

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES**

**Constitución.-**

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.** Es una entidad de derecho privado, constituida en el Ecuador el 01 de Septiembre de 2015 mediante escritura pública celebrada ante el Notario Décima del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil el 24 de marzo de 2016.

**Objeto Social.-**

Su actividad principal es la realización de actividades inmobiliarias, que comprende la compra venta, alquiler y explotación de bienes muebles e inmuebles, propios o arrendados.

La compañía podrá dedicarse a las actividades señaladas por cuenta propia, de terceros o asociada con terceros, en la República del Ecuador y en el Extranjero. De igual forma, se entenderán incluidos en el objeto social los actos que tengan como finalidad ejercer los derechos o cumplir las obligaciones, legales o convencionales derivados de la existencia y actividad de la compañía.

Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá celebrar y ejecutar toda clase de actos y contratos permitidos por la legislación ecuatoriana, adquiriendo derechos y contrayendo obligaciones de toda clase.

De igual forma la compañía podrá intervenir como socia o socio en la formación de toda clase de sociedad y compañías constituidas o por constituirse en el Ecuador o en el Extranjero, aportar capital a las mismas o adquirir, tener y poseer acciones, obligaciones o participaciones en otras compañías, fusionarse, escindirse o transformarse en otro tipo de compañía.

**Aprobación de los Estados Financieros.-**

Los estados financieros de **ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con la autorización por parte del Representante Legal de la Compañía el 17 de Abril del 2018, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General Ordinaria de Socios para su aprobación y publicación.

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**

**2.1 Bases de presentación de los estados financieros**

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) emitida por el Consejo de normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los Estados Financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Los Estados Financieros están presentados en dólares americanos.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) vigentes aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) 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.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los saldos de las mencionadas estimaciones en los resultados finales pueden diferir de los montos estimados por la Administración al cierre de cada ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación..../**

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados <u>a partir de:</u>
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Las enmiendas aclaran la contabilización del impuesto diferido cuando un activo se mide a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1 de enero 2017
NIC 28	Enmiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Las enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta Norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendatarios y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1 de enero 2019
IFRIC 22	Este IFRIC trata transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas así como de las nuevas NIIF, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación..../**

**2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

**2.3 Efectivo**

El efectivo y fondos rotativos y de proyectos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**2.4 Activos y pasivos financieros**

**2.4.1 Clasificación:**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía mantiene activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar”. En cuanto a los pasivos financieros, la Compañía solo mantiene la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación: Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables, en el momento inicial son registradas a su valor razonable.

(a) Cuentas por Cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales. 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.

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARRENVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación..../**

(b) Otros pasivos financieros:

Representados en el estado de situación financiera por proveedores. 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.

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

**Medición posterior -**

a) Préstamos y cuentas por cobrar

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- i) **Cuentas por Cobrar.**- la empresa mantiene una política de crédito de 30 días. En casos especiales la política de crédito se extiende normalmente hasta 90 días, en que el cliente solicite y previa autorización de gerencia se concede un crédito o plazo mayor. Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar. Las variaciones de la provisión se reconocen en el estado de resultados del período.

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación.../**

b) Otros 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:

- i) **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 30 días.

**2.4.3 Deterioro de activos financieros**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la reversión está objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía ha constituido provisiones que se presentan como menor saldo de las cuentas por cobrar clientes

(Espacio en blanco)

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación..../**

**2.5 Propiedad, Planta y Equipo**

**a) Medición en el Momento del Reconocimiento**

Las propiedades, planta y equipos son registradas al costo de adquisición.

**b) Medición Posterior al Reconocimiento**

Las propiedades, planta y equipo, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

**Métodos de Depreciación y Vidas Útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año.

Los métodos de depreciación, vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

	<b>Vidas útiles</b>
	<b>Estimadas en Años</b>
Edificios	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación y Software	3
Equipo de Oficina	10
Maquinaria y Equipo	10

**Retiro o Venta de Propiedad, Planta y Equipo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**Deterioro del Valor de las Propiedad, Planta y Equipo**

Al final de cada período, la administración de la Compañía evalúa si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo o de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece. Si existe este indicio, la entidad estima el importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación.../**

**2.6 Proveedores**

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (dólares) usando la tasa de cambio vigente en la fecha en que se registra. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros ingresos o en otros gastos respectivamente.

**2.7 Impuesto a la Renta Corriente y Diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el 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.

**2.7.1 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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable en el caso de pérdidas recurrentes operacionales, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARRENVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación..../**

**2.7.2 Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperaran en el tiempo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no mantiene impuestos a la renta diferidos.

**2.8 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

**2.9 Beneficios a empleados: pagos por largos períodos de servicios**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. La totalidad de las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en el estado de resultados. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados. Al 31 de diciembre del 2017, las provisiones fueron consideradas suficientes.

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARRENVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRÁCTICAS CONTABLES**  
**Continuación..../**

**2.10 Participación a Trabajadores**

La Compañía reconoce un pasivo y gastos por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.11 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente.

**2.12 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(Espacio en blanco)

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARRENVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 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:

- Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- Propiedad, Planta y Equipo: La determinación de las vidas útiles de depreciación se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados largo plazo: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARRENVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

**4.1 Factores de riesgos financieros**

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Administración, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los Socios medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar comerciales. El riesgo relacionado con crédito a cuentas es gestionado en base a lo establecido en las políticas, procedimientos y controles de la Compañía. Se han establecido límites de crédito para todos los clientes en base a calificaciones externas o, de no estar disponibles, de acuerdo con los criterios de calificación interna. La calidad de los créditos de clientes es evaluada detalladamente y los saldos excepcionales son constantemente monitoreados. La gestión de los créditos comerciales tiene por objeto sostener el crecimiento y la rentabilidad de la Compañía mediante la optimización de la utilización de activos y manteniendo los riesgos a un nivel aceptable. No existe una concentración significativa de créditos por lo tanto, se considera que el riesgo de crédito en estos casos es mínimo.

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A.	AAA-	AAA-

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARRENVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Continuación.../**

a) Riesgo de liquidez:

Los Socios, responsables finales por la gestión de liquidez, han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. Los ingresos de la Compañía correspondieron principalmente a la venta de bienes; estos valores fueron cobrados regularmente cada mes.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 5 años</u>
Obligaciones Bancarias	-	-
Cuentas por Pagar	17.060,03	
 <b>Al 31 de diciembre de 2016</b>		
Obligaciones Bancarias	-	-
Cuentas por Pagar	-	-

**4.2 Administración del riesgo de capital**

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia. Los objetivos de la Compañía son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los socios y beneficios a los otros participantes; y, (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

La Compañía mantiene ratios de apalancamiento no significativos, ya que mantiene un bajo nivel de endeudamiento con terceros frente a sus activos líquidos.

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARRENVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

**NOTA 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS Continuación.../**

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Recursos de Terceros	17.060,03	-
Menos: Efectivo	<u>(7.000,00)</u>	<u>(2.000,00)</u>
Deuda neta	10.060,03	(2.000,00)
Total patrimonio	<u>626.300,00</u>	<u>623.300,00</u>
Capital total	<u>636.360,03</u>	<u>621.300,00</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>

**NOTA 5. INSTRUMENTO FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo	7.000,00		2.000,00	-
Inversiones Mantenedas hasta su Vencimiento			-	
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por Cobrar Comerciales			-	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>7.000,00</u>	<u>-</u>	<u>2.000,00</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones Bancarias			-	-
Cuentas por Pagar Comerciales	17.060,03		-	
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>17.060,03</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

**NOTA 6. EFECTIVO**

El resumen del Efectivo y Equivalentes de Efectivo, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	5.000,00	2.000,00
Bancos	2.000,00	-
	<u>7.000,00</u>	<u>2.000,00</u>
Total	<u>7.000,00</u>	<u>2.000,00</u>

**NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

El resumen de Cuentas por Cobrar Comerciales, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	-	-
Provisión de Cuentas Incobrables (i)	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>

La antigüedad de saldos por cobrar comerciales es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
De 0 a 30 días vencido	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Provisión	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

**NOTA 7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Continuación.../**

(i) El movimiento de la Provisión de Cuentas Incobrables, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo Inicial	-	-
Bajas	-	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo Final	<u>-</u>	<u>-</u>

**NOTA 8. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El resumen de Pagos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>Pagos e Impuestos Anticipados</u></b>		
Anticipo Proveedores	-	-
IVA en compras	-	-
Retenciones en la Fuente	-	-
Crédito Trib. Imp. Salida de Divisas	-	-
	<hr/>	<hr/>
<b><u>Otras Cuentas por Cobrar</u></b>		
Otras Cuentas por Cobrar	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>

(Espacio en blanco)

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARRENVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

**NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>ACTIVO:</u></b>		
Terrenos	-	-
Muebles y Enseres	-	-
Equipo de computación	-	-
Equipo de Oficina	-	-
Maquinaria y Equipo	-	-
Edificios	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b><u>DEPRECIACION ACUMULADA:</u></b>		
Muebles y Enseres	-	-
Equipo de computación	-	-
Equipo de Oficina	-	-
Edificios	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Total Propiedad, Planta y Equipo	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

El movimiento de la Propiedad, Planta y Equipo es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>COSTO:</u></b>		
Saldo Inicial	-	-
Adiciones	-	-
Saldo Final	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
<b><u>DEPRECIACIÓN:</u></b>		
Saldo Inicial	-	-
Gasto Depreciación	-	-
Saldo Final	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 10. PROPIEDADES DE INVERSION**

El resumen de Propiedades de Inversión, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>PROPIEDADES DE INVERSION</u></b>		
Terrenos	621.300,00	621.300,00
Edificios		
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Total	<u><u>621.300,00</u></u>	<u><u>621.300,00</u></u>

**NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES**

El resumen de Cuentas por Pagar Comerciales, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores Locales		-
Proveedores Locales Relacionados	17.060,03	-
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Total	<u><u>17.060,03</u></u>	<u><u>-</u></u>

(Espacio en Blanco)

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARRENVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 12. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El resumen de Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones con Empleados	-	-
Impuesto a la Renta Compañía		
Impuestos por Pagar	-	-
Obligaciones con el IESS	-	-
Anticipos a Clientes	-	-
Participación Trabajadores		
Préstamos Relacionadas	-	-
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>

(Espacio en blanco)

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

**NOTA 13. BENEFICIOS EMPLEADOS LARGO PLAZO**

El resumen de Beneficios Empleados Largo Plazo, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisión para Jubilación Patronal	-	-
Provisión por Desahucio	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>          </u>	<u>          </u>

El movimiento de Beneficios Empleados Largo Plazo es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>Provisión Jubilación Patronal</u></b>		
Saldo Inicial	-	-
Provisión del Año	-	-
Bajas	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
Saldo Final	<u>          </u>	<u>          </u>
<b><u>Provisión Desahucio</u></b>		
Saldo Inicial	-	-
Provisión del Año	-	-
Ajustes (+/-)	-	-
Bajas	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
Saldo Final	<u>          </u>	<u>          </u>

(Espacio en blanco)

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARRENVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

**NOTA 14. IMPUESTO A LA RENTA**

**a) Situación fiscal**

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2013 a 2017 están sujetos a una posible fiscalización.

**b) Impuesto a la renta –**

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	-	-

**c) Conciliación tributaria – contable**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>Cálculo Participación Trabajadores:</u></b>		
Pérdida del Ejercicio	(15.060,03)	
Base Imponible	-	-
15% Participación Trabajadores	-	-
<b><u>Cálculo Impuesto a la Renta:</u></b>		
Utilidad después de Participación Trabajadores	-	-
(+) Gastos No Deducibles	564,01	
(-) Rentas Exentas	-	-
(+) Gastos Incurridos Generación Ingresos Exentos	-	-
(+) Participación 15 % sobre Ingresos Exentos	-	-
(-) Dedución Incremento Empleados Nuevos	-	-
	<u>(14.496,02)</u>	<u>-</u>
Base Impuesto a la Renta	22%	22%
Impuesto a la Renta	<u>-</u>	<u>-</u>
(-) Anticipo Impuesto a la Renta	-	
(-) Retenciones en la Fuente del Año	-	
(-) Retención ISD	-	
	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>-</u>	<u>-</u>

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

**NOTA 15. GASTOS POR SU NATURALEZA**

La composición de gastos se muestra a continuación:

<u>2017</u>				
Descripción	Costo de Ventas	Gastos de Operación	Gastos de Administración	Total
Costo de Ventas				-
Gastos de Personal				-
Gastos de Servicios		482,73		482,73
Suministros y Materiales		81,28		81,28
Depreciación				-
Otros gastos		14.496,02		14.496,02
	-	15.060,03	-	15.060,03

<u>2016</u>				
Descripción	Costo de Ventas	Gastos de Operación	Gastos de Administración	Total
Costo de Ventas	-	-	-	-
Gastos de Personal	-	-	-	-
Gastos de Servicios	-	-	-	-
Suministros y Materiales	-	-	-	-
Depreciación	-	-	-	-
Deterioro Ctas. Por Cobrar	-	-	-	-
Otros gastos	-	-	-	-
	-	-	-	-

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

**NOTA 16. GASTOS FINANCIEROS**

El resumen de Gastos Financieros, es como sigue:

	2017	2016
Otros Ingresos	-	-
Gastos Financieros	-	-
Gastos Varios	-	-
	-	-

**NOTA 17. PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social es de US \$ 16.000,00 divididas en 16.000 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles de un dólar (US \$ 1,00) cada una. La nómina de Socios es la siguiente:

SOCIO	% Participación	No. Participaciones	Capital Social
Edwin Giovanni Logaña Ochoa	0,40%	250	2.500,00
Jenny Carolina Logaña Ochoa	0,40%	250	2.500,00
Marcia Fabiola Ochoa Armijos	99,20%	62.130	621.300,00
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>62.630</b>	<b>626.300,00</b>

**NOTA 18. RESERVA LEGAL**

De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 5% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 20% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

**NOTA 19. CONTINGENCIAS**

Situación Tributaria

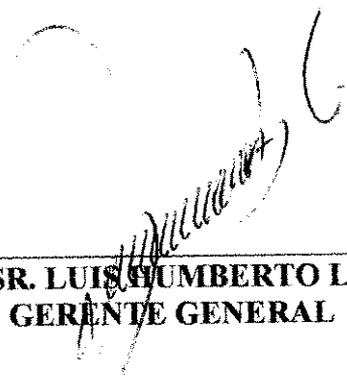
La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la Compañía, si hubiera consideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a la Compañía.

**ARRENDATARIA DEL VALLE ARREIVAL CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**Expresado en US Dólares Americanos**

---

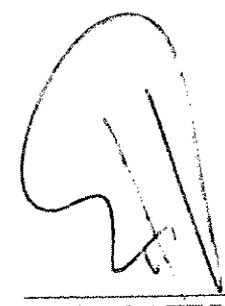
**NOTA 20. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación del informe de los auditores externos, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



---

**SR. LUIS HUMBERTO LOGAÑA**  
**GERENTE GENERAL**



---

**SR PATRICIO YEPEZ**  
**CONTADOR GENERAL**