

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.

INFORME DE AUDITORÍA

Por los Estados Financieros

Terminados al 31 de diciembre del 2018

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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 2018, 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, se 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 2018, 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 describe 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 contenga 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 descrita en el Reglamento sobre auditoría externa emitido según resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros SCVS-INC-INCEN-2016-011 y publicado en el registro oficial 876 de fecha 11 de noviembre del 2016.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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
12 de marzo del 2019

AuditSystem



Dr. Hugo Bonilla S.
Socio de Auditoría

AUDIT SYSTEM AUDITORES
Registro Nacional de Auditores Externos
SC RNAE 104

ARRIBA MIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
(Representado en dólares estadounidenses)

	2016	2017
INGRESOS OPERACIONALES		
(1) Ventas netas	1,356,434	1,317,339
Gastos operativos	<u>(128,871)</u>	<u>(126,742)</u>
Utilidad en operación	1,227,563	1,190,597
(2) Gastos administrativos	<u>(1,246,507)</u>	<u>(1,302,830)</u>
Utilidad en operación	(18,944)	(112,234)
Menos: GASTOS NO OPERACIONALES		
Gastos financieros	-1,000	1,684
Gastos no operacionales	<u>(8,675)</u>	<u>(6,311)</u>
Más: OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	<u>52,804</u>	<u>51,800</u>
Resultado del ejercicio	(13,483)	(62,316)

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 12)


Sra. Gina Pardo
Gerente General
Arriba Mientos Las Violetas Cía. Ltda.


Sr. Rubén Maythaler
Contador General
Arriba Mientos Las Violetas Cía. Ltda.

ARRONDAMENTOS LAS VIOLETAS C.A. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2016	2017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	1,329,846	1,324,863
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(886,053)	(898,387)
Efectivo neto generado en actividades de operación	<u>443,793</u>	<u>426,476</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones	(256,818)	(168,000)
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(256,818)</u>	<u>(168,000)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Cuentas y documentos por pagar en concepto	(5,893)	27,387
Efectivo utilizado/ generado por actividades de financiamiento	<u>(5,893)</u>	<u>27,387</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>181,082</u>	<u>285,863</u>
Efectivo al comienzo del año	<u>261,346</u>	<u>533,897</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>442,428</u></u>	<u><u>819,760</u></u>

Los datos aquí se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 12).



Sr. Rene Pineda
Gerente General
Arrondamientos Las Violetas C.A. Ltda.



Sr. Rubén Maythaler
Contador General
Arrondamientos Las Violetas C.A. Ltda.

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS C.A. LTDA.
CONCILIACIÓN ENTRE LOS RESULTADOS Y LOS FLUJOS DE
EFFECTIVO NETOS PROVISTOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2016	2017
Resultado de operación	13,483	-83,234
Períodos de conciliación entre el resultado de operación y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación		
Cuentas de depreciación y amortización	(96,405)	(97,332)
Gastos diferidos de cuentas por cobrar	-2,317	500
Impuesto a la renta	(32,108)	(32,049)
Costos de venta	6,440	6,800
Participación en transacciones	(16,547)	0
Otros ajustes	0	1,100
Total	204,876	204,720
Cambios netos en activos y pasivos		
Aumento / Disminución en cuentas por cobrar-clientes	-17,386	3,126
Aumento / Disminución en otras cuentas por cobrar y otros activos	172,367	(94,889)
Aumento / Disminución en cuentas por pagar	19,324	(12,212)
Aumento / Disminución en otras cuentas por pagar	(15,900)	-7,808
Aumento / Disminución en pasivos acumulados y otros pasivos	-40	(14,340)
Total	134,225	(140,123)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	49,651	200,540

Los datos que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros (1 of 22)



Sra. Elena Pérez
Gerente General
Arrendamientos Las Violetas C.A. Ltda.



Sr. Rubén Maytholán
Cesador General
Arrendamientos Las Violetas C.A. Ltda.

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

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 1994 ante el Notario Vigilante Octavo, Dr. Juan del Pozo Castrillone inscrita el 19 de julio de 1994 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 Poma N70-121 y Pablo Pizarro.

1.2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

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.

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

La compañía Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda. en la preparación de sus estados financieros y notas explicativas a los mismos, las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs completas en base a la normativa emitida por la Superintendencia de Compañías.

Estados financieros con propósito de información general

Los NIIF están diseñados para ser aplicados 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.⁴

"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 las Principales y Prácticas Contables Aplicadas

1.3 Políticas contables significativas

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 Base 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 12 días promedio.

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

1.9.1 NIIF 9

Para el ejercicio económico 2018 el tratamiento de evaluación de la cartera debe ser realizado considerando la normativa establecida por la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 9 (Instrumentos Financieros) que se aplica para los conceptos de clientes y provisión de cuentas incobrables. En forma resumida indicamos los aspectos más importantes:

- Se reconoce por anticipado el deterioro de la cartera.
- Se debe efectuar de manera simultánea al registrar una cuenta por cobrar clientes, la provisión de la denominada pérdida crediticia, que es un valor calculado en base a uno o varios porcentajes de incobrabilidad que la empresa tenga o haya tenido. Estos porcentajes se lo puede establecer desarrollando una matriz, que contenga porcentajes y días vencidos que se aplicarán en función de la cartera vencida. El límite de la matriz alcanza los 12 meses.
- Estos registros se los debe revertir en el momento que se efectúa el cobro de los clientes.
- Si la cartera supera un retraso de cobro de 12 meses, se efectuará un registro de cierre de las pérdidas crediticias y reclassificando a la provisión de cuentas incobrables.

A continuación, un cuadro explicativo del modelo de pérdidas crediticias:



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 periodo 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 surge del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo 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 personal y de ahorro, 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 reconstruya 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 pérdidas 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 2018, 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 2018. También 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) Cálculo 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, considerando y utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el período fiscal.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido es el impuesto por pagar o por recuperar en periodos futuros, generalmente como resultado de que la entidad recupere o liquide sus activos y pasivos por su importe en libros actuales, y el efecto fiscal de la compensación de pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedente de periodos anteriores.

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización. Por disposición fiscal las compensaciones por activos de impuestos diferidos de periodos anteriores no serán reconocidas.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empezando las bases del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

a) Resultado de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconozca fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconozca fuera del resultado.

El impuesto diferido es el impuesto por pagar o por recuperar en periodos futuros, generalmente como resultado de que la entidad recupera o liquida sus activos y pasivos por su importe en libros actuales, y el efecto fiscal de la compensación de pérdidas o créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedente de periodos anteriores.

1.15 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

NIIF 15 Ingresos procedentes en contratos con clientes

Sobre la aplicación de la NIIF 15 Ingresos procedentes en contratos con clientes, señalamos en forma resumida los elementos más importantes:

1. De acuerdo a la normativa contable Norma Internacional de Contabilidad NIC 18 Ingresos por actividades ordinarias, el reconocimiento de ingresos se lo hace en función del grado de terminación de la prestación del servicio y/o en el instante de la transferencia de riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del bien, con la situación de medir con fiabilidad sus costos y sobre la probabilidad de beneficios futuros.
2. La aplicación de la NIIF 15 denominada Ingresos procedentes en contratos con clientes, cambia el tratamiento y considera lo siguiente:
 - Identifica los contratos con clientes, estos pueden ser verbales o escritos
 - Identifica las obligaciones de desempeño por cada contrato
 - Señala el precio de la transacción
 - Asigna el precio de la transacción por cada obligación de desempeño
 - Reconoce el ingreso a medida que se cumple la obligación de desempeño

La obligación de desempeño son los bienes y/o servicios incluidos en el contrato. Lo importante es establecer de modo claro y separado lo que es un bien y un servicio en el contrato; además de los beneficios que brindan este bien y/o servicio por separado. Al cumplir estas condiciones se establece la obligación de desempeño.

El tratamiento contable para el reconocimiento de ingresos está en función del análisis a los cinco puntos establecidos en la norma NIIF 15.

1.16 Costos y gastos

Constituyen los costos y gastos las erogaciones que se relacionan e incurren de modo directo con la prestación de servicios. La entidad los registrará de modo razonable valores incurridos y originados en actividades propias de su gestión, y que se reflejan adecuadamente en los estados financieros. No existen compensaciones de costos y gastos, con ingresos de la entidad. Se refleja el principio de menor sobre la forma, es decir se contabilizan en función de la naturaleza de la transacción.

1.17 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos un porcentaje que va desde el 5% al 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínima alcance el 25% y/o 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

1.18 Resultados acumulados

Al cierre del período los resultados acumulados se conforman de:

- a) Resultados acumulados a libre disposición y que se originan de años anteriores por los resultados obtenidos.
- b) Resultados acumulados establecidos por el proceso de adopción de NIIFs por primera vez. La Superintendencia de Compañías, establece el procedimiento de tratamiento de estas cuentas.

1.19 Activos financieros.:

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.

El proceso de adopción de NIIFs en la compañía ha identificado en los estados financieros activos financieros que son los siguientes:

- 1. Efectivo y equivalentes
- 2. Inversiones a corto plazo
- 3. Deudores comerciales
- 4. Otras cuentas por cobrar
- 5. Cuentas por cobrar a largo plazo, e
- 6. Inversiones en instrumentos de patrimonio

1.20 Pasivos financieros.:

Los principales pasivos financieros y de patrimonio identificados son los siguientes:

- 1. Obligaciones financieras
- 2. Cuentas por pagar comerciales
- 3. Otras cuentas por pagar

2. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES IMPORTANTES

Es necesario que la entidad efectúe y determine estimaciones, juicios contables basados en la historia de la entidad, a fin de valorar activos y pasivos en forma razonable. Esto queda plasmado en la determinación de políticas contables adecuadas.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) **Vida útil de activos fijos:**

La Compañía revisa anualmente la vida útil y deberá establecer el valor residual estimado de los activos fijos al final de cada período que se informa.

b) **Deprecios:**

El deterioro de los activos de la Compañía se evalúa anualmente con base en las políticas y lineamientos establecidos para el análisis de la entidad.

c) **Beneficios sociales a largo plazo:**

El cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio se efectúan con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

3. La compañía para el año 2019 deberá considerar la normativa actualizada de las normas internacionales de información financiera, resumen de la norma se muestra a continuación:

NIIF 16

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la NIIF/IFRS 16 Arrendamientos en enero de 2019. La NIIF/IFRS 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de arrendamiento de las dos partes en un contrato, es decir, el arrendatario (inquilino) y el arrendador.

La fecha efectiva de aplicación es el 1 de enero de 2019. La NIIF/IFRS 16 sustituye al estándar anterior de contratos de arrendamiento, la NIC/IAS 17 Arrendamientos, y las interpretaciones correspondientes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2018	2017
Banco Pichincha	194,336	173,376
Banco Produtario Cía Ahorros	131,811	42,712
Banco Produtario Cía Cte.	53,627	65,754
Total general	380,774	281,842

5. INVERSIONES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2018	2017
Banco del Pinar del Rio	100.000	0
Banco Prodepar	629.876	629.791
Total general	729.876	629.791

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción		Al 31 diciembre	
		2018	2017
Cuentas	(*)	118.118	101.838
Total general		118.118	101.838

Detalle de Cuentas (*)

#	CLIENTES	31 diciembre 2018
1	María Alejandra Pardo Manchero	40.000
2	Empresas PIRU S.A.	10.000
3	Prologa Ca. Ltda.	10.000
4	Correos de C. Ltda.	8.000
5	Electrodomésticos Andes Dussel	7.000
6	Comex S.A.	5.000
7	Tecidos Cuatro Ca. Ltda.	5.000
8	Comod Puentes Y Subaportes	5.000
9	Fluores Distribución Asociada Ca. Ltda.	4.000
10	Distribución S.A.	3.000
11	Gr. Elv. Arroyo Claro	2.000
12	Compuventa S.A.	2.000
13	Elva Pardo Manchero	2.000
14	Perrele del Ecuador S.A.	2.000
15	Repartidores S.A.	1.000
16	Gr. Frío de Cien Años	800
17	Gr. Hyam Teller	700
18	Gr. San Carlos S.A.	100
19	Gr. Nacional Pinar del Rio S.A.	400
TOTAL CLIENTES		118.118

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables se detallan a continuación:

Descripción	Valor
Saldo al 31 de diciembre del 2016	3.437
Provisiones	837
Aplicaciones	0
Saldo al 31 de diciembre del 2017	3.854
Provisiones	0
Aplicaciones	2913
Saldo al 31 de diciembre del 2018	3.181

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
Retenciones venta bienes	66.090	62.090
Retenciones los clientes	4.000	1.040
Iva en compra	1.000	8.880
Crédito tributario Iva	0	26.111
Otros créditos fiscales	50.309	37.500
Total de créditos devaluados	4.400	106.121
Total general	125.809	241.642

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
Provisiones a empleados	0	1.771
Anticipo Provisiones	10.890	17.067
Anticipo Dividendos	2.402	10.890
Anticipo IVA	4.000	9.600
Tarjetas Pines S.A.	0	42.000
Préstamos por cobrar diversos	1.462	1.904
Intereses por cobrar préstamos	0	9.210
Total general	18.752	84.432

9. ACTIVOS FIJOS

La composición de saldos es el siguiente:

Descripción	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
Inmuebles	907.398	902.399
Apoyos (muebles)	3.406.303	3.406.303
Equipos de computación	0	0
Software	1.500	1.500
Equipos varios	79.799	79.462
Totales	5.410.400	5.410.400
subtotal costo	5.410.400	5.410.400
Depreciaciones:		
Depreciación	808.379	820.407
Reserva Inversión	1.594.912	1.594.121
Equipos de computación	0	433
Equipos varios	41.792	48.419
subtotal depreciaciones	2.445.083	2.453.970
Total activo fijo neto	2.965.317	2.956.430

El gasto corriente por depreciación del periodo 2018 es de USD 130.495

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

La composición de saldos es el siguiente:

Descripción	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
Acreedores por pagar (X)	63.000	29.875
Total general	63.000	29.875

Detalle de Proveedores (a)

Detalle proveedores	valor
Barrio Seguro S.A.	1.301
Comunicación Nacional de Telecomunicaciones	50
Empresas Nacionales de Alumbrado P. de Agua F. de	20
Centro de Control Electrónico Ambiental	10
Compañía Anónima Logística S.A.	50
Ing. Gregorio Aguirre Ayala	400
Barrio Seguro P. de Alumbrado	1.300
Administración	1.500
Comunicación Nacional de Telecomunicaciones	1.700
Sub Total	65.340
Total	65.340

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación, un resumen de las otras cuentas por pagar de la Compañía:

Descripción	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
Obligaciones 100%	1.000	1.000
Provisiones de vacaciones	400	500
Obligaciones 50%	115.900	79.300
Gastos por pagar arrendamientos	85.700	85.400
Provisiones para pérdidas institucionales	2.800	0
Participación trabajadores	18.940	0
Total general	224.040	166.200

12. OBLIGACIONES LABORALES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Saldo Tercer Bimestre	Saldo Cuarto Bimestre	Total
Saldos al 30 de diciembre del 2018	400	800	1.200
Aplicaciones	-4.500	-2.400	-6.900
Provisiones	4.700	2.700	7.400
Saldos al 30 de diciembre del 2017	100	200	300
Aplicaciones	-4.800	-2.200	-7.000
Provisiones	4.700	2.200	6.900
Saldos al 30 de diciembre del 2016	300	200	500

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación tributaria –

La Compañía manifiesta que ha procedido a cumplir en forma adecuada con sus obligaciones de carácter tributario, establecidas en las leyes tributarias emitidas por el estado. Es importante señalar la potencial que tiene la administración tributaria para efectuar las revisiones fiscales que considere necesarias y que ratificar el cumplimiento adecuado por parte de la compañía.

b) Amortización de pérdidas tributarias

En función de las normativas legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes en que ocurra, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Los saldos de pasivos por impuestos corrientes son:

Descripción	Al 31 diciembre 2018
Retenciones en la fuente	4.426
Iva en ventas	13.094
Iva reconocidos por pagar	6.162
Impuesto (pagado) a la fuente	92.198
Total general	115.880

d) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación, los cálculos del impuesto a la renta corriente correspondientes a los periodos fiscales 2018 y 2017:

		2018	2017
	Resultado del ejercicio	114.350	-99.267
Menos:	Participación utilidades independientes 12%	-18.049	0
Más:	Gaños no deducibles	283.111	181.620
	Base imponible sujeta a impuesto	369.412	141.353
	Impuesto a la Renta	92.198	31.718
	% impuesto	25%	23%
	Impuesto a la renta del periodo mayor al impuesto causado)	(Anticipo)	0
		0	31.848
Menos:	Anticipos en la Fuente del año	-62.299	-62.299
	Saldo a favor	2.899	-29.649

14. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 de diciembre	
	2018	2017
Reserva jubilación patronal	30.820	27.899
Reserva bonificación por desahucio	1.353	8.722
Total general	32.173	36.621

Es importante mencionar que el gasto corriente generado por la provisión de jubilación patronal y desahucio fue considerado un gasto no DEDUCIBLE, como lo establece la administración tributaria.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a USD 25.000,00 al 31 de diciembre del 2018 y 2017. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 25.000 participaciones de valor nominal de USD 1,00 por participación.

16. RESERVAS

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2018	2017
Reserva legal	45.038	45.038
Reserva facultativa	25.034	25.034
Total general	70.072	70.072

17. SUPERÁVIT

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2018	2017
Superávit de capital	128.092	128.092
Superávit por revalorización	7.460.747	7.460.747
Total general	7.588.839	7.588.839

El saldo de la cuenta superávit por revalorización es de USD 7.460.747 el año 2018 y 2017 el cual corresponde a los re-avalsos que tuvo la compañía en sus activos fijos "Bienes Inmuebles"

18. RESULTADOS ACUMULADOS

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2018	2017
Resultados operativos anteriores	(43.181)	(43.181)
Total general	(43.181)	(43.181)

19. INGRESOS – COMPOSICIÓN

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2018	2017
Arrendos ganados	1.164.333	1.095.723
Costos de reconocimiento	182.381	187.619
Total ingresos operacionales	1.396.634	1.317.329
Arrendos ganados	27.050	26.701
Otros ingresos extraordinarios	25.000	3.512
Total ingresos no operacionales	52.050	30.213
Total general	1.409.684	1.349.542

20. COSTOS Y GASTOS

La composición de saldos es el siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2018	2017
Gastos de operación	125.871	126.792
Costos de subcontratación	1.046.898	1.303.952
Gastos devaluación	298.809	187.089
Gastos financieros	1.925	2.684
Gastos no operacionales	18.679	9.321
Total general	1.791.582	1.941.538

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Los eventos subsiguientes son 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 informa y la fecha de autorización de los estados financieros para su publicación.

A la fecha de emisión del informe de auditoría del 12 de marzo del 2019 y la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, no se ha producido un evento importante 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.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.