

# **INMOBILIARIA HORAGA CIA. LTDA.**

## NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016

---

### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA HORAGA CIA. LTDA.; es una compañía limitada constituida en el Ecuador, tiene actual existencia jurídica y su plazo social concluye el 22 de Junio del 2040. Su domicilio principal es en la Av. Portete 2307 y Carchi. Las principales actividades de la Compañía se relacionan a la venta al por menor de tejidos y tapices, moquetas, cortinas, visillos y tapetes.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el personal total de la Compañía alcanza 8 y 10 empleados respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales. La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

### **2. POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se resumen las políticas contables más importantes seguidas por la compañía que se observaron para la preparación de estos estados financieros.

- 2.1 Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros de INMOBILIARIA HORAGA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2016 y 2015 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía. Fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, el 31 de Marzo del 2017

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2 Bases de preparación** - Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.4 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

#### **2.5 Propiedades, planta y equipo**

- 2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se registran con cargo a resultados en el período en que se producen.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

**2.5.2 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo 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 propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Vehículos	5
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Mejoras a propiedades arrendadas	10

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

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

**Impuesto 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 no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula mediante la conciliación tributaria, y el Código

Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 22% para el año 2014 con fecha diciembre 29 del 2013 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351.

## **2.7 Beneficios a empleados**

**2.7.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral

**2.7.2 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 vigentes.

**2.8 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento que la Compañía pueda otorgar.

**2.8.1 Venta de bienes** - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

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

**2.9.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - 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.

**2.9.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - 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.

**2.9.3 Pasivos por contratos de garantía financiera** - Se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

- el importe determinado de acuerdo con la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes*; y

- el importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios establecidas en la Nota 2.16.3

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

**(INCLUIR LAS NORMAS APLICABLES DE LA COMPAÑÍA)**

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Al Diciembre 31,	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Efectivo y bancos	5.310	7.234
<b>Total</b>	<b>5.310</b>	<b>7.234</b>

**4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales	13.484	40.212
Compañías relacionadas:		
Provisión para cuentas incobrables	- 4.170	- 4.170
Otras cuentas por cobrar:		
Empleados	178	493
Varios Deudores		
<b>Total</b>	<b>9.493</b>	<b>36.535</b>

La compañía no ha reconocido una provisión para cuentas incobrables por todas las cuentas por cobrar no sobrepasan los 60 días, la experiencia histórica establece que las cuentas por cobrar son recuperables.

## 5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Productos terminados	304.183	277.727
Importaciones en tránsito		
Provisión para obsolescencia		-
<b>Total</b>	<b>304.183</b>	<b>277.727</b>

Durante los años 2014 y 2013, los costos de los inventarios reconocidos en el resultado fueron de US\$ 891.929, y US\$ 525.160 respectivamente.

## 6. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Gastos pagados por anticipado:		
Seguros	-	2.033
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2.033</b>

## 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Costo o valuación	469.986	433.986
Depreciación acumulada y deterioro	- 93.203	- 76.329
<b>Total</b>	<b>376.783</b>	<b>357.657</b>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos en propiedad	136.000	100.000
Edificios	311.757	311.757
Muebles y enseres	9.731	9.731
Vehículos	6.000	6.000
Equipo de computación y software	6.498	6.498
<b>Total</b>	<b>469.986</b>	<b>433.986</b>

## 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	2015	2015
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	77.447	31.563
Proveedores del exterior		
<b>Subtotal</b>	<b>77.447</b>	<b>31.563</b>
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Otras cuentas por pagar	166.882	160.000
<b>Total</b>	<b>244.329</b>	<b>191.563</b>

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 90 días desde la fecha de la factura.

## 9. IMPUESTOS

**Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	2016	2015
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario a favor por (ISD)		
Crédito tributario a favor por (IVA)	9.318	7.208
Crédito tributario a favor por (RENTA)	21.748	24.002
<b>Total</b>	<b>31.066</b>	<b>31.210</b>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar		
IVA por pagar y retenciones	7.459	10.149
Retenciones en la fuente del IR	705	789
<b>Total</b>	<b>8.164</b>	<b>10.938</b>

**Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	2016	2015
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	- 7.903	1.431
Amortización de pérdidas tributarias (2)		
Gastos no deducibles	-	13.346
Ingresos exentos		
Otras deducciones (remuneraciones empleados con discapacidad)		
Ingreso (gasto) por impuestos diferidos		
<i>Utilidad gravable</i>	- 7.903	14.777
Impuesto a la renta causado (1)	-	3.251
Anticipo calculado (3)	10.796	10.796
<b>Impuesto a la renta corriente cargado a resultados</b>	<b>10.796</b>	<b>10.796</b>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

- (1) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no hay saldo por amortizar de pérdidas tributarias.
- (2) 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% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2014, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$ 8.310,25; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 19.063,91. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$ 19.063,91 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2010 al 2014.

**Movimiento de la provisión para impuesto a la renta** - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Crédito tributario de años anteriores	24.182	20.636
Retenciones en la fuente del ejercicio	5.649	8.853
Impuesto Causado 2016	(8.083)	10.796
Anticipo Pagados 1ra y 2da cuota	-	5.489
<b>Saldos al fin del año</b>	<b>21.748</b>	<b>24.182</b>

**Pagos Efectuados** - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente e impuesto a la salida de divisas.

**Impuesto a la renta reconocido en los resultados** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	<b>2015</b>	<b>2015</b>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	7.903	7.903
Gasto de impuesto a la renta	8.083	10.796
Gastos no deducibles	-	-
Otras deducciones	-	-
Impuesto a la renta cargado a resultados	8.083	10.796
Tasa de efectiva de impuestos	-102%	-137%

**Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 del 2013 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 la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2013 y 22% a partir del año 2014.

**Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180** - Con fecha 30 de mayo del 2013, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió tomar como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores; por consiguiente, procedió a revertir el pasivo por impuestos diferidos con cargo a utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez) y a otro resultado integral.

## 10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	2016	2015
Participación a trabajadores	-	253
Beneficios sociales	5.936	15.889
<b>Total</b>	<b>5.936</b>	<b>16.141</b>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	5.936	16.141
No corriente		
<b>Total</b>	<b>5.936</b>	<b>16.141</b>

***Participación a Trabajadores*** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

## 11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	2016	2015
Jubilación patronal		
Bonificación por desahucio		
<b>Total</b>		

***Jubilación patronal*** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

***Bonificación por desahucio*** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la

Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La compañía no ha reconocido una provisión para beneficios definidos.

## 12. PATRIMONIO

Un resumen de capital social es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	2016	2015
Capital social	400	400
Prima de emisión		
<b>Total</b>	<b>400</b>	<b>400</b>

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste en 400 acciones de US\$1 valor nominal unitario (US\$ 400,00 al 31 de diciembre del 2014 y 1 de enero del 2014), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### **Acciones ordinarias**

	Número de acciones	Capital en acciones
Saldo al 1 de enero del 2014	49.000	49.000
Saldo al 31 de diciembre del 2015	49.000	49.000
Saldo al 31 de diciembre del 2016	49.000	49.000

**Prima de emisión** - La prima de emisión es el precio adicional pagado sobre el valor nominal con el que se emiten las nuevas acciones para compensar el mayor valor que tienen las acciones antiguas existentes en el mercado y compensar a los accionistas por la dilución del valor de las acciones.

### **Reservas**

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	2016	2015
Utilidades retenidas - distribuibles	-	52.797
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	399.704	399.704
Reserva Legal	6.021	3.381
Reserva por valuación		
Reserva por valuación de inversiones		
<b>Total</b>	<b>405.725</b>	<b>455.882</b>

### 13. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la compañía es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	2016	2015
Ingreso por ventas	542.105	769.989
<b>Total</b>	<b>542.105</b>	<b>769.989</b>

### COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	2016	2015
Costo de ventas	374.728,75	578.107
Gastos de ventas	142.021,68	101.010
Gastos de administración	43.278,32	86.003
Otros gastos	-1.938,19	14.161
<b>Total</b>	<b>558.091</b>	<b>779.281</b>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	2016	2015
Cambios en inventarios de productos terminados	374.729	578.107
Gastos por depreciación y amortización	16.877	19.746
Gastos por Sueldos y beneficios a los empleados	85.921	78.097
Gastos financieros	704	815
Gastos de Administración y Ventas	73.715	74.714
Gastos por Impuestos	8.083	14.456
Otros gastos	-	13.346
<b>Total</b>	<b>558.091</b>	<b>779.281</b>

**Gastos por Beneficios a los Empleados** - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	Al Diciembre 31,	
	2016	2015
Sueldos y salarios	63.218	61.703
Participación a trabajadores	-	253
Beneficios sociales	11.334	16.141
Aportes al IESS	11.370	8.708
Beneficios definidos	-	-
<b>Total</b>	<b>85.921</b>	<b>86.805</b>

**Gasto Depreciación y Amortización** - Un detalle de gastos depreciación y amortización es como sigue:

	<b>2016</b>	Al Diciembre 31, <b>2015</b>
Depreciación de propiedades, planta y equipo	16.877	19.746
Pérdida por deterioro de propiedades, planta y equipo		
Depreciación de propiedades de inversión		
Amortización de activos intangibles		
<b>Total</b>	<b>16.877</b>	<b>19.746</b>

#### **COSTOS FINANCIEROS**

Un detalle de costos financieros es como sigue:

	<b>2016</b>	Al Diciembre 31, <b>2015</b>
Intereses por sobregiros y préstamos bancarios	704	815
Otros gastos por interés		
<b>Total</b>	<b>704</b>	<b>815</b>

Para los años 2016 y 2015, la tasa de capitalización promedio ponderada anual sobre los fondos adeudados es de 8% y 8% respectivamente.

#### **14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (31 de Marzo del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### **15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por los administradores el **31 de marzo del 2017** y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.