

Quito, 17 de abril del 2018

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

1. INFORMACION GENERAL

La Compañía fue constituida el día 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 Cía. Ltda. Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva el día 22 de marzo del 2018.

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 2017, 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.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Para Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda., el efectivo y equivalente al efectivo considera lo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos menores a 60 días. Mantiene en este grupo las inversiones que teniendo vencimientos superiores a 60 días van hasta los 360 (inversiones temporales disponibles).

Es importante señalar que la cuenta Inversiones en Bancos por \$627.761, cubre suficientemente el monto de garantías entregadas por arrendatarios, que al cierre del ejercicio suma \$96.449.98 y la reserva facultativa de \$ 15.0123,77.

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, se reconocerán inicialmente a su valor razonable, que es generalmente igual al costo del servicios. Representan los derechos de cobro a terceros que se derivan de las ventas de servicios que realiza la empresa en razón de su objeto de negocio, en el caso particular, arrendamientos de bienes inmuebles.

Si la cartera de cobro supera los vencimientos en base a lo que dispone la ley tributaria se debe castigar aquellos valores pendientes de cobro que superan dicha disposición, registrando contra la provisión existente al cierre y, el resto a gastos deducibles del período.

Los valores por cobrar arrendatarios, que mantienen un importante valor y además plazo de cobro, como es caso de Empresas Pinto, se encuentra en vigencia un acuerdo entre abogados de las dos compañías con el fin de llegar a un acuerdo oportuno de pago.

La antigüedad de la cartera determino una provisión de US 557,26 contra el gasto deducible.

Proveedores por pagar y otros pasivos financieros: Agrupa todas las partidas que representan obligaciones que contrae la empresa, derivada de la compra de bienes y servicios para el cumplimiento del objeto social, representados en el estado de situación financiera por las cuentas proveedores por pagar, seguridad social, beneficios sociales, impuestos, otras cuentas por pagar y garantías arrendatarios 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.

La cuenta por pagar de mayor magnitud, son las garantías por pagar arrendatarios, la misma que se encuentra cubierta en caso de retro con los saldos en bancos y/o inversiones.

De acuerdo a norma contable, se registra al ingreso devengado mensualmente, los arriendos cobrados por anticipado, además se cumple con la provisión de reservas por jubilación patronal y desahucio.

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.

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. 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 servicios de arrendamiento y mantenimiento de bodegas y locales comerciales, 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.
 - (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:

Cuentas por pagar proveedores:

Se registrarán inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable. Los intereses devengados que correspondan a préstamos y obligaciones utilizadas en el

2

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 Propiedad, Planta y Equipo

Al cierre 2017 registró provisión como gasto no deducible el valor de \$ 171.300,00 correspondiente a depreciaciones de inmuebles revaluados.

Representan en la empresa los activos tangibles adquiridos, construidos o en proceso de construcción, con la intención de emplearlos al servicio de la administración de forma permanente, para el rol del objeto social. Los bienes considerados como tales, no estarán destinados para la venta en el curso normal de los negocios y cuya vida útil excede de un año.

Se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente de depreciación acumulada, y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcciones del activo. 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.

En el año 2015 se procedió con una actualización de los valores de propiedad, planta y equipo mediante análisis de perito calificado, los registros por deterioro/revaloración de los mismos se presentan en el estado de situación financiera.

De acuerdo con Política Contable, las depreciaciones deberán considerarlos siguiente:

Activo	vida útil	valor residual
Bienes inmuebles	20	5%
Maquinaria y equipo	10	5%

Muebles y enseres	5	5%
Equipo de computación	3.33	5%

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.

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.

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.

9

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 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 (Actuaría) 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. .

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.

9

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.
- **Propiedad, Planta y Equipo:** 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 2017 comprende 25.000.



Rubén Meythaler Baquero

Contador

17-4185

