

## INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros de la  
Junta de Socios de  
**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.**

A los señores socios de la empresa **ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA.:**

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos examinado los estados financieros de la empresa **ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de la empresa **ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información de Información Financiera NIIFS aceptadas en Ecuador.

#### Fundamento de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las normas internacionales de auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con lo señalado en el Código de Ética del Código de Ética del Contador Ecuatoriano (CECE). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

### **Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.**

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas de Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs aceptados en Ecuador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento, utilizando dicho principio contable como base fundamental.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando esta existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros se encuentra descrito en el Reglamento sobre auditoría externa emitido según resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SCVS-INC-DNCDN-2016-011 y publicado en el registro oficial 879 de fecha 11 de noviembre del 2016.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

La Compañía ha dado fiel cumplimiento como sujeto pasivo de las obligaciones tributarias de acuerdo a las disposiciones de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana, en el Capítulo I sobre las contribuciones solidarias de remuneraciones de las personas naturales en relación de dependencia y contribución solidaria sobre las utilidades de las sociedades. De esta manera doy cumplimiento al Art. 102 de la mencionada Ley en calidad de Auditor Externo de la Compañía.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.**, requerida por disposiciones legales se emite por separado.

Quito, Ecuador  
20 de marzo del 2017

*Audit System*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hugo Bonilla S.', with a horizontal line underneath.

**Dr. Hugo Bonilla S.**  
**Socio de Auditoría**

AUDIT SYSTEM AUDITORES  
Registro Nacional de Auditores Externos  
SC RNAE 904

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA LTDA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2016	2015	2016	2015
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Caja Bancos (Nota 4)	213,697	369,217	173,600	192,150
<b>Inversiones temporales: (Nota 5):</b>	<b>319,681</b>	<b>112,647</b>	<b>15,037</b>	<b>6,992</b>
Inversiones	319,681	112,647	158,563	185,158
<b>Clientes :</b>			1,237	1,306
Clientes (Nota 6)	87,117	84,035	<u>174,837</u>	<u>193,456</u>
Provisión cuentas incobrables	90,554	86,698		
	-3,437	-2,663		
<b>Otras cuentas por cobrar:</b>	<b>596,237</b>	<b>560,557</b>	28,557	20,396
Otras cuentas por cobrar (Nota 7)	263,318	122,959		
Crédito Tributario e impuestos anticipados (Nota 8)	332,919	437,598	<u>28,557</u>	<u>20,396</u>
<b>Gastos anticipados</b>	<b>8,800</b>	<b>0</b>	<u>203,394</u>	<u>213,852</u>
<b>Total activo corriente</b>	<b>1,225,532</b>	<b>1,126,456</b>		
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Activo fijo neto (Nota 9)	6,704,129	6,891,656		
<b>Total activo no corriente</b>	<b>6,704,129</b>	<b>6,891,656</b>	<u>7,726,267</u>	<u>7,804,260</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>7,929,661</b>	<b>8,018,112</b>	<u>7,929,661</u>	<u>8,018,112</u>
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
<b>Documentos y cuentas por pagar:</b>				
Proveedores (Nota 10)				
Otras cuentas por pagar (Nota 11)				
<b>Beneficios sociales (Nota 12)</b>				
<b>Total pasivo corriente</b>				
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>				
Jubilación patronal y desahucio (Nota 14)				
<b>Total pasivo no corriente</b>				
<b>TOTAL PASIVOS</b>				
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social (Nota 15)		25,000		25,000
Reserva Legal		45,038		45,038
Reserva Facultativa		15,024		15,024
Superávit por revalorización		7,688,839		7,688,839
Resultados acumulados (Nota 16)		-20,509		-20,509
Resultado integral		-3,769		-588
Resultado del ejercicio		-23,356		51,456
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>			<u>7,726,267</u>	<u>7,804,260</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>7,929,661</b>	<b>8,018,112</b>	<u>7,929,661</u>	<u>8,018,112</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 23)

  
 Sr. Elena Pinto  
 Gerente General  
 Arrendamientos Las Violetas Cia. Ltda.

  
 Sr. Rubén Meythaler  
 Contador General  
 Arrendamientos Las Violetas Cia. Ltda.

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA LTDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2016	2015
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
Ventas netas	1,267,207	1,388,073
(-) Gastos operativos	-125,501	-147,017
<b>Utilidad en operación</b>	<b>1,141,706</b>	<b>1,241,056</b>
(-) Gastos administrativos	-1,206,986	-1,228,724
<b>Utilidad en operación</b>	<b>-65,280</b>	<b>12,332</b>
<b>Menos: GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
Gastos financieros	-1,711	-1,353
Gastos no operacionales	-10,604	-11,528
<b>Más: OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>54,239</b>	<b>52,005</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-23,356</b>	<b>51,456</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 23)



Sra. Elena Pinto  
Gerente General  
Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda.



Sr. Rubén Meythaler  
Contador General  
Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda.

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS**  
**ESTADO CAMBIO EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
 (expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reservas estatutarias	Superávit Revalorización Activos	Resultados acumulados	Resultado integral	Resultado del período	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2014</b>	25,000	45,038	15,024	7,688,839	-20,009	-588	73,590	7,826,894
Transferencia a dividendos								
Pagos varios							-73,590	-73,590
Resultado del ejercicio					-500		51,456	-500
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2015</b>	25,000	45,038	15,024	7,688,839	-20,509	-588	51,456	7,804,260
Transferencia a dividendos								
Otro resultado integral						-3,181	-51,456	-51,456
Resultado del ejercicio							-23,356	-3,181
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2016</b>	25,000	45,038	15,024	7,688,839	-20,509	-3,769	-23,356	7,726,267

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 23)

  
 Sr. Elena Pinto  
 Gerente General  
 Arrendamientos Las Violetas Cia. Ltda.

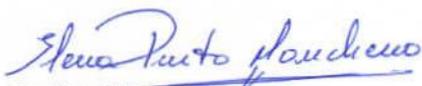


Sr. Rubén Meythaler  
 Contador General  
 Arrendamientos Las Violetas Cia. Ltda.

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA LTDA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2016	2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	1,263,350	1,444,297
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-1,143,954	-1,370,678
Impuesto a la Renta Pagado	-66,083	-54,399
Gasto por intereses	-659	-262
Ingreso por intereses	44,976	51,711
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>	<b>97,629</b>	<b>70,669</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Movimiento neto de activo fijo	0	-110,253
Inversiones	-207,034	198,530
<b>Efectivo utilizado / provisto en actividades de inversión</b>	<b>-207,034</b>	<b>88,277</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Cuentas y documentos por pagar no corriente	5,341	-53,165
Pagos de dividendos	-51,456	-73,590
<b>Efectivo utilizado por actividades de financiamiento</b>	<b>-46,115</b>	<b>-126,755</b>
<b>Disminución /Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>-155,520</b>	<b>32,191</b>
<b>Efectivo al comienzo del año</b>	<b>369,217</b>	<b>337,026</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>213,697</b>	<b>369,217</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 23)



Sra. Elena Pinto  
Gerente General  
Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda.



Sr. Rubén Meythaler  
Contador General  
Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda.

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA LTDA**  
**CONCILIACIÓN ENTRE LOS RESULTADOS Y LOS FLUJOS DE**  
**EFFECTIVO NETOS PROVISTOS / UTILIZADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2016	2015
Pérdida / Utilidad del ejercicio	-23,356	51,456
Partidas de conciliación entre la pérdida y el flujo de efectivo neto utilizado por actividades de operación:		
Gastos de depreciación y amortizaciones	188,602	190,840
Gasto deterioro de cuentas por cobrar	774	896
Impuesto a la renta	54,266	66,083
Gasto desahucio		2,961
Jubilación patronal	3,928	691
Participación de trabajadores	5,455	20,742
Otros ajustes	1,052	1,341
<b>Total</b>	<b>254,077</b>	<b>283,554</b>
Cambios netos en activos y pasivos		
Aumento / Disminución en cuentas por cobrar clientes	-13,119	55,930
Aumento en otras cuentas por cobrar	-40,099	-83,166
Disminución / Aumento cuentas por pagar	8,045	-84,049
Aumento / Disminución en otras cuentas por pagar	-67,174	-77,454
Aumento / Disminución en gastos acumulados fisco	-20,745	-75,602
<b>Total</b>	<b>-133,092</b>	<b>-264,341</b>
<b>Efectivo neto utilizado por actividades de operación</b>	<b>97,629</b>	<b>70,669</b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros (1 al 23)



Sra. Elena Pinto  
Gerente General  
Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda.



Sr. Rubén Meythaler  
Contador General  
Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda.

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.  
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.**, se constituyó inicialmente como una **COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** mediante escritura pública del 04 de julio de 1984 ante el Notario Vigésimo Octavo, Dr. Juan del Pozo Castrillón e inscrita el 19 de julio de 1984 bajo la partida número 1417 en el Registro Mercantil del Cantón Quito. La compañía tiene una duración de 30 años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

**1.1 Objeto social**

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA., es una compañía cuyo objeto social es recibir o dar arrendamientos de toda clase de bienes inmuebles, para lo cual podrá celebrar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles, laborales y de otra naturaleza.

**Domicilio principal**

La empresa se encuentra domiciliada en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, entre las calles Av. La Prensa N70-121 y Pablo Picasso.

**1.2 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS**

Es en el año 2001 cuando se establece la entidad encargada de desarrollar un conjunto de normas contables de carácter global que sean de alta calidad, confiables y de aplicación obligatoria para todos los usuarios con el objetivo principal de determinar información financiera a ser presentada en los estados financieros con alta calidad, comprensibles y que sean útiles para tomar las mejores decisiones económicas.

Esta entidad es el IASB Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, cuyo objetivo es crear y publicar NIIF a fin de cumplir con su objetivo principal.

### **Estados financieros con propósito de información general**

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.”

“Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual de un prospecto de información bursátil.”

### **Resumen de los Principios y Prácticas Contables Aplicados**

#### **1.3 Políticas contables significantes**

##### **Bases de preparación:**

#### **1.4 Declaración de cumplimiento**

La compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a la aplicación de las Normas internacionales de información financiera NIIFS.

#### **1.5 Bases de medición**

La compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a la aplicación de la base del costo histórico y el valor razonable VNR.

#### **1.6 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Para fines de presentación no se utilizan centavos.

### **1.7 Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de estados financieros requiere que la administración de la entidad realice juicios, estimaciones y supuestos que pueden afectar a la aplicación de políticas contables y montos en activos, pasivos, ingresos y gastos. La entidad revisa la afectación de estos juicios y estimaciones en forma permanente.

### **1.8 Efectivo y equivalentes.-**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

### **1.9 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Se reconocen las partidas por cobrar, préstamos y depósitos como activos financieros no derivados que se reconocen a la fecha de transacción. Son instrumentos financieros básicos el efectivo, depósitos a la vista, obligaciones negociables y facturas comerciales mantenidas, cuentas, y préstamos por cobrar y por pagar.

Las cuentas por cobrar comerciales mantienen un período de crédito (cobro) de 22 días promedio

Además incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

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.

### **1.10 Activos fijos.-**

#### **a) Medición inicial.-**

Las partidas de activos fijos han sido medidas a su costo de adquisición en el momento de su reconocimiento inicial. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en funcionamiento.

#### **b) Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-**

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se presentan al costo menos su depreciación acumulada y cualquier valor originado en pérdidas por deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos de los activos se registran a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación.-

Los activos fijos se deprecian en función de las vidas útiles estimadas, utilizando el método de línea recta. El método de depreciación se analiza al final de cada año.

d) Disposición de activos fijos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del período que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

**1.11 Deterioro del valor de los activos.-**

Una entidad evaluará al final de su ejercicio económico si ha existido un deterioro en el valor de sus activos y procederá a evaluar el valor recuperable de ese activo. Se considera como deterioro cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable.

**1.12 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se consideran como pasivos financieros, y constituyen en obligaciones presentes de la entidad, surgida de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

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.

**1.13 Obligaciones laborales**

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden: utilidades de la compañía, aportaciones a la Seguridad Social, planes de jubilación patronal y desahucio, beneficios por terminación de la relación laboral, remuneraciones adicionales creadas por leyes del estado. Estos beneficios son de corto y de largo plazo.

**1.14 Impuesto a las ganancias**

El término impuesto a las ganancias comprende aquel impuesto basado en las ganancias fiscales.

La contabilidad del impuesto a las ganancias requiere que una entidad reconozca las consecuencias fiscales actuales y futuras de transacciones y otros sucesos que se hayan reconocido en los estados financieros. Estos importes fiscales reconocidos comprenden el impuesto corriente y el impuesto diferido.

### **Impuestos corrientes**

El impuesto corriente es el impuesto por pagar (recuperable) por las ganancias (o pérdidas) fiscales del periodo corriente o de periodos anteriores.

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 que constituyen valores de anticipo a la renta retenidos por efecto de la generación de ingresos ordinarios.
- 2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta, valor establecido en base a un cálculo matemático establecido por la autoridad fiscal y que se debe calcular y/o pagar en forma obligatoria por los contribuyentes sujetos del impuesto a la renta.

#### **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 basó 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.

Para el año 2015, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en las tarifas vigentes en la Ley de Régimen Tributario Interno, es decir del 22%; esta tarifa se redujo en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del 2014. También las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de