

INMOBILIARIA VILLARICA S.A.

Nueve de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014.

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, siendo inscrita en el Registro Mercantil el 09 de Junio del 2003. 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 adjuntos son preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por el Ecuador en Marzo del 2000, sus registros contables desde el 2012 son preparados con las NIIF (IFRS siglas en ingles), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones 8 CINIF y SIC por sus siglas en ingles), establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los Estados Financieros de las sociedades a nivel mundial. 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, estado de flujos de efectivo que se detallan a continuación:

Activos y Pasivos Financieros: La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultado, préstamos y cuentas a cobrar y disponible para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial. Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Las partidas del Balance Cuentas por Cobrar Clientes, otras Cuentas por Cobrar, Cuentas por Pagar, Acciones de la compañía (Patrimoniales se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción. El reconocimiento de un Activo Financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la compañía sobre los flujos de efectivo del Activo Financiero expira o cuando la compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de este activo.

Efectivo y Equivalente al efectivo: Para la elaboración del flujo de efectivo se considera el dinero en caja bancos, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimiento original de tres meses o menos. Se registran a su costo histórico que no difiere de su valor de realización.

INMOBILIARIA VILLARICA S.A.

Nueve de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014.

Inventarios: Los Inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste de los productos terminados, no incluye los costes por intereses. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables.

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 por venta de bienes o servicios. Se establece con cargo a Resultado una provisión en caso de existir evidencia objetiva por riesgo de pago del cliente, para cubrir la pérdida sino se recupera la cartera.

Propiedades, Planta y Equipos: Los terrenos y construcciones se reconocen por su valor razonable. El resto de Propiedad, planta y equipo se contabiliza por su coste histórico menos la depreciación. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos. El resto de gastos por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

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: Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicio que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos, caso contrario se presentan como pasivo no corriente se registran al costo al momento de la negociación del bien o servicio que se utilizan en el proceso de operación de la empresa.

Capital Social: Las acciones ordinarias y nominativas se clasifican como Patrimonio Neto que no cotizan en Bolsa de Valores en Ecuador.

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.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes o servicios vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido. Los ingresos ordinarios se reconocen en el estado de resultados cuando se transfieren los beneficios y riesgos, es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la empresa y la transferencia se puede medir fiablemente.

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



INMOBILIARIA VILLARICA S.A.

Nueva de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014.

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.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:

El efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de Diciembre de 2015 está compuesto por saldos de efectivo en caja y bancos, su detalle es como sigue:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Caja Chica	100,00	100,00
Bolivariano	52,44	2.239,26
Internacional	3.495,28	8.652,91
Saldo al final del año	<u>US\$3.647,72</u>	<u>US\$10.991,47</u>

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES:

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Cuentas y Doc. por Cobrar Clientes	0,00	41,78
Saldo al final del año	<u>0,00</u>	<u>US\$41,78</u>

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS:

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Otras Cuentas y Doc. por Cobrar	14.905,85	26.505,85
Saldo al final del año	<u>US\$14.905,85</u>	<u>US\$26.505,85</u>

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla los siguientes:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Crédito tributario (RENTA)	11.676,46	7.747,41
Saldo al final del año	<u>US\$11.676,46</u>	<u>US\$7.747,41</u>

INMOBILIARIA VILLARICA S.A.

Nuevo de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla los siguientes:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Terrenos	292.750,00	231.000,00
Edificios	522.234,00	522.234,00
Subtotal	814.984,00	753.234,00
Depreciación Acumulada	186.901,11	160.789,41
Saldo al final del año	US\$628.082,89	US\$592.444,59

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Otras Cuentas y Doc. por pagar	3.375,12	11.935,63
Saldo al final del año	US\$ 3.375,12	US\$11.935,63

OTRAS CUENTAS Y DOC. POR PAGAR CON RELACIONADOS

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Otras Cuentas y Doc. por pagar	25.000,00	0,00
Saldo al final del año	US\$25.000,00	0,00

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTE:

Con la Administración Tributaria

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Retención a la Fuente	226,53	50,84
Retención e IVA por pagar	948,21	248,06
Impuesto a la Renta	3.608,95	5.165,67
Saldo al final del año	US\$4.783,69	US\$ 5.464,57

Con el IESS

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Aporte personal 9,45%	215,32	214,16
Aporte Patronal 12,15%	275,86	274,38
Fondo de Reserva	569,55	599,39
Saldo al final del año	US\$1060,73	US\$1087,93

Por Beneficios de Ley a Empleados:

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Décimo Tercer Sueldo	190,10	190,11
Décimo Cuarto Sueldo	564,71	564,71
Vacaciones	2.856,19	1.720,87
Saldo al final del año	US\$3.611,00	US\$2.475,69

INMOBILIARIA VILLARICA S.A.

Nuevo de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014.

Participación de los trabajadores en las utilidades:

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2015	En USD. 2014
15% Participación de Utilidades	2.279,64	1.868,54
Saldo al final del año	<u>US\$2.279,64</u>	<u>US\$1.868,54</u>

PASIVO NO CORRIENTE

PRESTAMOS DE ACCIONISTAS O SOCIOS:

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Prestamos de Accionistas o Socios	330.587,32	336.587,32
Saldo al final del año	<u>US\$330.587,32</u>	<u>US\$336.587,32</u>

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS:

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2015	En USD. 2014
Otras Cuentas y Doc. Por Pagar	148.500,00	148.500,00
Saldo al final del año	<u>US\$148.500,00</u>	<u>US\$148.500,00</u>

CAPITAL SOCIAL:

Su capital social es de \$ 10000,00 dólares americanos, al 31 de Diciembre del 2015, está 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
TOTAL				\$ 10.000,00

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 2015 debe ser calculado aplicando el 22% sobre la utilidad tributaria.

INMOBILIARIA VILLARICA S.A.

Nueva de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

1. Cobros por actividades de operación

En el transcurso del periodo, la compañía realizó cobros por servicios a sus clientes, por el valor de USD\$113.726,01 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\$. -53.339,75 dólares americanos.

3. Pagos por actividades de Inversión

La empresa ha aumentado el rubro de propiedades, planta y equipo por el valor de US\$ -61.750,00 dólares americanos.

4. Efectivo procedente de actividades de Financiación

Se ha disminuido la deuda a largo plazo en US\$5.000,00 dólares americanos.

5. Información por actividades

Flujos de efectivo por:

	En USD. 2015
Actividades de Operación	60.386,26
Actividades de Inversión	- 61.750,00
Actividades de financiación	- 5.980,01

6. INCREMENTO NETO (DISMINUCION)

EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO **US\$- 7.343,75**

INMOBILIARIA VILLARICA S.A.

Nueve de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014.

La Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA VILLA RICA S.A., celebrada el día 08 de Marzo del 2016, resolvió aprobar los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico que terminó el 31 de Diciembre del 2015.



Eco. Andrés Rizzo Reyes
GERENTE GENERAL



Ing. Azalea Pincay Zavala
CONTADORA