

**LOJAHABITAR CIA LTDA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

**1. Información General**

La compañía Lojahabitar Cia Ltda, es una empresa dedicada a la construcción, la misma que al momento aplica NIIF para Pymes de acuerdo a lo que dispone la Superintendencia de compañía

**2. BASES DE ELABORACION**

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias (u.m.) del país dólar americano, que es la moneda de presentación del grupo. La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

**3. SECCIONES PARA PYMES Y PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**SECCIONES**

1. Sección 1 Pequeñas y medianas entidades
2. Sección 2 conceptos y Principios Generales
3. Sección 3 Presentación de los Estados financieros
4. Sección 4 Estado de situación financiera
5. Sección 5 Estado de Resultado Integral y Estado de Resultados
6. Sección 6 Estado de cambios en el Patrimonio
7. Sección 7 Estado de Flujo de Efectivo
8. Sección 8 Nota a los Estados Financieros
9. Sección 10 Políticas contables, estimaciones y errores
10. Sección 11 Instrumentos financieros
11. Sección 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
12. Sección 17 Propiedades Planta y Equipo
13. Sección 18 Activos Intangibles distintos a la plusvalía
14. Sección 21 Provisiones y Contingencias
15. Sección 22 Pasivos y Patrimonio
16. Sección 23 Ingresos en Actividades Ordinarias
17. Sección 27 Deterioro del Valor de activos

- 18. Sección 28 Beneficios a los empleados
- 19. Sección 29 Impuestos a las ganancias
- 20. Sección 32 Hechos ocurridos después de la presentación del balance
- 21. Sección 25 Costo por Intereses

#### **4. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

##### **POLITICA 1**

**SECCIÒN 1: Pequeñas y medianas entidades**

**SECCIÒN 2: conceptos y Principios Generales**

**SECCIÒN 3: Presentación de los Estados financieros**

**SECCIÒN 4: Estado de situación financiera**

**SECCIÒN 5: Estado de Resultado Integral y Estado de Resultados**

**SECCIÒN 6: Estado de cambios en el Patrimonio**

**SECCIÒN 7: Estado de Flujo de Efectivo**

**SECCIÒN 8: Nota a los Estados Financieros**

**SECCIÒN 10: Políticas contables, estimaciones y errores**

**SECCIÒN 23: Ingresos Ordinarios**

##### **Objetivos de los Estados Financieros:**

“El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, rendimiento y cambios a su posición financiera, la cual debe ser útil para una amplia gama de interesados clave.

Los estados financieros preparados para este propósito nos suministran toda la información, ya que reflejan hechos pasados y no incluyen otro tipo de información, además que muestran los resultados de la gestión de los administradores.”<sup>1</sup>

Los Activos, Pasivos, Patrimonio, ingresos, gasto y costo, serán registrados de acuerdo a los conceptos que nos indica la sección 1; además los registros contables se realizarán en base al método del devengado.

##### **RECONOCIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

###### **Reconocimiento Activos:**

Cuando es probable que se obtengan del mismo beneficios futuros, este adecuadamente valorado y determinado con fiabilidad.

###### **Reconocimiento Pasivos:**

Cuando es probable que del pago de la obligación presente se derive la salida de recursos que lleven incorporados beneficios económicos y la cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

**Reconocimiento Ingresos:**

Cuando ha surgido un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos o un decremento en los pasivos y además, el importe puede valorarse con fiabilidad.

**Reconocimiento Gastos:**

Cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o incremento en los pasivos, y pueden valorarse con fiabilidad.

**VALORIZACIÓN**

El método de valorización será al costo corriente

**Costo corriente.**- Se registran según el importe de efectivo o equivalente al efectivo que debería pagarse en la actualidad. (cambio de precios)

**ESTADOS FINANCIEROS A PRESENTAR:**

- ✓ Situación Financiera
  - ✓ Resultados Integral
  - ✓ Estado de Flujo de Efectivo
  - ✓ Estado de cambios en el patrimonio
  - ✓ Notas explicativas
- b. El Estado de situación Financiera.- El estado de Situación Financiera se clasificará de acuerdo al grado de liquidez de las cuentas contables y contendrá los siguientes grupos de cuentas:
1. Activo corriente
  2. Activo no corriente
  3. Pasivo corriente
  4. Pasivo no corriente
  5. Patrimonio
- c. Estado de Resultados Integral, será elaborado por el método de la función o costo.
1. Ingresos Ordinarios
  2. Otros Ingresos
  3. Costo de venta
  4. Gastos de Administración y venta
- d. Estado de Flujo de efectivo.- El estado de flujo de efectivo se lo realizará bajo el método directo.

- e. Las Notas explicativas deberán ser cuantitativa, descriptiva y narrativa.
- f. Los Estados financieros serán presentados en forma anual y serán comparativos al año anterior.
- g. Las políticas contables, se cambiarán únicamente si la norma lo dispone.

#### Sección 11 Instrumentos financieros

#### Sección 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros

#### Sección 22 Pasivos y Patrimonio

**“Un *instrumento financiero* es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.”**

Por lo tanto se valorará como instrumento financiero a los siguientes:

Un *activo financiero* es cualquier activo que sea:

- a. efectivo;
- b. un instrumento de patrimonio de otra entidad;
- c. un derecho contractual:
- d. a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o
- e. a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o
- f. un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propio de la entidad, y sea:
- g. un instrumento no derivado, según el cual la entidad está o puede estar obligada a recibir una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propios, o
- h. un instrumento derivado que será a o podrá ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de un importe fijo de efectivo, o de otro activo financiero, por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad.

Un *pasivo financiero* es cualquier pasivo que sea:

- a. una obligación contractual:
- b. de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad; o
- c. de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad; o
- d. un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propio de la entidad, y sea:
- e. un instrumento no derivado, según el cual la entidad está o puede estar obligada a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio, o

- f. un instrumento derivado que será a o podrá ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de un importe fijo de efectivo, o de otro activo financiero, por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad.

#### Instrumento de Patrimonio

Un *instrumento de patrimonio* es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad, después de deducir todos sus pasivos.

#### MEDICION

Se registrará al precio amortizado.

“PRECIO AMORTIZADO.- Importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero menos reembolsos de principal, más o menos la amortización acumulada utilizando el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento y menos cualquier reducción por la pérdida de valor de deterioro o dudosa recuperación.”

### Sección 13 Inventarios

Esta sección establece los principios para el reconocimiento y medición de los inventarios. Los inventarios son activos:

- (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de las operaciones;
- (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o
- (c) en forma de materiales o suministros que se consumirán en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

#### MEDICION DE LOS INVENTARIOS

“Una entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta”

Los inventarios de mercadería para la venta se medirán por el costo de adquisición

**Costo de Adquisición.**- Los costos de adquisición de los inventarios comprenderán el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), el transporte, la manipulación y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, materiales o servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

El método de valoración de los inventarios será el método promedio.

### **Sección 17: Propiedad Planta y Equipo**

- a) Son activos que se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios.
- b) Propósitos administrativos.
- c) Se esperan usar durante más de un período.
- d) Se reconocerá, cuando sea probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros, ejerza control, y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

#### **MEDICIÓN:**

- 1. La propiedad planta y equipo se medirán al precio de costo.
- 2. **Las depreciaciones del grupo propiedad planta y equipo serán elaboradas bajo el método de línea recta, con una vida útil de acuerdo a lo que establece la Ley de Régimen Tributario Interno.**
- 3. La depreciación de un activo comenzará, cuando esté disponible para su uso.  
La depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo.
- 4. El importe depreciable de un activo, se determina después de deducir su valor residual

#### **DETERIORO DE VALOR**

- a) La pérdida por deterioro del valor, es cuando el importe en libros es superior a su importe recuperable.
- b) La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del período.
- c) Una entidad evaluará, en cada fecha sobre la que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo.
- d) Si existe algún indicio de deterioro, la entidad estimará el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo.

### **Sección 29 Impuestos a las ganancias**

El término impuesto a las ganancias son todos aquellos impuestos sean estos nacionales o extranjeros, que se relacionan con las ganancias sujetas a pago de impuestos.

## RECONOCIMIENTO

- ✓ El impuesto corriente al ejercicio presente y a los anteriores debe ser reconocido como un pasivo. Si los montos pagados exceden los montos adeudados, el exceso debe ser reconocido como un activo.
  - ✓ El beneficio de arrastre de pérdidas que pueden ser utilizadas para recuperar el impuesto corriente de un período anterior se debe reconocer como un activo.
- a) Determinar las diferencias entre las bases fiscales y los montos en libros.
  - b) Determinar cuáles de ellas son diferencias futuras sujetas a impuesto y cuáles son diferencias futuras deducibles.
  - c) Multiplicarlas por la tasa vigente de impuestos que se espera que aplique.
  - d) Determinar si se carga un impuesto diferido al estado de resultados o el patrimonio.
  - e) Determinar si debe reconocerse un activo de impuesto diferido y hasta qué punto.

Partida Financiera		Partida Tributaria	Surge diferencia temporaria	Origina un
Activo Financiero	>	Activo tributario	Imponible	Pasivo por impuesto diferido
Activo Financiero	<	Activo tributario	Deducible	Activo por impuesto diferido
pasivo Financiero	>	Pasivo Tributario	Deducible	Activo por impuesto diferido
pasivo Financiero	<	Pasivo Tributario	Imponible	Pasivo por impuesto diferido

## REVELACIONES

- ✓ Componentes del Gasto de Impuestos (ingreso)
- ✓ Total de Impuestos Corrientes y Diferidos cargado / acreditado al patrimonio
- ✓ Montos reconocidos de activos por impuestos diferidos:
- ✓ Depende de la utilidad futura gravable y
- ✓ La entidad ha sufrido una pérdida
- ✓ Consecuencias potenciales de impuestos de los pagos de dividendos a los accionistas
- ✓ Monto y fecha de vencimiento de las diferencias temporales deducibles, las pérdidas fiscales no utilizadas y los créditos fiscales no utilizados con respecto a los que no se reconoce ningún activo por impuestos diferidos.

**Sección 25 Costos por Intereses.**- Todos los costos por intereses se cargan a gastos cuando se incurren o se devengan y no se capitalizan.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

En el Estado de situación financiera se observa que el valor que la compañía mantiene como saldo al 31 de diciembre de 2011 es de USD 102983.94.

## **6. PASIVOS FINANCIEROS**

### **Cuentas por pagar Socios**

La compañía mantiene una cuenta por pagar a los socios por el monto de USD 609199.97, este pasivo fue causado en el año 2007, debido a la adquisición del terreno ubicado en amable maría, en la ciudad de Loja, provincia de Loja.

En el estado de situación financiera bajo NEC se encontraba un valor de USD 5245.55, de acuerdo a la revisión que se realizó se constata que estos valores son ingresados por error en la contabilidad; por tal motivo los socios autorizan que se dé baja con la cuenta contable adopción por primera vez niif.

## **7. INGRESOS ORDINARIOS**

Los ingresos que percibidos por la compañía en el año 2011 es de USD 409285.00, por concepto de venta de inmuebles

## **8. GASTOS OPERACIONALES**

Los gastos operacionales que se tienen en la empresa son por un total de USD 119112.29 y los costos por la construcción de los inmuebles es de USD 266137.82.