

**LOJAHABITAR CIA LTDA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2017**

**1. Información general de la empresa**

La compañía **LOJAHABITAR CÍA. LTDA.** se constituye el 31 de Marzo de 2005, domiciliada en la ciudad de Loja, tiene como actividad principal las actividades de inversiones en bienes inmuebles, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles y, alquiler de bienes inmuebles para vivienda y actividades de inversiones en bienes inmuebles.

Las presentes notas explicativas corresponden a los saldos de las cuentas contables luego de haber registrado las transacciones financieras de acuerdo a la NIIF para las Pymes.

**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.

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

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES. Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico.

La preparación de estados financieros conformes con las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables.

**2.2. Efectivo y equivalentes al efectivo:** El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

**2.3. Cuentas y documentos por cobrar:** Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar del Grupo comprenden las partidas del balance de clientes y otras cuentas a cobrar

El tiempo máximo de crédito no podrá superar los treinta días de emitida la factura

**2.4. Inventarios:** Los inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste se determina por el método promedio. El coste de los productos disponibles para la venta incluye el costo producción o compra. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables.

**2.5. Propiedad, Planta y Equipo:** La propiedad planta y equipo se reconoce por su valor razonable, determinado en base a valoraciones realizadas por tasadores externos independientes. Las valoraciones se realizan con regularidad suficiente para asegurar que el valor razonable de un activo revalorizado no difiere significativamente de su importe en libros. Se reconocerán aquellos que superen los 100,00 dólares y que tengan una vida útil mayor a un año. Las depreciaciones se realizarán por el método lineal, con los porcentajes establecidos por el servicio de rentas internas.

**2.6. Cuentas y documentos por pagar:** Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su coste amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

**2.7 Capital:** Las acciones suscritas así como el incremento del capital se clasifican como patrimonio neto. Los resultados obtenidos se reconocen como parte del patrimonio como deducción cuando se trata de pérdidas o como incremento cuando se obtenga utilidades.

**2.8 Reconocimiento de Ingresos:** Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas las condiciones para cada grupo.

**2.9 Reconocimiento de Gastos:** La compañía presentará un desglose de los gastos reconocidos en el resultado, utilizando una clasificación basada en la naturaleza de los mismos. La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

## **1. 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

## **2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

### **POLITICA 1**

**SECCIÓN 1: Pequeñas y medianas entidades**

**SECCIÓN 2: conceptos y Principios Generales**

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

**SECCIÓN 4: Estado de situación financiera**

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

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

**SECCIÓN 7: Estado de Flujo de Efectivo**

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

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

**SECCIÓN 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."

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

- a. **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
- b. **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
- c. **Estado de Flujo de efectivo.-** El estado de flujo de efectivo se lo realizará bajo el método directo.
- d. Las Notas explicativas deberán ser cuantitativa, descriptiva y narrativa.
- e. Los Estados financieros serán presentados en forma anual y serán comparativos al año anterior.
- f. 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, mas 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.

### MEDICIÓN 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 periodo.
- 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.

### ACTIVO

El valor del activo la compañía suma un monto total de unos setecientos noventa y cuatro mil sesenta con veinte y un centavos (USD. 794,060.21). Monto que exige a la compañía realizar una auditoría externa correspondiente al año 2017.

Las cuentas más representativas de los activos de la compañía se detallan a continuación:

<b>ACTIVOS</b>	
<b>ACTIVO FINANCIERO</b>	
Cuentas por Cobrar Varios	\$27,076.02
<b>INVENTARIO</b>	
Inventario de Inmuebles para la venta	\$481,612.86
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>	

Anticipo a Terceros	\$212,048.45
<b>ANTICIPO DE IMPUESTOS</b>	
Anticipo a la Renta	\$5,281.75
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
Muebles y Enseres	\$7,299.35
Maquinaria y Equipo	\$22,850.01
Equipo de Computación	\$6,143.31
Vehículos	\$37,240.40
Utensilios y Herramientas	\$32.10

En los activos corrientes de la compañía, el valor de Cuentas por Cobrar Varios Relacionados representa valores por cobrar a socios por (\$27,076.02), Inventario de inmuebles para la venta (\$481,612.86), anticipo a terceros (\$212,048.45).

En los activos no corrientes se tiene un valor de sesenta y mil sesenta y siete con sesenta y tres (\$61,067.63) incluye la propiedad, planta y equipo por un valor de \$40,222.16, para aplicar las depreciaciones correspondientes se utiliza el método de línea recta. Por otra parte por proyectos en curso de la compañía los mismos que ascienden a un valor de \$20,845.47.

#### **PASIVO**

El pasivo dentro de la empresa suma el valor de un millón ochocientos setenta mil trescientos setenta y cuatro con cuarenta y cuatro centavos (USD 1'870,374.44), de los cuales sus cuentas más representativas son las siguientes:

<b>PASIVOS</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Cuentas por Pagar Proveedores	\$2,934.82
Cuentas por Pagar Otros	\$48,858.49
<b>OBLIGACIONES COM EMPLEADOS</b>	

Sueldo Unificado por Pagar	\$41,566.49
<b>COBROS ANTICIPADOS</b>	
Anticipo de Clientes	\$154,320.07
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO</b>	
Obligaciones con Instituciones Financieras	\$558,007.04
Prestamos de socios o Accionistas	\$1'054,626.05

Los pasivos corrientes de la compañía corresponden a valores por cuentas por pagar otros (48,858.49), sueldo unificado por pagar (41,566.49), y un valor de (154,320.07) por anticipo de clientes.

En el pasivo no corriente se cuenta con un valor por préstamos de socios o accionistas a la compañía por (\$1,054,626.05) y Obligaciones con instituciones financieras por (\$558,007.004) del cual cabe mencionar que la compañía se encuentra en juicio con la entidad financiera.

#### **PATRIMONIO Y RESULTADOS**

El patrimonio neto a la fecha de cierre de este ejercicio económico es de un millón setenta y seis mil trescientos catorce con veinte y tres centavos (USD. \$ 1,076,314.23) valor que incluye la pérdida del ejercicio (USD. \$29,056.53)

#### **INGRESOS**

En el ejercicio económico 2017 la compañía no tuvo ingresos producto de su actividad principal.

#### **COSTOS Y GASTOS**

Los costos y gastos administrativos ascienden a un valor de veinte y nueve mil cincuenta y seis con cincuenta y tres centavos (\$29,056.53) de la compañía representan valores por sueldos, salarios y demás remuneraciones que constituyen materia gravada del IESS, gastos operacionales como agua, energía y telecomunicaciones, impuesto y contribuciones,

mantenimiento y reparaciones, gastos de depreciaciones y otros gastos varios que incurrieron durante el año 2017.

  
\_\_\_\_\_  
ING. CLAUDIA CORDOVA MONTESINOS  
GERENTE GENERAL  
LOJAHABITAR CIA. LTDA.

  
\_\_\_\_\_  
DRA. CARMEN ZABALETA COSTA  
CONTADORA