

# **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 2019 Y 2018**

### **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 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. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estas políticas contables han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes y aplicadas de manera uniforme a 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.

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

El costo de los productos terminados, no incluye los costos por intereses. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos 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.

# **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 2019 Y 2018**

**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 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.

# 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 2019 Y 2018

### EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:

La composición del rubro al 31/12//2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
Caja Chica	100,00	100,00
Bancos	54.631,83	38.642,09
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 54.731,83</b>	<b>\$ 38.742,09</b>

### OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

La composición del rubro al 31/12//2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
Otras Cuentas y Doc. Por Cobrar	7.442,89	15.462,57
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 7.442,89</b>	<b>\$ 15.462,57</b>

### OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADAS:

La composición del rubro al 31/12//2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	10.735,00	13.500,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 10.735,00</b>	<b>\$ 13.500,00</b>

### ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

La composición del rubro al 31/12//2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
Credito Tributario ( Renta)	21.810,03	19.429,88
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 21.810,03</b>	<b>\$ 19.429,88</b>

### PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

La composición del rubro al 31/12//2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
Edificios	522.234,00	522.234,00
<b>Sub total</b>	<b>522.234,00</b>	<b>522.234,00</b>
(-) Depreciación Acumulada	291.348,15	265.236,39
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 230.885,85</b>	<b>\$ 256.997,61</b>

### OTRAS CUENTAS Y DOC. POR PAGAR NO RELACIONADOS

La composición del rubro al 31/12//2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
Otras Cuentas y Doc. Por Pagar	-	519,79
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 519,79</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 2019 Y 2018

### OTRAS CUENTAS Y DOC. POR PAGAR RELACIONADAS

La composición del rubro al 31/12//2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
Otras Cuentas y Doc. Por Pagar	30.000,00	30.000,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 30.000,00</b>	<b>\$ 30.000,00</b>

### OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTE:

#### Con la Administración Tributaria

La composición del rubro al 31/12//2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
Retencion en la fuente	205,72	665,24
Retencion de IVA por Pagar	358,05	428,96
Impuesto a la Renta por pagar	8.849,25	6.978,89
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 9.413,02</b>	<b>\$ 8.073,09</b>

#### Con el IESS

La composición del rubro al 31/12//2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
Aporte Personal 9,45%	218,95	218,22
Aporte Individual 12,15%	280,89	279,87
Fondo de Reservas	569,55	569,55
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 1.069,39</b>	<b>\$ 1.067,64</b>

#### Por Beneficios de Ley a Empleados:

La composición del rubro al 31/12//2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
Decimo Tercer Sueldo	193,53	192,82
Decimo Cuarto Sueldo	656,70	643,30
Vacaciones	1.246,87	1.664,61
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 2.097,10</b>	<b>\$ 2.500,73</b>

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

La composición del rubro al 31/12//2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
15% Participacion de Trabajadores	5.155,41	4.464,97
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 5.155,41</b>	<b>\$ 4.464,97</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 2019 Y 2018

### PASIVO NO CORRIENTE

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

La composición del rubro al 31/12/2019 y 31/12/2018 es el siguiente:

	En USD 2019	En USD 2018
Otras Cuentas y Doc. Por Pagar	54.000,00	94.000,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$ 54.000,00</b>	<b>\$ 94.000,00</b>

### CAPITAL SOCIAL:

ACCIONISTAS	NUMERO DE ACCIONES	VALOR DE CADA ACCION	NUMERO DE VOTO	VALOR PAGADO
RIZZO REYES ANDRES HERNAN	8333	\$ 0,40	8333	3.333,20
RIZZO REYES FRANCISCO JOSE	8334	\$ 0,40	8334	3.333,60
RIZZO REYES MARIA JOSE	8333	\$ 0,40	8333	3.333,20
<b>TOTAL</b>	<b>25.000</b>	<b>\$ 0,40</b>	<b>25.000</b>	<b>\$ 10.000,00</b>

Su capital social es de \$ 10000,00 dólares americanos, al 31 de diciembre del 2019, está integrada por 25000 acciones ordinarias y nominativas de \$ 0.40 cada una.

### 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 2019 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\$116.988,00 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\$.60.998, 26 dólares americanos.

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

Se ha disminuido la deuda a largo plazo en US\$-40.000,00 dólares americanos.

#### 4. Información por actividades

Flujos de efectivo por:

	En USD. 2019
Actividades de Operación	55.989,74
Actividades de Financiación	- 40.000,00

#### 5. INCREMENTO NETO (DISMINUCION)

EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO

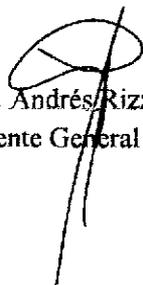
US\$ 15.989,74

# **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 2019 Y 2018**

La Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA VILLARRICA S.A., celebrada el día 12 de Marzo del 2020, resolvió aprobar los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico que terminó el 31 de Diciembre del 2019.



Eco. Andrés Rizzo Reyes  
Gerente General



Ing. Azalea Pincay Zavala  
Contadora