

INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

La actividad principal de la Compañía: Compra, Venta, Arrendamiento, Administración de Bienes Muebles, a su Corretaje, Permuta, y Acecinamiento.

Al 31 de Diciembre del 2018, el capital suscrito y pagado de la Compañía consistía de lo siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	2018	%
Sra. Diana María Castro Ledesma de Miraglia	Ecuatoriana	796,00	99.50
Sr. Xavier Vicente Castro Ledesma	Ecuatoriana	4,00	0.50
		<u>800,00</u>	<u>100.00</u>

El domicilio de la Compañía, donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, es en Circunvalación Norte # 220 y Víctor Emilio Estrada, Urdesa Central.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA. al 31 de diciembre del 2018, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

2.2. Sección 11: Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros que representan un derecho contractual a recibir efectivo en el futuro. Las cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor y se utiliza una cuenta correctora para disminuir el importe en libros del activo financiero. (Nota 4)

INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

2.5 Sección 17: Propiedades, Planta y Equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Se reconocen como propiedades, plantas y equipos todos aquellos bienes de propiedad de la entidad, que están destinadas al uso propio, que tienen una durabilidad de dos años ó más, que representan un beneficio económico futuro y cuyo valor individual es mayor a U.S.\$200.00 dólares.

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento (Continuación)

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable aquel que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Los elementos de propiedades, planta y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición ó construcción. (Nota 6)

2.5.2 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación se carga al gasto. Se revisará como mínimo al término de cada periodo anual el valor residual y la vida útil de un activo y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable. Se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

A continuación, se presentan los principales elementos de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación: (Nota 9)

Cuentas	<u>Mínima</u>
Inmueble	63
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10

INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.6 Venta o retiro de propiedades, planta y equipos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

2.7 Sección 11: 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. (Nota 7)

2.8 Sección 14: Transacciones con Partes Relacionadas

Se reconoce como transacciones con partes relacionadas aquellas operaciones que se realizan con accionistas, miembros de la administración con influencia significativa en la decisión de la compañía, familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y según de afinidad de accionistas o administradores con influencia significativa. Las transacciones con partes relacionadas se registrarán como Cuentas por Cobrar o Pagar Relacionadas. (Nota 4 y 8)

2.9 Sección 23: Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. (Nota 10)

2.10 Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen. (Nota 11)

2.11 Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 o 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 las cuentas de resultados.

INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3 INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2018, fue de 0.27%

AÑO TERMINADO	PORCENTAJE
<u>Dic-31</u>	<u>INFLACIÓN</u>
2018	0.27
2017	-0.20
2016	1.12

4. Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas

Las cuentas por cobrar compañías relacionadas al 31 de Diciembre son como sigue:

		<u>2018</u>
Accionistas		228.83
TOTAL	U.S.\$	<u>228.83</u>

Las cuentas por cobrar compañías relacionadas representan principalmente arriendos por cobrar.

5. Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre, los activos por impuestos corrientes, consisten en lo siguiente:

		<u>2018</u>
Crédito Tributario Por Anticipo IR		3,222.20
TOTAL	U.S.\$	<u>3,222.20</u>

6. Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipo se detallan a continuación:

Costo	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo al 31 de Dic, 2017	1,600.00	130,053.87	131,653.87
Adiciones	-	-	-
Reclasificación	-	-	-
Saldo al 31 de Dic, 2018	<u>1,600.00</u>	<u>130,053.87</u>	<u>131,653.87</u>
Depreciaciones Acumuladas			
Saldo al 31 de Dic, 2017	-	-	-
Gastos por Depreciación	-	-	-
Reclasificación	-	-	-
Saldo al 31 de Dic, 2018	-	-	-
Neto	<u>1,600.00</u>	<u>130,053.87</u>	<u>131,653.87</u>

INMOBILIARIA VILLA ALEMANA S.A. ALMANA

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Cuentas por Pagar.

Al 31 de Diciembre, los proveedores comerciales consistían de lo siguiente:

		<u>2018</u>
Otras Cuentas por Pagar		528.22
TOTAL	U.S.\$	<u>528.22</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios pagaderas con plazos de 30, 45 y 60 días que no devengan interés.

8. Cuentas por Pagar Partes Relacionadas

Al 31 de Diciembre las cuentas por pagar partes relacionadas consistían en lo siguiente:

<i>Corto Plazo</i>		<u>2018</u>
Accionista Diana Castro		133,776.68
Total	U.S.\$	<u>133,776.68</u>

9. Patrimonio

9.1. Capital Social

Durante los años 2017 y 2018 la compañía mantuvo el mismo Capital Social en \$ 800,00

		<u>Números de Acciones</u>	<u>Capital en Acciones</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2017		800	800,00
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	U.S.\$	<u>800</u>	<u>800,00</u>

9.2. Reservas

Reservas Legal. - La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

9.3. Resultados Acumulados

Reserva de Capital (PCGA anteriores)

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía (este mismo destino siguen las Reservas por Donaciones, o Superávit por Revaluación de Inversiones).