

**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL PERIODO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**IDENTIFICACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

La compañía **INMOBILIARIA VILLARICA S. A.** con **RUC No. 0990688648001.**

Se constituyó en el cantón Guayaquil en la Provincia del Guayas, el 25 de Abril de 1984,

Iniciando sus operaciones en la misma fecha, su domicilio tributario es la Calle Nueve de Octubre No. 100 y Malecón Simón Bolívar edificio La Previsora piso 29 oficina 2901.

Se encuentra constituida como una sociedad anónima abierta, con un plazo social hasta el 25 de Abril del 2034, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, en la que se encuentra registrada con el expediente # 41360

La actividad principal de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

**BASES DE PRESENTACIÓN.**

Los Estados Financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde el mes de marzo del año 2000.

Los estados financieros están preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera para Pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES, adoptadas por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004, publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006; esta entidad de control ratifico posteriormente la adopción de las NIIF en el suplemento del Registro

Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008 y mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF en el Ecuador.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF es el año 2012 y el periodo de transición fue el año 2011.

Los estados financieros preparados bajo NIIF para las PYMES, han sido formulados por los administradores de la entidad con el objetivo de mostrar la imagen fiel del estado de situación financiera, estado del resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo.

#### **RECONOCIMIENTO DE INGRESOS.**

Los ingresos por las compras, venta y alquiler de bienes inmuebles, se reconocen con base en el principio de realización, esto es cuando los servicios son entregados o prestados y se registran través de la emisión de las facturas correspondientes.

#### **RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS.**

Los gastos incluyen las pérdidas y los gastos que surgen de las actividades ordinarias de la entidad y se reconocen cuando se produce una disminución en los beneficios económicos futuros, relacionada con una disminución en los activos o un incremento en los pasivos, y cuyo importe puede estimarse de forma fiable.

Los gastos se presentarán en el estado de resultados integral por su función.

#### **CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS.**

Se registra cuando se hayan producido transacciones entre partes relacionadas, la entidad revelará la naturaleza de la relación, el importe de las transacciones, los saldos pendientes y otra información necesaria para la comprensión de los estados financieros.

Adicionalmente revelará que las condiciones de las transacciones con terceros relacionados se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizada con terceros.

# **HECHOS OCURRIDOS DESPUES DE LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa son todos los hechos, favorables o desfavorables, que se han producido entre el final del periodo sobre el que se informa y la fecha de la autorización de los estados financieros para su publicación.

## **Efectivo y Equivalente al efectivo:**

Corresponden a disponibilidades o inversiones de muy corto plazo y de alta liquidez, cuyos riesgos de cambio de valor son insignificantes. Además de los saldos en caja y en cuentas corrientes bancarias, se incluyen depósitos de corto plazo en el sistema financiero.

Estos activos son registrados conforme a su naturaleza, a su valor nominal o costo amortizado, reconociendo sus variaciones de valor en resultados. Su valorización incluye los intereses y reajustes devengados al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2013, los saldos de efectivo en caja y bancos se conformaban de la siguiente manera:

	En USD. 2013	En USD. 2012
Bancos:		
Bolivariano 000-5203080	91877,13	34976,06
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$91877,13</u></b>	<b><u>US\$34976,06</u></b>

## ACTIVOS FINANCIEROS

Para efectos de valorización, el Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

### Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuentas a cobrar y préstamos.

La Clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La baja de dichos activos ocurre cuando expiran o se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo de los activos.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar.

El detalle de este rubro se muestra a continuación:

	En USD.	En USD.
	2013	2012
Otras cuentas y documentos por cobrar (R)	5000,00	-
<b>Saldo al final del año</b>	<b>US\$ 5000,00</b>	<b>US\$ -</b>

El detalle de este rubro se muestra a continuación:

	En USD.	En USD.
	2013	2012
Otras cuentas y documentos por cobrar	-	21021,05
<b>Saldo al final del año</b>	<b>US\$ -</b>	<b>US\$ 21021,05</b>

**Cuentas por Cobrar:** Son Activos Financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por Cobrar Comerciales se reconocen por el importe de la factura. Se establece con cargo a Resultado una provisión, para cubrir la pérdida sino se recupera la cartera de clientes.

**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla los siguientes:

	En USD. 2013	En USD. 2012
Crédito tributario a favor del Sujeto pasivo (RENTA)	1335,70	-
<b>Saldo al final del año</b>	<b>US\$ 1335,70</b>	<b>US\$ -</b>

El crédito tributario de Renta, se origina por la Retención de Clientes.

**Propiedades, Planta y Equipo:** Se registran al costo de adquisición, los pagos por reparaciones y mantenimientos son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de estos activos son los siguientes:

Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina	10%
Equipos de Computación	33%
Maquinarias y Equipos	10%
Vehículos	20%
Edificios	5%

**PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:**

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla los siguientes:

	En USD. 2013	En USD. 2012
Edificios	522234,00	522234,00
<b>Subtotal</b>	<b>US\$ 522234,00</b>	<b>US\$ 522234,00</b>
Depreciación Acumulada	134677,71	134577,71
<b>Saldo final Neto del año</b>	<b>US\$ 387556,29</b>	<b>US\$ 413667,99</b>

La empresa no ha hecho ninguna adquisición en periodo del 2013

**SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla los siguientes:

	En USD. 2013	En USD. 2012
Seguros pagados por Anticipado	65,00	-
<b>Saldo al final del año</b>	<b>US\$ 65,00</b>	<b>US\$ -</b>

**Pagos y Gastos Anticipados:** Corresponden a las pólizas de seguro, que su servicio se paga anticipadamente, se registra el costo y se amortiza hasta vigencia de la póliza.

**CUENTAS POR PAGAR**

Su detalle se muestra a continuación:

	En USD. 2013	En USD. 2012
Cuentas por pagar Proveedores	-	11199,26
<b>Saldo al final del año</b>	<b>US\$ -</b>	<b>US\$ 11199,26</b>

**Cuentas por Pagar:** Se registran al costo al momento de la negociación del bien o servicio que se utilizan en el proceso de operación de la empresa.

**OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTE:**

**Con la Administración Tributaria**

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2013	En USD. 2012
Impuesto a la Renta	7762,84	2804,63
Retenciones a la Fuente-IVA	-	2502,21
<b>Saldo al final del año</b>	<b>US\$ 7762,84</b>	<b>US\$ 5306,84</b>



Las retenciones en la Fuente son valores retenidos a los proveedores, por la compra de bienes y servicios para la operación de la empresa.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será el 22% sobre la utilidad gravable. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de Diciembre del 2010, a través del R.O.No. 35, se establece por medio de las disposiciones transitorias la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicara en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013, en 24%, 23%, 22%, respectivamente. Además tomando en consideración de la Ley de Régimen Tributario Interno, Decreto No. 374 publicado en suplemento de R.O. 209 del 8 de Junio del 2010.

### Con el IESS

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2013	En USD. 2012
Aporte personal 9,35%	78,06	74,33
Aporte Patronal 12,15%	101,43	96,57
Fondo de Reserva	597,44	677,42
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$ 776,93</u></b>	<b><u>US\$ 844,32</u></b>

Estos valores se descuentan a los empleados para la seguridad social y el aporte patronal de la empresa correspondiente al mes de diciembre del 2013.

### Por Beneficios de Ley a Empleados

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2013	En USD. 2012
Sueldos por Pagar	1580,48	3090,78
Décimo Tercer Sueldo	41,67	41,67
Décimo Cuarto Sueldo	243,30	243,30
Vacaciones	1000,05	709,26
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$ 2865,50</u></b>	<b><u>US\$ 4085,01</u></b>

Provisiones por cancelar a los empleados, que tienen su fecha de vencimiento definida.

**Participación de los trabajadores en las utilidades:**

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2013	En USD. 2012
15% Participación de Utilidades	6071,99	6560,47
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$ 6071,99</u></b>	<b><u>US\$ 6560,47</u></b>

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

**PASIVO NO CORRIENTE**

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2013	En USD. 2012
Cuentas y Doc. Por Pagar	339702,54	343921,63
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$ 339702,54</u></b>	<b><u>US\$ 343921,63</u></b>

Préstamo destinado a capital de trabajo, el cual no tiene fecha de vencimiento ni devenga interés.

**Reserva Legal:** La Ley de compañía requiere el 10% de la Utilidad Neta anual se destine para esta reserva, hasta que represente el 50% del Capital Suscrito y Pagado. Esta reserva no puede distribuirse a los Accionistas pero puede utilizarse para absorber pérdidas o aumento de capital.





### CAPITAL SOCIAL

Su capital social es de \$ 10000,00 dólares americanos, al 31 de Diciembre del 2013, esta integrada por 25000 acciones ordinarias y nominativas de \$ 0.40 cada una.

ACCIONISTAS	ACCIONES	NACIONALIDAD	TIPO DE INVERSION	CAPITAL
RIZZO REYES ANDRES HERNAN	8334	ECUADOR	NACIONAL	3.333,60
RIZZO REYES FRANCISCO JOSE	8333	ECUADOR	NACIONAL	3.333,20
RIZZO REYES MARIA JOSE	8333	ECUADOR	NACIONAL	3.333,20
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 10.000,00</b>

### IMPUESTO A LA RENTA:

El Impuesto a la renta se determina sobre la base de los resultados financieros. Las diferencias temporarias de impuestos entre las bases financieras y tributarias, son registradas como activos o pasivos no corrientes, según corresponda. Estos valores, independientemente del plazo estimado de recuperación, son registrados a su valor corriente, sin descontar a valor actual.

El impuesto a la renta vigente para el año 2013 debe ser calculado aplicando el 22% sobre la utilidad tributaria.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

#### 1. Cobros por actividades de operación

En el transcurso del período, la compañía realizó cobros por servicios a sus clientes, por el valor de USD\$. 95854,15 dólares americanos

#### 2. Pagos por actividades de operación

La empresa para cumplir con su objeto social la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles, tuvo que adquirir bienes y servicios, los cuales representan el valor total de USD\$. -34733,99 dólares americanos.

### 3. Efectivo procedente de actividades de Financiación

La compañía ha disminuido su Pasivo No corriente en \$ - 4219,09 dólares americanos.

### 4. Información por actividades

Flujos de efectivo por:

	En USD. 2013
actividades de operación	61120,16
actividades de Financiación	- 4219,09

INCREMENTO NETO (DISMINUCION)


EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO

US\$56901,07

### FECHA DE APROBACIÓN DE LA CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO AL FINAL DEL PERIODO DE TRANSICIÓN.

La Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA VILLA RICA S.A., celebrada el día 31 de Marzo del 2014, resolvió aprobar los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico que terminó el 31 de Diciembre del 2013.

  
Eco. Andrés Rizzo Reyes  
GERENTE GENERAL  
CI. 0908911571

  
ING. AZALEA PINCA ZAVALA  
CONTADORA  
RUC: 1302074875001