

# **INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.**

**Nueve de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

### **IDENTIFICACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA:**

La compañía INMOBILIARIA VILLARRICA 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 Internaciones 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. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estas políticas contables han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de Marzo del 2014 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

**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 VILLARRICA S.A.**

**Nueve de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

**Inventarios:** Los Inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste se determina por el método primero entrada primera salida (FIFO). 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.



# INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.

Nueve de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

### RECONOCIMIENTO DE INGRESOS.

Los ingresos por las ventas de servicios 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.

### EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:

El efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de Diciembre de 2016 está compuesto por saldos de efectivo en caja y bancos, su detalle es como sigue:

	En USD. 2016	En USD. 2015
Caja Chica	100,00	100,00
Bolivariano	52,44	52,44
Internacional	3.937,65	3.495,28
Saldo al final del año	<u>US\$4.090,09</u>	<u>US\$3.647,72</u>

### OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

Al 31 de Diciembre del 2016 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2016	En USD. 2015
Varios por liquidar	3.564,00	---
Saldo al final del año	<u>US\$3.564,00</u>	<u>---</u>

# INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.

Nueve de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

### OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS:

Al 31 de Diciembre del 2016 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2016	En USD. 2015
Otras Cuentas y Doc. por Cobrar	14.905,85	14.905,85
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$14.905,85</u></b>	<b><u>US\$14.905,85</u></b>

### ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de Diciembre del 2016 se detalla los siguientes:

	En USD. 2016	En USD. 2015
Crédito tributario (RENTA)	17.286,95	11.676,46
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$17.286,95</u></b>	<b><u>US\$11.676,46</u></b>

### PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Al 31 de Diciembre del 2016 se detalla los siguientes:

	En USD. 2016	En USD. 2015
Terrenos	292.750,00	292.750,00
Edificios	522.234,00	522.234,00
<b>Subtotal</b>	<b>814.984,00</b>	<b>814.984,00</b>
Depreciación Acumulada	213.012,87	186.901,11
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$601.971,13</u></b>	<b><u>US\$628.082,89</u></b>

### OTRAS CUENTAS Y DOC. POR PAGAR CON RELACIONADOS

Al 31 de Diciembre del 2016 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2016	En USD. 2015
Otras Cuentas y Doc. por pagar	12.000,00	25.000,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$12.000,00</u></b>	<b><u>US\$25.000,00</u></b>

### OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTE:

#### Con la Administración Tributaria

Al 31 de Diciembre del 2016 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2016	En USD. 2015
Retención a la Fuente	0,90	226,53
Retención e IVA por pagar	409,46	948,21
Impuesto a la Renta	8.270,46	3.608,95
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$8.680,82</u></b>	<b><u>US\$ 4.783,69</u></b>

#### Con el IESS

Al 31 de Diciembre del 2016 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2016	En USD. 2015
Aporte personal 9,45%	216,40	215,32
Aporte Patronal 12,15%	277,40	275,86
Fondo de Reserva	569,55	569,55
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$1.063,35</u></b>	<b><u>US\$1.060,73</u></b>

# INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.

Nueve de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

### Por Beneficios de Ley a Empleados:

Al 31 de Diciembre del 2016 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2016	En USD. 2015
Décimo Tercer Sueldo	191,18	190,10
Décimo Cuarto Sueldo	610,00	564,71
Vacaciones	3.997,75	2.856,19
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$4.798,93</u></b>	<b><u>US\$3.611,00</u></b>

### Participación de los trabajadores en las utilidades:

Al 31 de Diciembre del 2016 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2016	En USD. 2015
15% Participación de Utilidades	5.708,74	2.279,64
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$5.708,74</u></b>	<b><u>US\$2.279,64</u></b>

### PASIVO NO CORRIENTE

#### OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR VARIOS:

Al 31 de Diciembre del 2016 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2016	En USD. 2015
Varios	298.887,67	330.587,32
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$298.887,67</u></b>	<b><u>US\$330.587,32</u></b>

#### OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS:

Al 31 de Diciembre del 2016 se detalla lo siguiente:

	En USD. 2016	En USD. 2015
Otras Cuentas y Doc. Por Pagar	147.500,00	148.500,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>US\$147.500,00</u></b>	<b><u>US\$148.500,00</u></b>

### CAPITAL SOCIAL:

Su capital social es de \$ 10000,00 dólares americanos, al 31 de Diciembre del 2016, está integrada por 25000 acciones ordinarias y nominativas de \$ 0.40 cada una.

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

# INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.

Nueve de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

### 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 2016 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 periodo, la compañía realizó cobros por servicios a sus clientes, por el valor de USD\$115.239.49 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\$. 82.077,48 dólares americanos.

#### 3. Efectivo procedente de actividades de Financiación

Se ha disminuído la deuda a largo plazo en US\$-32.719,64 dólares americanos.

#### 4. Información por actividades

Flujos de efectivo por:

	En USD. 2016
Actividades de Operación	33.162.01
Actividades de Financiación	- 32.719,64

#### 5. INCREMENTO NETO (DISMINUCION)

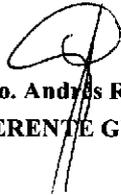
EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO US\$ 442,37

# **INMOBILIARIA VILLARRICA S.A.**

**Nueve de Octubre 100 y Malecón Simón Bolívar**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

La Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA VILLARRICA S.A., celebrada el día 10 de Marzo del 2017, resolvió aprobar los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico que terminó el 31 de Diciembre del 2016.



**Eco. Andrés Rizzo Reyes  
GERENTE GENERAL**



**Ing. Azalea Pincay Zavala  
CONTADORA**