

**VILLALMENDRO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

---

**NOTA 1. INFORMACION GENERAL**

**VILLALMENDRO S.A.**, Compañía de Sociedad Anónima inicialmente constituida con el nombre de INMOBILIARIA JCUATRO S.A. bajo la normativa de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, mediante escritura pública celebrada el 9 de septiembre de 2010 ante el Notario Tercero del cantón Quito Dr. Roberto Salgado Salgado ; y razón social reformada por el de VILLALMENDRO S.A. mediante escritura pública celebrada el 22 de noviembre de 2010 ante el Notario Tercero del cantón Quito Dr. Roberto Salgado Salgado e inscrita en el Registro Mercantil bajo el No.258, tomo 142 del 26 de enero de 2011.

La actividad de la Compañía es la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis, diseño, planificación, avalúos, peritajes de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos; estructuración y planificación de negocios y proyectos inmobiliarios; administración, explotación y enajenación de cualquier título, de clase de bienes inmuebles urbanos o rurales, entre otros.

**NOTA 2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

A partir del 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

**NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**3.1 PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de flujos de Efectivo y Notas Explicativas a los Estados Financieros.

**a.- Bases de medición (Valuación)**

Los Estados financieros de la Compañía son presentados sobre la base del costo histórico, con excepción de la estimación por jubilación patronal que se pueden encuentra al valor presente de acuerdo al estudio actuarial y; los terrenos y construcciones si se realizan revalorización de bienes inmuebles los cuales estarán a valor razonable, en el caso de aplicar.

**b.- Unidad de medida**

El Gobierno Ecuatoriano en el año 2000 emitió la Ley Fundamental de Transformación Económica del Ecuador y anunció el esquema de dolarización, desde ese entonces la unidad monetaria en la República del Ecuador es el dólar estadounidense y los Estados Financieros están expresados en dólares estadounidenses.

**VILLALMENDRO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

---

**c.- Información comparativa**

La información reflejada en los estados financieros son preparados de manera comparativa, año corriente frente al año precedente (anterior).

**d.- Juicios y estimaciones de la gerencia**

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

**e.- Negocio en marcha**

La Compañía presenta los estados financieros bajo la hipótesis de negocio que no está en marcha, ya que se encuentra en proceso de liquidación; el 27 de diciembre de 2013 introduce el trámite de disolución y liquidación ante la Superintendencia de Compañías, presentando la escritura pública de disolución y liquidación otorgada ante el Notario Primero del Distrito Metropolitano de Quito Dr. Jorge Machado Cevallos. Tramites de liquidación que aún sigue en proceso durante el periodo 2015.

**3.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El **efectivo** comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Los **equivalentes al efectivo**.- son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**Flujos de efectivo**.- son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

**Actividades de operación**.- son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos actividades ordinarias de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de inversión**.- son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.

Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

**VILLALMENDRO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

---

### **3.3 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas, con cargo a los resultados del periodo.

Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

### **3.4 INVENTARIOS**

Los inventarios de la Compañía se miden al costo o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas.

#### **3.4.1 OBRAS EN PROCESO**

Las obras en proceso se miden al costo a su valor razonable, los mismos que incluyen todos los costos del contrato, los mismos que comprenden: costos directos con el contrato de construcción, tales como mano de obra, materiales de construcción, costos de diseño, depreciaciones, costos indirectos de construcción.

Los costos de construcción son llevados al estado de resultados, se lo hace utilizando el método de porcentaje de terminación, de acuerdo a lo establecido en la NIC 12- Contratos de Construcción.

### **3.5 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**VILLALMENDRO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

---

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

### **3.6 Impuestos corrientes**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

#### a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

##### 1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores son utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

##### 2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, el anticipo mínimo del impuesto a la renta se determina mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

**VILLALMENDRO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

---

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basa en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

La tarifa de impuesto a la renta, se reduce en 10 puntos porcentuales, para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

El impuesto a la renta es reconocido en los resultados del periodo.

### **3.7 Reconocimiento de 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 vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

#### **a.- Ingresos por venta de bienes**

Los ingresos por ventas de bienes son reconocidos cuando los productos son despachados a los clientes y se han transferido al comprador los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y que los costos incurridos en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

### **3.8 Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**VILLALMENDRO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

---

**3.9 Políticas contables**

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2013.

**NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Caja</b>	300,00	-
<b>Bancos</b>		
Banco Pichincha Cta #3483004804	11.689,91	195,88
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 11.989,91</b>	<b>195,88</b>

**NOTA 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de las otras cuentas por cobrar se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuenta Por Cobrar Banco Bco Pichincha	-	800,00
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ -</b>	<b>800,00</b>

**NOTA 6. INVENTARIOS**

Un resumen de la cuenta inventarios a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inversion Villa Almendro	-	1.138.875,07
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ -</b>	<b>1.138.875,07</b>

**VILLALMENDRO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

---

**NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Corresponde al pago del anticipo de impuesto a la renta para el periodo 2014, su detalla es el siguiente:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo Impuesto a la Renta	4.628,23	-
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 4.628,23</b>	<b>-</b>

**NOTA 8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDO PARA LA VENTA**

Corresponde a un lote de terreno cuya venta se realizó en el mes de enero de 2015, su detalla es el siguiente:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inversion Villa Almendro	1.138.875,07	-
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 1.138.875,07</b>	<b>-</b>

**NOTA 9. PARTES RELACIONADAS ACREEDORAS**

Corresponde a una obligación que se mantiene con el señor Román Figueras por la compra de un lote de terreno.

**NOTA 10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**Situación fiscal –**

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2013, 2012 y 2011 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

**VILLALMENDRO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

**a) Amortización de pérdidas tributarias**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

**b) Pasivos por impuestos corrientes**

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes se resume a continuación:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la Renta	4.628,23	-
Impuestos por Pagar	727,20	-
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 5.355,43</b>	<b>-</b>

**NOTA 11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Corresponde a anticipos recibidos por la venta de un lote de terreno.

**NOTA 12. PATRIMONIO**

**a. CAPITAL ASIGNADO**

El capital asignado de la Compañía asciende a USD\$ 800,00 dólares al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

**b. RESULTADOS ACUMULADOS**

A continuación se resumen el contenido de la cuenta patrimonial resultados acumulados:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidades No Distribuidas	-	19.948,93
Perdidas Acumuladas	(31.342,61)	(30.632,37)
Resultados Adopción Niff Por Primera Vez	(4.586,44)	(4.586,44)
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ (35.929,05)</b>	<b>(15.269,88)</b>

**NOTA 13. VENTAS**

A continuación se muestra un detalle de la composición de las Ventas (Ingresos) de la Compañía:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Otras Ventas	-	5.607,32
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ -</b>	<b>5.607,32</b>

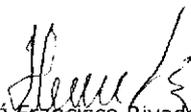
**NOTA 14. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION**

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía:

<u>Composición de saldos</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos de Personal	-	8.892,08
Honorarios Profesionales	728,00	3.259,20
Servicios	-	8,05
Impuestos	5.457,88	4.679,39
Arrendamiento	-	448,00
Contribuciones y afiliaciones	934,69	1.194,11
Seguros	-	185,20
Gastos legales	2.576,56	937,06
Diversos	30.265,00	143,24
Gastos Publicidad	-	1.102,08
<b>TOTAL</b>	<b>USD\$ 39.962,13</b>	<b>20.848,41</b>

**NOTA 15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

  
 Sr. José Francisco Rivadeneira  
**PRESIDENTE**

  
 Srta. Andrea Carpio  
**CONTADOR**