

ARVALJO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016.

NOTA 01. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA.

1.1 Naturaleza de las Operaciones

La Compañía INMOBILIARIA ARVALJO S.A. (desde abril 24 de 2012 ARVALJO S.A.), fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Décimo Cuarto del Distrito Metropolitano del Cantón Quito, el 20 de febrero de 2001, inscrita el 20 de julio de 2001 en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano del Cantón Quito bajo el número 2888, tomo 132.

Mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Tercera del Distrito Metropolitano del Cantón Quito, el 19 de enero de 2012, inscrita el 24 de abril de 2012 en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano del Cantón Quito bajo el número 1294, tomo 143 se cambió de denominación a ARVALJO S.A.

Su objetivo principal es la prestación de servicios de asesoría y consultoría empresarial y comercial; adicionalmente, la actividad registrada en la Superintendencia de Compañías reconoce la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal total de la Compañía alcanzó 0 trabajadores cada año.

1.2. Información General

El domicilio legal de la Compañía se encuentra ubicada en Quito, en la calle Moreno Bellido 200 y Av. Amazonas.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras

indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

1.3 Declaración de Cumplimiento Con NIIF

Los estados financieros de la Compañía ARVALJO S.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2017, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 28 de febrero de 2018.

NOTA 02. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.01 Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2017. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo o valor de realización (inventario) y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Notas 2.18 y 2.19.

2.02 Hipótesis de Negocio en Marcha

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro

previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

2.03 Reclasificaciones Significativas

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

2.04 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.05 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a Clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica

para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

La cartera de créditos se clasifica en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.06 Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del periodo de un año desde la fecha de clasificación.

2.07 Equipos

2.07.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.07.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.07.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son

revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres, equipo de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.07.4 Retiro o venta de equipos

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

2.08 Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros

incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.09 Proveedores Nacionales

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las 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.

2.10 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.10.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.10.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto

diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos sí, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

2.10.3. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

2.11 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.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.12 Beneficios a empleados

2.12.1 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto 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. Al año 2017 la compañía no tiene trabajadores.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.13.1 Servicios para la venta

Los ingresos provenientes de los servicios se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por los servicios son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurre el servicio, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del servicio; con base en tarifas acordadas bilateralmente según.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.14 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los 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.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.16 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar a clientes. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.16.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.16.4), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.16.2 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.5.

2.16.3 Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida es reclasificada a resultados del periodo.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

2.16.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, 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 por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.16.5 Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía

continúa reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

2.17 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.17.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

2.17.2 Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.18 Reformas Tributarias Aplicables Año 2018.

El 29 de diciembre de 2017 mediante LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA, publicada en el R.O. Segundo Suplemento No. 150, se realizan reformas a la siguiente normativa:

Art. 1 Ley de Régimen Tributario Interno

Art. 2 Ley Reformativa para la Equidad Tributaria

Art. 3 Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Art. 4 Código Tributario

Art. 5 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas

Art. 6 Ley de Compañías

Art. 7 Código Orgánico Monetario y Financiero

Art. 8 Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria

Art. 9 Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos

Art. 10 Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas

Art. 11 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

Art. 12 Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica

Art. 13 Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial

Art. 14 Código Orgánico Integral Penal

Art. 15 Ley Orgánica para la Reestructuración de las Deudas de la Banca Pública, Banca Cerrada y Gestión del Sistema Financiero Nacional y Regímenes de Valores

Art. 16 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Art. 17 Ley Orgánica para Regulación de Créditos para la Vivienda y Vehículos Disposiciones: Generales, Transitorias, Derogatoria y Final

2.18.01 Principales Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

Resumen de Cambios:

- Incremento de la tarifa de IR al 25%. Aquellas sociedades con accionistas en países catalogados como paraísos fiscales o regímenes de menor imposición pagaran 3% más (28%).
- Exoneración del pago de impuesto a la renta por 3 años para nuevas microempresas que generen empleo y aporten valor agregado a sus procesos productivos.
- Las microempresas y exportadoras habituales pagaran el 22% de impuesto a la renta.
- Las microempresas podrán deducir una FBDIR al momento de determinar su impuesto a la renta.
- Se excluye del cálculo del anticipo por impuesto a la Renta los sueldos y salarios, 13° y 14° remuneración, aporte patronal.
- Devolución de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado siempre que se verifique el aumento de empleos. Recargo del 200% en caso de que se verifique defraudación tributaria.
- La reducción por reinversión del 10% se aplicará solo para exportadores habituales, empresas manufactureras y de turismo.

- Se elimina los 10 años para la deducibilidad de las provisiones por jubilación patronal y de desahucio; sólo el valor pagado sobre nuevas provisiones.
- Deducción adicional del 10% en adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria.
- Estarán obligados a llevar contabilidad las personas naturales que superen los US\$300,000 de ingresos brutos en el ejercicio fiscal anterior.
- La deducción de gastos personales, incluye también aquellos incurridos por los Padres que no perciban ingresos.
- Se establece la obligatoriedad del uso del sistema financiero en pagos de más de US\$ 1.000,00., (Bancarización – antes US\$ 5.000,00).
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales.

2.19 Principales cambios de las NIIF año 2018.

Las empresas tendrán que aplicar las dos Normas para los períodos de información que comiencen a partir del 1 de enero del 2018.

Ahora es un buen momento para recapitular los cambios que las Normas traerán y la gama de materiales útiles disponibles en el sitio web del IASB.

➤ NIIF 9.-

La NIIF 9 Instrumentos financieros, que sustituirá a la actual NIC 39, será de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. NIIF 9 es el resultado de un largo proyecto que se fue completando por fases que introduce diversas novedades, pero los cambios son muy significativos en 3 áreas:

- Clasificación y valoración de instrumentos financieros
- Deterioro de valor: Comentado en el artículo del Blog de Coordinadas “NIIF 9: Del modelo de pérdidas crediticias incurridas a las esperadas”
- Contabilidad de coberturas

Se trata de una norma altamente compleja, cuya implementación presenta un desafío importante para cualquier entidad. Más que cualquier otra norma, la NIIF 9 es altamente exigente con respecto a modelos cuantitativos y la capacidad de procesar datos.

La aplicación de NIIF 9 tendrá un impacto más generalizado y significativo en bancos, aseguradoras y otras entidades financieras, pero es un reto especialmente importante para las entidades no financieras.

Con carácter general, la NIIF 9 se aplicará de forma retroactiva, aunque no se exige re-expresar los periodos comparativos.

En este artículo nos referimos a la novedad sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros.

¿En qué se basa dicha clasificación y valoración?

Activos financieros

La NIIF 9 introduce un nuevo enfoque de clasificación, basado en dos conceptos: Las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos y el modelo de negocio de la entidad.

La determinación de en qué medida los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, será más complicado en la medida en que sea más “sofisticado” el instrumento.

El término modelo de negocio se refiere al modo en que se gestionan grupos de activos financieros para lograr un objetivo de negocio concreto. Es una cuestión que debe ser observable a través de las actividades que lleva a cabo la entidad.

Parece que en las empresas no financieras esta evaluación puede ser relativamente sencilla, ya que comúnmente sus activos financieros se limitarán a cuentas por cobrar comerciales y depósitos bancarios que seguirán valorándose a coste amortizado. Por contra, las aseguradoras, bancos, fondos de inversión, etc, sí tendrán una labor compleja antes de la fecha de primera aplicación para entender el modelo de negocio.

La NIIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en el momento de su registro inicial en 3 categorías de valoración:

- coste amortizado,
- valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio)
- valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

La clasificación dependerá del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos:

1. Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las

condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

2. Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse a pérdidas y ganancias en su venta.
3. Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

En NIIF 9 los activos financieros se reclasifican si, y solo si, el objetivo del modelo de negocio de una entidad sufre cambios significativos.

Pasivos financieros

La clasificación de pasivos se mantiene similar a la de la NIC 39: Se valorarán a coste amortizado, excepto aquellos pasivos financieros que se mantengan para negociar, que se valorarán a valor razonable con cambios en resultados.

No se permite la reclasificación de pasivos financieros.

Como conclusión, aunque el objetivo inicial con relación al proyecto de reforma de la contabilidad de instrumentos financieros era reducir la complejidad, la nueva norma continua siendo compleja, en parte porque mantiene un modelo mixto de valoración.

➤ NIIF 15.-

La NIIF 15 reemplazará la NIC 18 Ingresos y la NIC 11 Contratos de Construcción. Establecerá un marco integral para determinar cuándo reconocer los ingresos y cuánto ingreso reconocer. Se espera que aumente la comparabilidad entre las empresas a través de sectores y mercados.

La NIIF 15 afectará a casi todas las empresas, ya que cubre los ingresos de todos los contratos con clientes, excepto los ingresos por arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros.

Los inversores deben encontrar información útil en las notas a los estados financieros de las compañías sobre el impacto esperado de un nuevo Estándar incluso antes de que las compañías apliquen esa Norma (esto es un requisito en la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores). Para la NIIF 9, esto podría incluir información sobre la probabilidad de que las provisiones para pérdidas crediticias cambien y, para la NIIF 15, podría incluir información sobre los posibles efectos sobre la cantidad o momento del reconocimiento de los ingresos.

➤ NIIF 16.-

La nueva norma cambiará en gran medida el modelo contable que actualmente aplican los arrendatarios, así pues la NIIF 16 no tendrá efectos en la contabilidad de arrendador, no obstante en el caso de los arrendatarios va a tener un impacto muy relevante.

El tratamiento contable en los arrendamientos operativos dará un vuelco significativo ya que la nueva norma NIIF 16 no considera la diferenciación entre los arrendamientos financieros, que son registrados en el balance, y los arrendamientos operativos, que aparecen hasta el momento en la cuenta de resultados o “fuera balance” y que se registran por su cuota mensual y no por sus cuotas futuras. El nuevo modelo, únicamente reconocerá que todos los arrendamientos, financieros u operativos, tengan la misma consideración que los arrendamientos financieros actuales y mostrando un activo (derecho del uso del bien) y un pasivo (cuotas futuras a pagar).

El cambio en el tratamiento contable va a ser importante para la mayoría de las sociedades que alquilan activos, ya que estos arrendatarios deberán incluir todos sus arrendamientos en sus balances. Así, la nueva definición de arrendamiento ya no se plantea si es fuera o dentro de balance y, en su defecto, se centra en qué cambios va a suponer en los ratios financieros, como va afectar y qué impacto va a tener para las partes interesadas o inversores.

¿Qué impactos va a tener la nueva norma? Para los arrendatarios, el nuevo contrato pasará a ser un pasivo y un activo al mismo tiempo, por lo que la nueva resolución va a significar un incremento en el tamaño del balance con nuevos activos pero a su vez con un aumento del endeudamiento financiero. El impacto contable de la nueva norma, no solamente va a tener un reflejo en el balance sino que se producirán cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento. En este caso, las empresas deberán aplicar un método de reconocimiento de gastos en la práctica totalidad de los contratos, aun cuando abonen rentas anuales constantes.

La NIIF 16, básicamente pone fin a la venta con arrendamiento posterior como estructura de financiación fuera de balance. Así pues, si existe una venta se considerará un arrendamiento dentro del balance a coste, pero en caso contrario se deberá reconocerse a valor razonable. El pasivo por arrendamiento será el valor actual de las rentas por arrendamiento más el valor actual de los pagos esperados al final del arrendamiento y se incluirán los pagos basados en un índice o tasa.

NOTA 03. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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:

3.1 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.

3.2 Vida útil de equipos

Como se describe en la Notas 2.8, la Compañía revisa la vida útil estimada de equipos y propiedad de inversión al final de cada período anual.

3.3 Valuación de los instrumentos financieros

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

NOTA 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

BANCO:	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares
Caja	0,00	264,49
Bancos	10.330,29	51.004,14
Saldo al final del año	10.330,29	51.268,63

NOTA 05. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas es como sigue:

NOMBRE:	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares
POSICION ACTIVA		
Relacionadas		
Magnolino	1.000.000,00	1.000.000,00
Arq. Tommy (magnolino)ch2233	500.000,00	500.000,00
Constelite	280.000,00	280.000,00
Fideicomiso San Francisco	274.415,81	274.415,81
Fideicomiso Cumbaya Park	250.000,00	250.000,00
Fideicomiso 12 Park	37.500,00	37.500,00
URIBE SCHWARZKOPF	15.240,00	15.240,00
Inmoexpress	4.708,16	24.708,16
Miracielo	17.115,27	17.115,27
Subtotal	2.378.979,24	2.398.979,24
Otras CCxC Relacionadas		
Arq. Tommy Schwarzkopf	0,00	351.265,00
Joseph Schwarzkopf	7.175,01	7.175,01
Subtotal	7.175,01	358.440,01
Saldo al final del año	2.386.154,25	2.757.419,25
POSICION PASIVA		
Relacionadas		
Tommy Schwarzkopf (1)	2.595.176,59	1.093.929,23
Joseph Schwarzkopf	342.758,89	5.932,83
Arq. Tommy Schwarzkopf (Bristol)	82.358,45	82.358,45
Saldo al final del año	3.020.293,93	1.182.220,51

(1) Movimientos por Adquisiciones y otros:	
(a) Saldo 2016	\$ 1.093.929,23
(b) Casa Cumbaya	1.078.392,73
(c) Sorelyna	700.000,00
Otros movimientos	-277.145,37
	2.595.176,59

Ver Nota 10. Propiedad de Inversión/Inversión a Largo Plazo

NOTA 06. ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de activos financieros es como sigue:

NOMBRE:	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares
LocalServ. (1)	254.610,00	254.610,00
Clientes	14.033,56	27.132,40
Saldo al final del año	268.643,56	281.742,40

(1) Se refiere a la venta de oficinas, bodegas y parqueaderos (Propiedad de Inversión), ubicada en el edificio Urban Plaza.

NOTA 07. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de pagos anticipados es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares
Seguros Unidos	4.339,15	4.339,15
Alvarez Barba (Porsche)	0,00	50.000,00
Anticipo Proveedores	22.343,41	8.081,03
Saldo al final del año	26.682,56	62.420,18

NOTA 08. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Un resumen de impuestos anticipados es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares
Retención en la fuente año corriente	19.804,50	18.027,26
Credito Tributario Iva 12%	37.958,36	0,00
Anticipo de Impuesto a la Renta	9.032,52	11.643,32
Saldo al final del año	66.795,38	29.670,58

NOTA 09. PROPIEDAD Y EQUIPOS -PPE

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/16	ADICIONES	Reclasificació n	SALDO 31/12/17
Terrenos	389.561,91	0,00	(389.561,91)	0,00
Muebles y enseres	23.624,47	0,00	0,00	23.624,47
Equipo de computación	8.688,00	0,00	0,00	8.688,00
Maquinaria y equipo	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
Vehículos	115.058,20	346.666,68	0,00	461.724,88
Subtotal	537.932,58	346.666,68	(389.561,91)	495.037,35
Depreciación acumulada	(75.480,28)	(6.962,50)	0,00	(82.442,78)
Total	462.452,30	339.704,18	(389.561,91)	412.594,57

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2017 fue de \$6.962,50.

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/15	ADICIONES	VENTAS	SALDO 31/12/16
Terrenos	389.561,91	0,00	0,00	389.561,91
Muebles y enseres	23.624,47	0,00	0,00	23.624,47
Equipo de computación	8.688,00	0,00	0,00	8.688,00
Maquinaria y equipo	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
Vehículos	136.580,59	149.691,75	(171.214,14)	115.058,20
Subtotal	559.454,97	149.691,75	(171.214,14)	537.932,58
Depreciación acumulada	(104.148,25)	(6.962,50)	35.630,47	(75.480,28)
Total	455.306,72	142.729,25	-135.583,67	462.452,30

El cargo a resultados por gasto de depreciación en el año 2016 fue de \$ 6.962,50.

NOTA 10. PROPIEDAD DE INVERSION/INVERSION A LARGO PLAZO

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/2016	ADICIONES (a)	VENTA	SALDO 31/12/2017
Inversiones a Largo Plazo (1)				
Casa Cumbaya	0,00	1.078.392,73	0,00	1.078.392,73
Moreno Bellido	711.729,07	0,00	0,00	711.729,07
He Park I	234.000,00	0,00	(234.000,00)	0,00
Calle Berlin	601.738,72	0,00	0,00	601.738,72
Gaia I	500.352,00	0,00	0,00	500.352,00
Quito Tenis	532.438,18	0,00	0,00	532.438,18
Gaia II	293.880,00	0,00	0,00	293.880,00
Gaia Dep 131	0,00	336.826,06	0,00	336.826,06
Edificio Valy	0,00	468.307,06	0,00	468.307,06
Sorelyna	0,00	700.000,00	0,00	700.000,00
Subtotal	2.874.137,97	2.583.525,85	(234.000,00)	5.223.663,82
Deterioro Acum.	(35.586,45)	(35.586,45)	0,00	(71.172,90)
TOTAL	2.838.551,52	2.547.939,40	(234.000,00)	5.152.490,92

(1) Corresponden a departamentos, oficinas, bodegas y parqueaderos que se mantienen disponibles para la venta; y que, generan un ingreso por arriendos hasta su comercialización.

(a) Corresponde a propiedades adquiridas

- a. Casa Cumbaya: Según Acta de Junta General de Accionistas, con fecha 24 de octubre de 2017; dentro de los puntos a tratar, los accionistas autorizan suscribir un contrato de compra-venta para adquirir el lote de terreno designado con el No. 7-D en la parroquia Cumbaya. Con fecha 13 de diciembre de 2017, se lleva a cabo la celebración del contrato de compraventa del terreno No. 7D, de la división de lote 7 (de 5.961,90m2) por un valor de \$1.078.392,73, y se inscribe en el Registro de la Propiedad con fecha 21 de diciembre de 2017, tomo 148, repertorio 108421.
- b. Gaia Departamento 131: Según fecha 12 de mayo de 2017, se celebra un contrato de compra-venta en la Notaría Septuagésima del cantón Quito, para adquirirlos siguientes bienes: departamento M D131-Gaia, Parqueadero P124-Gaia, Parqueadero P125-Gaia, Bodega B53-Gaia, Dpto. J D139-Gaia, Parqueadero P126-Gaia, Parqueadero P90-Gaia, Bodega B54-Gaia, en el Proyecto Inmobiliario GAIA, por un valor de \$336.826,06.
- c. Edificio Valy: Según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, con fecha 19 de Junio de 2017; autoriza la adquisición de bienes inmuebles en el Edificio Valy dela ciudad de Quito, parroquia

Chaupicruz. Con fecha 19 de julio, ante la Notaria Vigésimo Quinta, se lleva a cabo la celebración del contrato de compraventa de las propiedades que se detallan: Dpto. No. 2, Estacionamientos 3,9y 10, Bodega No. 4; adicionalmente, se adquiere el 20% de derechos y acciones del terreno No.7, por un valor total de \$460.307,06; y se inscribe en el Registro de la Propiedad con fecha 08 de noviembre de 2017, tomo 148, repertorio 93184.

Con fecha 18 de agosto de 2017, ante la Notaria Septuagésima Séptima, se lleva a cabo la celebración del contrato de compraventa el 20% de derechos y acciones del terreno No.7 y el 20% de derechos y acciones del terreno No. 31, ubicado en la Urb. Quito Tennis, por un valor total de \$8.000,00; y se inscribe en el Registro de la Propiedad con fecha 01 de noviembre de 2017, tomo 148, repertorio 91653.

- d. Sorelyna: Según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, con fecha 21 de septiembre de 2015; los accionistas autorizan para que de manera conjunta o separada se suscriba el contrato de compra-venta para adquirir el local uno planta baja, terraza uno, mezanine-local uno, parqueadero uno, parqueadero dos, parqueadero tres, parqueadero seis, parqueadero siete, parqueadero nueve del edificio Sorelina. Con fecha 06 de enero de 2016, se lleva a cabo la celebración del contrato de compraventa de las propiedades antes mencionadas en el edificio Sorelina en la Notaría Trigésima por un valor de \$700.000,00; y se inscribe en el Registro de la Propiedad con fecha 07 de enero de 2016, tomo 147, repertorio 1910.

A la fecha del informe, el bien Inmueble Sorelina, fue vendido según escritura protocolizada en el Registro de la Propiedad en el mes de enero del 2018

De acuerdo a la *NIC 36 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS... párrafo 88* "Debe procederse a reconocer una pérdida por deterioro para una unidad generadora de efectivo si, y sólo si, su importe recuperable fuera menor que su importe en libros. La pérdida por deterioro debe ser distribuida, al objeto de reducir el valor de los activos que componen la unidad, en el siguiente orden: (a) en primer lugar, a la plusvalía comprada que en su caso pudiera haberse atribuido a la unidad en cuestión; y (b) a continuación, a los demás activos de la unidad, prorrateando en función del importe en libros de cada uno de los activos existentes en la unidad. Tales reducciones en el importe en libros, de cada uno de los activos individuales, deben ser tratadas como pérdidas por deterioro de los mismos, y reconocidas contablemente de acuerdo con lo establecido en el párrafo 59" de esta misma NIC 36. De acuerdo a la *NIC 40 PROPIEDAD DE INVERSIÓN... párrafo 18* "De acuerdo con el criterio de reconocimiento contenido en el párrafo 16, la entidad no reconocerá, en el importe en libros de una propiedad de inversión, los costos derivados del mantenimiento diario del elemento. Tales costos se reconocerán en el

resultado cuando se incurra en ellos. Los costos del mantenimiento diario son principalmente los costos de mano de obra y los consumibles, que pueden incluir el costo de pequeños componentes. El objetivo de estos desembolsos se describe a menudo como "reparaciones y conservación" de la propiedad". A lo anteriormente mencionado, de acuerdo a la NIC36 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS y NIC 40 PROPIEDAD DE INVERSIÓN, no se debe considerar depreciaciones o deterioros, al ser una unidad generadora de ingresos; sus costos serán los obtenidos por pago de mantenimiento, impuestos y gastos inherentes al inmueble, directamente contabilizados en el resultado, sin afectar a su importe en libro.

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/2015	ADICIONES	VENTA	SALDO 31/12/2016
Inversiones a Largo Plazo (1)				
Moreno Bellido	711.729,07	0,00	0,00	711.729,07
He Park I	0,00	234.000,00	0,00	234.000,00
Calle Berlin	601.738,72	0,00	0,00	601.738,72
Gaia I	0,00	500.352,00	0,00	500.352,00
Quito Tennis	532.438,18	0,00	0,00	532.438,18
Gaia II	0,00	293.880,00	0,00	293.880,00
Royal Plaza	157.774,00	0,00	(157.774,00)	0,00
Bristol Parc	82.358,45	0,00	(82.358,45)	0,00
Subtotal	2.086.038,42	1.028.232,00	(240.132,45)	2.874.137,97
Deterioro Acum.	(23.337,40)	(35.586,45)	23.337,40	(35.586,45)
TOTAL	2.062.701,02	992.645,55	(216.795,05)	2.838.551,52

(1) Corresponden a departamentos, oficinas, bodegas y parqueaderos que se mantienen disponibles para la venta; y que, generan un ingreso por arriendos hasta su comercialización.

NOTA 11. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

En dólares:

DESCRIPCION	SALDO 31/12/16	Reclasificación	SALDO 31/12/17
Terrenos	0,00	389.561,91	389.561,91
Total	0,00	389.561,91	389.561,91

1) Originalmente hasta los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, este terreno estaba presentado como PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, pero de acuerdo al enfoque que tiene la Gerencia, este inmueble va a ser utilizado como parte de un

proyecto inmobiliario, pero según regulaciones de la provincia de Galápagos no es factible al momento realizar este tipo de inversiones; por lo que, al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 es reclasificado a OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

El terreno adquirido corresponde a 2.314,55m² dato según la escritura del 03 de febrero de 2005 celebrada en la notaría Vigésima Sexta del Distrito Metropolitano de Quito, e inscrita el 18 de febrero de 2005 en el Registro de la Propiedad de Puerto Ayora – Provincia de Galápagos;

NOTA 12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

NOMBRE:	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares
Proveedores	20.000,00	20.000,00
Otras Cuentas por Pagar	11.119,59	356,16
Saldo al final del año	31.119,59	20.356,16

NOTA 13. ANTICIPO DE CLIENTES

Un resumen de anticipo de clientes, es como sigue:

NOMBRE:	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares
Banco Internacional Arriendo	191.261,25	241.528,50
Sorelina (1)	500.000,00	0,00
Garantía NIC	5.000,00	0,00
Mirian Cadena HE	0,00	240.000,00
Saldo al final del año	706.261,25	481.582,50

- (1) Valor recibido para la venta del bien Inmueble Sorelina; el cual fue vendido según escritura protocolizada en el Registro de la Propiedad en el mes de enero del 2018.

NOTA 14. PRESTAMOS BANCARIOS L/P

Un resumen de préstamos bancarios a largo plazo es como sigue:

CONCEPTO:	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares
Largo Plazo:		
Banco Internacional No. 438643 (1)	344.696,73	437.797,76
Banco Guayaquil (2)	179.500,00	0,00
Saldo al final del año	524.196,73	437.797,76

(1) El préstamo mantenido con el banco internacional es de renovación automática.

Plazo	: 60 cuotas
Tasa Nominal	: 8,95 %
Interés	: \$ 122.023,05
Desde	: 02 de febrero de 2016
Hasta	: 01 de febrero de 2021.

(2) Préstamo con el Banco de Guayaquil, compra de un vehículo Arq. Tommy Schwarzkopf.

NOTA 15. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Accionista:	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos	46.987	99.80%	469.870,00
Schwarzkopf Tello Joseph Samuel	94	0.20%	940,00
Total	47.081	100.00%	470.810,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 10,00.

NOTA 16. RESERVA LEGAL

De conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor del diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

NOTA 17. RESERVA POR VALUACION DE PROPIEDADES

En esta cuenta se encuentran registrados los ajustes provenientes de la valuación realizada en junio de 2009 y contabilizada en diciembre de 2009, y la valuación del terreno realizada en el año 2013.

Se procedió a realizar las valuaciones, por el perito Ing. Marco Romero Reyes registró Superintendencia de Compañías SC RNP-002, de las siguientes propiedades:

- a. Inmueble ubicado en la calle Moreno Bellido No. E6-39, intersecciones Av. Amazonas y calle Hungría, **valor valuado \$ 711.729,07.**
- b. Inmueble ubicado en la Av. Orellana No. E 1-43, intersecciones Av. 10 de agosto y calle Berlín, **valor valuado \$ 601.738,72.**
- c. Inmueble ubicado en la calle Los Comicios No. Oe6-123 (antes No. 567)- Edificio Valy, intersección calle Los Cabildos –Quito Tennis 3ra. Etapa, **valor valuado \$ 532.438,18.**
- d. Terreno, **valor valuado \$ 389.561,91.** Avalúo ejecutado en el año 2013, por otro perito diferente al que realizo el de los edificios.

El valor total es de \$ 2.235.467,88 dando una diferencia entre el valor histórico y el valuado de \$ 2.183.255,23; el mismo que puede ser utilizado para aumentar el capital previa compensación de las pérdidas.

NOTA 18. VENTAS NETAS Y GASTO DE ADMINISTRACION

Las ventas netas y el costo de ventas durante los años 2017 y 2016 se detallan a continuación y corresponde a la facturación por honorarios 52,47% (40% año 2016).

DETALLE	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares
VENTAS NETAS	418.556,74	456.263,86
GASTO DE ADMINISTRACION	288.468,71	348.388,81
%	68,92%	76,36%
UTILIDAD BRUTA	130.088,03	107.875,05

NOTA 19. IMPUESTO A LA RENTA (Art. 37 LRTI, Art. 51 RALRTI)

Se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%. Pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, de acuerdo a los siguientes casos:

- Si los accionistas en paraísos fiscales no superan el 50% del total del paquete accionario, la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% por la utilidad atribuible a esa participación accionaria, mientras que pagará la tarifa del 22% sobre la diferencia del paquete accionario no ubicado en paraísos fiscales.
- Si la participación accionaria de los residentes en paraísos fiscales supera el 50% del paquete accionario, entonces la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% sobre la totalidad de las utilidades obtenidas por la sociedad.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares.

Concepto		31/12/2017	31/12/2016
Utilidad ejercicio		(a)	367.287,17
15% participación trabajadores			0,00
Diferencia			367.287,17
-) Deducciones Adicional			(35.789,17)
+) Gastos no deducibles			8.830,00
Utilidad gravable			340.328,00
-) Utilidad a Reinvertir-Capitalizar			(0,00)
Utilidad gravable			340.328,00
Impuesto renta causado	(2)		74.872,16

Anticipo a la renta determinado en declaración año anterior	(2)		27.819,41
+) Saldo Anticipo Pendiente			16.176,09
-) Retenciones en la fuente			(18.027,26)
Saldo a pagar			45.201,58

(a) Hasta la fecha del informe la empresa no ha presentado la respectiva declaración de Impuesto a la renta por año 2017, puesto que tiene como plazo máximo para presentar hasta el 26 de abril de 2018.

(1) Según las leyes tributarias vigentes a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% del total de ingresos, 0,2% de costos y gastos deducibles.

En razón de que el impuesto a la renta causado es mayor al anticipo de impuesto a la renta determinado, la Compañía registró en resultados como gasto de impuesto a la renta el valor del impuesto causado, en este caso corresponde el valor de \$74.872.16 en el año 2016.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2014 al 2017.

OBSERVACIONES:

2015: A la fecha del informe (08 de marzo 2017) la empresa se encuentra en proceso de aumentar el capital por \$ 470.135,09; en base a una reinversión en la declaración del impuesto a la renta del año 2015.

2012: A la fecha del informe (08 de marzo 2017) la empresa se encuentra en proceso de aumentar el capital por \$ 390.000,00; en base a una reinversión en la declaración del impuesto a la renta del año 2012.

De acuerdo a las normas tributarias vigentes; art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno-LRTI y al art. 47 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno-RLRTI: "Las sociedades deberán destinar el valor de la reinversión exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo y que se relacionen directamente con su actividad económica. Para que se mantenga la reducción de la tarifa de impuesto a la renta, la maquinaria o equipo adquirido deberá permanecer entre sus activos en uso al menos dos años contados desde la fecha de su adquisición; en caso contrario, se procederá a la re liquidación del impuesto a la renta."

19.1 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2017, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

NOTA 20. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Objetivos y Políticas de administración de riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Accionistas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante debido a que se trata de inversiones en entidades reconocidas del mercado nacional.

El valor libros de los activos financieros que se muestra en la Nota 05 es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2017 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

NOTA 21. AUDITORIA LAVADO DE ACTIVOS

En octubre 30 del 2013 mediante Registro Oficial No.112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros emite la resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las “Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delito para las Compañías”. En su artículo 28 menciona: “Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes...”, que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para la Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma dentro de otros requerimientos.

La empresa **ARVALJO S. A.**, en el año 2014 nombro el oficial de cumplimiento, elaboro el Manual de Cumplimiento y comenzó su aplicación.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deben ser examinados por los auditores externos independientes quienes emitirán un informe especial cada año a la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros a cerca de su cumplimiento o no. Para cumplir con este requisito y de acuerdo a esta normativa los auditores externos emitirán el mismo de forma separada para el año 2017.

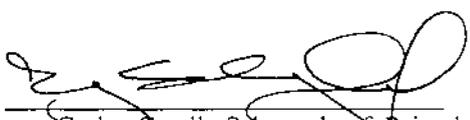
NOTA 22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del informe (marzo 15, de 2018) se produjo el siguiente evento que en opinión de la Administración de la Compañía tiene un efecto importante sobre los estados financieros.

1. A la fecha del informe, el bien Inmueble *Sorelina*, fue vendido según escritura protocolizada en el Registro de la Propiedad en el mes de enero del 2018, cuyo valor en libros es de \$700.000,00

NOTA 23. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha 28 de febrero de 2018 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach
REPRESENTANTE LEGAL



Jenny Carina Flores Zabala
CONTADOR GENERAL