

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.

INFORME DE AUDITORÍA

Por los Estados Financieros

Terminados al 31 de diciembre del 2019

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 auditoria 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 2019, 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 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs aceptadas en Ecuador.

Fundamento de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoria de conformidad con las normas internacionales de auditoria - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria 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 auditoria 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 auditoria 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 auditoria que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoria 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-DNCDN-2016-011 y publicado en el registro oficial B79 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
16 de marzo del 2020

Audit System



Dr. Hugo Bonilla S.
Socio de Auditoría

AUDIT SYSTEM AUDITORES
Registro Nacional de Auditores Externos
SC RNAE 904

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.

PASIVOS

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 a 22)

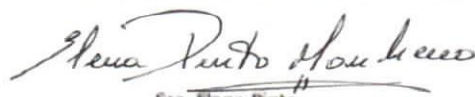
Steve Pinto has been
Sra. Rita Pinto

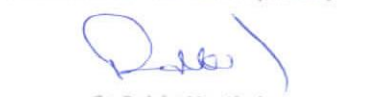
Sr. Rubén Meythaler
Contador General
Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda.

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2019	2018
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas netas	1.400.611	1.356.534
(-) Gastos operativos	(130.347)	(129.871)
Utilidad bruta	1.270.264	1.226.763
(-) Gastos administrativos	(1.253.769)	(1.245.507)
Utilidad en operación	16.495	(18.744)
Menos: GASTOS NO OPERACIONALES		
Gastos financieros	(2.118)	(1.959)
Gastos no operacionales	(5.650)	(18.679)
Más: OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	58.497	52.864
Resultado del ejercicio	67.224	13.482

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 22)


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


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

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Superávit	Resultados acumulados	Resultado integral	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	25.000	45.038	15.024	7.688.839	-43.865	-5.465	-92.316	7.632.255
Transferencia a resultados acumulados								
Resultado integral					-92.316	2.788	92.316	0
Resultado del ejercicio							13.482	13.482
Saldo al 31 de diciembre del 2018	25.000	45.038	15.024	7.688.839	-136.181	-2.677	13.482	7.646.525
Transferencia a resultados acumulados								
Resultado integral					13.482	1.990	-13.482	0
Revalorización de bienes acumulados				1.902.404				1.902.404
Otros ajustes resultados acumulados					-741			-741
Resultado del ejercicio							67.224	67.224
Saldo al 31 de diciembre del 2019	25.000	45.038	15.024	9.591.243	-123.440	-4.667	67.224	9.615.422

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 22)



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

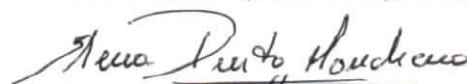


Sr. Rubén Maythaler
Contador General
Arrendamientos Las Violetas Cia. Ltda.

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DEL EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	1.440.706	1.339.546
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-1.169.982	-886.553
Efectivo neto provisto en actividades de operación	270.724	452.993
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones	-275.897	-358.818
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-275.897	-358.818
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas y documentos por pagar no corrientes	24.492	5.841
Efectivo neto provisto / utilizado por actividades de financiamiento	24.492	-5.841
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	19.319	88.334
Efectivo al comienzo del año	369.874	281.540
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	389.193	369.874

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 22)



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

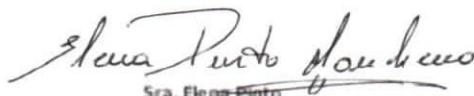


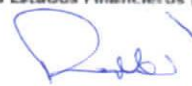
Sr. Rubén Meythaler
Contador General
Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda.

ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.
CONCILIACIÓN ENTRE LOS RESULTADOS Y LOS FLUJOS DE
EFECTIVO NETOS PROVISTOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2019	2018
Resultado del ejercicio	67.224	13.482
Partidas de conciliación entre el resultado del ejercicio y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Gastos de depreciación y amortización	189.469	190.495
Gasto de interés de cuentas por cobrar	780	2.813
Impuesto a la renta y participación trabajadores	109.192	92.198
Subsidio patronal	7.716	6.449
Otros ajustes	-1.297	18.647
Total	305.860	304.976
Cambios netos en activos y pasivos		
Aumento / Disminución en cuentas por cobrar clientes	40.048	-17.086
Aumento / Disminución en otras cuentas por cobrar y otros activos	25.352	172.567
Aumento / Disminución en proveedores	-57.876	35.334
Aumento / Disminución en otras cuentas por pagar	107.831	55.853
Aumento / Disminución en gastos acumulados y otros pasivos	2.101	-477
Total	-102.360	134.535
Efectivo neto provisto por actividades de operación	270.724	452.993

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 22)


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 2019 Y 2018**

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 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 obra 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.

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS

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

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 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 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 periodo de crédito (cobro) de 22 días promedio.

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

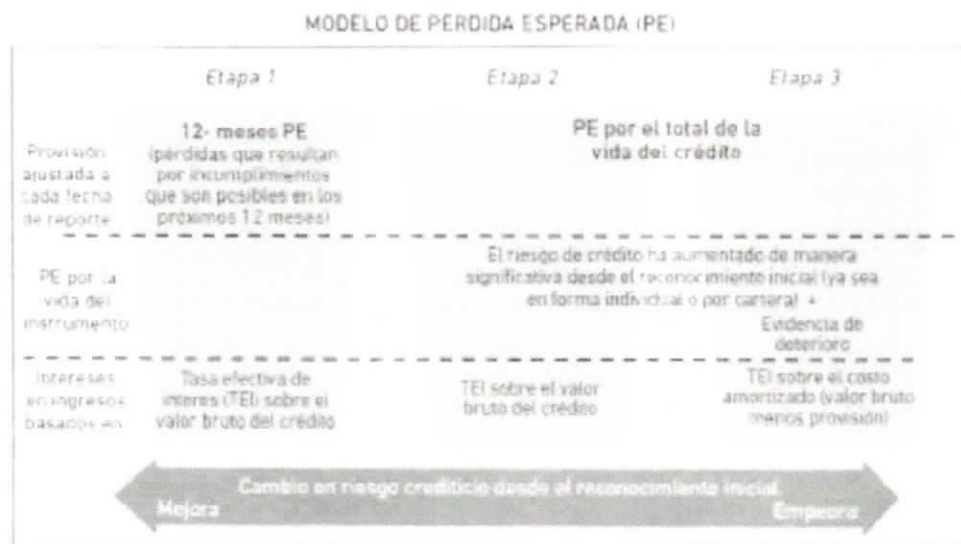
1.9.1 NIIF 9

Para el ejercicio económico 2019 el tratamiento de evaluación de la cartera debe ser realizado considerando la normativa establecida por la Norma Internacional de Información Financiera NIIF9 (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 reversar en el momento que se efectúe 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 reclasificando a la provisión de cuentas incobrables.

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



Fuente: IASB

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 surja 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 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 2019, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en las tarifas vigentes en la Ley de Régimen Tributario Interno, es decir del 25%; esta tarifa se redujo en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del 2019. 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 periodo fiscal.

Impuestos diferidos

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.

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 empleando las tasas 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) Registro 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 hacía 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 existe 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
- Asignar 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 ha registrado 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 esencia 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 ésta como mínimo 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 periodo 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 NIIF 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 NIIF 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 periodo que se informa.

b) Deterioro:

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. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES NORMAS CONTABLES Y TRIBUTARIAS VIGENTES

3.1. 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 2016. 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.

3.2. Reformas Tributarias

El Suplemento del Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre de 2019, expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Las principales reformas tributarias son:

Impuesto a la Renta

Dividendos:

- La distribución de dividendos realizada a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a sociedades residentes en Ecuador o establecimientos permanentes en el país de una sociedad no residente se encuentra sujeta a retención en la fuente de Impuesto a la Renta. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido,
- Las sociedades que distribuyan dividendos aplicarán una retención de hasta el 25% sobre el ingreso gravado.
- En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el punto anterior.

- Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador actuarán como agentes de retención aplicando la tarifa para no residentes.
- Si la sociedad que distribuye los dividendos incumple el deber de informar su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, aplicando la máxima tarifa de IR para personas naturales (35%) sobre el ingreso gravado.

Jubilación Patronal y Desahucio (reforma vigente a partir del año 2021)

Serán deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal, soportadas en estudios actuariales, siempre y cuando para las últimas se cumpla con lo siguiente:

- La provisión se refiera al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa y,
- Los aportes en efectivo de esta provisión sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos y debidamente autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

Contribución Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos Gravados		
Desde	Hasta	Tarifa
1,000,000	5,000,000	0.10%
5,000,000	10,000,000	0.15%
10,000,000	En adelante	0.20%

- Esta contribución será pagada en base a los ingresos gravados del año 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de Impuesto a la Renta Único.
- En ningún caso esta contribución será mayor al 25% del Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal 2018.
- Esta Contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible.
- Su declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal de conformidad con lo establecido por el SRI mediante resolución.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2019	2018
Banco Pichincha	186,300	184,336
Banco Produbanco Cta Ahorros	117,749	131,911
Banco Produbanco Cta Cte	85,144	53,627
Total general	389,193	369,874

5. INVERSIONES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2019	2018
Banco del Pichincha	428.968	220.000
Banco Pichincha	630.876	630.876
Total general	1.059.844	850.876

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2019	2018
Cuentas	78.018	118.116
Total general	78.018	118.116

Detalle de Clientes

Nº	Detalle Clientes	Al 31 diciembre 2019
1	Empresas Peto S.A.	25.088
2	Prologa Cía. Ltda.	10.577
3	Cokeva S.A.	8.780
4	Plusval Distribuciones Asociados Cía. Ltda.	8.593
5	Tecsoluciones Kuxatrey Cía. Ltda.	5.484
6	Electrodomesticos Andino Suzuki	3.999
7	Sr. Eloy Arroyo Cárpio	3.797
8	Detasoluciones S.A.	3.159
9	Sra. Miryam Tsalensi	1.907
10	Sr. Franklin Geronzi Andrade	1.602
11	Sr. José Luis López Alborn	1.417
12	Jas Technologies Importados S.A.	1.203
13	Sr. Cristian Molera	1.158
14	Bigprotecciones S.A.	902
15	Sra. Lidia Becerra Guzman	152
Total general	78.018	

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

Descripción	Valor
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1.994
Provisiones	0
Aplicaciones	2813
Saldo al 31 de diciembre del 2018	1.181
Provisiones	780
Aplicaciones	0
Saldo al 31 de diciembre del 2019	1.961

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2019	2018
Retenciones rentas clientes	90.337	88.599
Retenciones IVA clientes	1.921	4.008
Iva en compras	8.690	7.888
Otros créditos fiscales	17.110	50.269
Nota de crédito desmembrada	623	4.690
Total general	115.699	155.454

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	2019		2018	
Anticipo proveedores	17.357		10.886	
Anticipo dividendos	1.086		2.452	
Anticipo varios	2.000		4.000	
Intereses por cobrar inversiones	17.750		1.467	
Total general	33.203		18.800	

9. ACTIVOS FIJOS

La composición de saldos es el siguiente:

Descripción	Saldo 31/12/2018	Adiciones	Saldo 31/12/2019
Immuebles	903.598	66.931	970.529
Reservio inmuebles	3.606.503	132.700	3.739.203
Equipos de computación	0		0
Software	1.500		1.500
Equipos varios	78.462		78.462
Terrénos	1.910.820	2.034.604	3.945.424
subtotal costo	8.500.883	1.969.335	10.470.218
Depreciaciones			
Immuebles	620.407	17.221	637.628
Reservio inmuebles	1.356.121	165.029	1.521.150
Equipos de computación	421	470	891
Equipos varios	40.414	0.744	41.158
subtotal depreciaciones	2.035.378	189.469	2.224.847
Total activo fijo neto	6.465.505	1.779.866	8.245.371

El gasto corriente por depreciación del periodo 2019 es de USD 189.469.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

La composición de saldos es el siguiente:

Descripción	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Proveedores	7.133	65.009
Total general	7.133	65.009

Detalle de Proveedores:

Nº	Detalle Proveedores	Al 31 de diciembre
		2019
1	Mauro Pinto Manchano	5.924
2	Corporación Nacional De Telecomunicación	888
3	Empresa Pública Metropolitana De Agua Ps	265
4	Cámara De Comercio Ecuatoriana-Americana	36
5	Moreno Herrera Henry Jofre	20
Total General		7.133

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Descripción	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Obligaciones IESS	2.147	1.052
Provisiones de vacaciones	0	452
Obligaciones SRI	114.248	115.901
Garantías por pagar arrendatarios	111.008	89.794
Provisión pérdidas crediticias	1.864	2.813
Participación trabajadores	26.248	18.949
Total general	255.515	229.661

12. OBLIGACIONES LABORALES

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Decimo Tercer Sueldo	Decimo Cuarto Sueldo	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	136	567	703
Aplicaciones	4.099	2.236	7.135
Provisiones	4.392	2.316	6.708
Saldo al 31 de diciembre del 2018	-371	647	276
Aplicaciones	4.679	2.966	7.645
Provisiones	5.527	2.764	8.291
Saldo al 31 de diciembre del 2019	477	985	1.462

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 potestad que tiene la administración tributaria para efectuar las revisiones fiscales que considere necesarias y que ratificarían 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) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Los saldos de pasivos por impuestos corrientes son:

Descripción	Al 31 diciembre 2019
Retenciones en la fuente	4.936
Iva en ventas	19.155
Iva retenciones por pagar	7.005
Provisión impuesto a la Renta	52.945
Contribución temporal	4.227
Total general	114.248

d) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación, los cálculos del impuesto a la renta corriente correspondientes a los periodos fiscales 2019 y 2018:

		2019	2018
	Resultado del ejercicio	174.984	124.330
Menos:	Participación utilidades trabajadores 15%	26.247	18.649
Más:	Gastos no deducibles	183.042	263.111
	Base imponible impuesto a la renta	331.779	368.792
	Impuesto a la Renta	82.945	92.198
	% impuesto	25%	25%
Menos:	Retenciones en la Fuente del año	90.238	88.999
	Saldo a favor / Saldo por pagar	-7.393	3.599

14. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2019	2018
Reserva jubilación patronal	37.167	30.920
Reserva bonificación por desahucio	8.822	7.153
Total general	45.989	38.273

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, con el respectivo reconocimiento del activo por impuesto diferido de la provisión antes mencionada.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a USD 25.000,00 al 31 de diciembre del 2019 y 2018. 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	
	2019	2018
Reserva legal	45.038	45.038
Reserva facultativa	15.024	15.024
Total general	60.062	60.062

17. SUPERÁVIT

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2019	2018
Superávit de capital	728.092	728.092
Superávit por revaluación	9.163.151	7.460.747
Total general	9.891.243	8.188.839

18. RESULTADOS ACUMULADOS

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2019	2018
Resultados acumulados	-123.440	136.181
Total general	-123.440	136.181

19. INGRESOS – COMPOSICIÓN

La composición de saldos es la siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2019	2018
Arrendos ganados	1.196.366	1.164.333
Costos de mantenimiento	204.245	192.301
Total ingresos operacionales	1.400.611	1.356.634
Intereses ganados	51.832	77.059
Otros ingresos extraordinarios	6.665	25.805
Total ingresos no operacionales	58.497	52.864
Total general	1.459.108	1.409.498

20. COSTOS Y GASTOS

La composición de saldos es el siguiente:

Descripción	Al 31 diciembre	
	2019	2018
Gastos de operación	1.301.447	1.291.871
Gastos de administración	1.062.535	1.046.998
Gastos de valuación	191.254	198.809
Gastos financieros	2.118	1.959
Gastos no operacionales	5.650	18.679
Total general	1.391.884	1.396.916

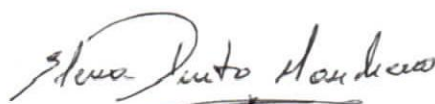
21. EVENTOS SUBSECUENTES

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 16 de marzo del 2020 y la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, 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.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.



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



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