

Quito, 20 de abril del 2014

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

**1. INFORMACION GENERAL**

La Compañía fue constituida el 4 de julio de 1984. Su objeto social es recibir y dar en arrendamiento toda clase de bienes inmuebles, podrá comprar y vender inmuebles, para tales fines podrá celebrar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles, laborales o de otra naturaleza, permitidas en las leyes ecuatorianas.

Los estados financieros de Arrendamientos las Violetas Cia. Ltda. por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva el 25 de marzo del 2014.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

9

## 2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de hasta un año plazo.

Es importante señalar que la cuenta Inversiones en Bancos (\$ 200.985,45) mantiene valores que cubren suficientemente el monto de garantías entregadas por arrendatarios, que al cierre del ejercicio suma \$77.577,58.

## 2.3 Activos y pasivos financieros

### 2.3.1. Clasificación

**Cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar arrendatarios, retenciones a favor realizadas por clientes, empleados y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Al 31 de diciembre 2013 se procedió con el análisis de los vencimientos de cartera mayores a cinco años, en base a lo que dispone la ley tributaria se autorizó a castigar aquellos valores pendientes de cobro que superan dicha disposición, registrando contra la provisión existente al cierre y, el resto a gastos deducibles del periodo.

**Proveedores por pagar y otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar (proveedores, y otras cuentas por pagar). Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### 2.3.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

#### Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

9

### Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo;

siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

### Medición posterior -

a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

(i) Cuentas por cobrar comerciales a clientes y compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de productos y por los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

(ii) Cuentas por cobrar Empleados: Corresponde a préstamos otorgados por la Compañía a sus empleados.. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Los rendimientos producto de este tipo de transacciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro ingresos financieros. La Compañía no ha segregado la porción de largo plazo de dichos préstamos debido a que no se han producido préstamos.

(iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por impuestos que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan en un plazo de hasta 90 días.

b) **Pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

f

### **Cuentas por pagar proveedores:**

Se registraran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas si el caso lo amerita y existe contrato de por medio. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros,

- i) Cuentas por pagar, proveedores comerciales y otras: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos financieros.

### **2.4 Activo fijo**

Se muestra al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas cada tres años mediante informe de perito especializado.

### **Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al gasto o ingreso por impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

f

## **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Por otro lado, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2010 con el 25% hasta llegar al 22% en el 2013.

Debido al giro del negocio, las retenciones que realizan los arrendatarios resultan ser mayores al impuesto a la renta generado en cada ejercicio, razón por la cual se obtienen saldos a favor de la empresa luego de liquidar los impuestos de fin de año, a partir del año 2012 se procedió a los reclamos tributarios por pagos en exceso hasta de tres años atrás, los valores a favor por este concepto, que pasaron del límite del tiempo establecido en la ley, han sido registrados en el gasto no deducible gradualmente.

## **2.5 Beneficios a los empleados**

**Beneficios de corto plazo:** Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) **La participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria.
- ii) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) **Décimo tercer y décimo cuarto:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**Beneficios de largo plazo (jubilación patronal, y desahucio):**

**Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados):** La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el

9

empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente (Actuaria) y se reconocen con cargo a los gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para Arrendamientos las Violetas Cia. Ltda.

## **2.6 Provisiones corrientes**

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente a provisiones de beneficios sociales a favor de sus empleados.

## **2.7 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de servicios de arrendamiento y mantenimiento en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por la venta servicios de arrendamiento y mantenimiento de Bodegas, galpones y locales comerciales de su propiedad. .

f

### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año y se realiza un análisis cada tres años del deterioro de sus activos fijos.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### • CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2013 comprende 25.000.

  
Rubén Meythaler

Contador

17-4185