

## **INMOBILIARIA HORSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA HORSA S.A., fue constituida en la ciudad de Babahoyo – Ecuador el 26 de noviembre de 1984 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de febrero de 1985, siendo su actividad principal es la compra, venta, construcción, remodelación y arrendamiento de inmuebles.

Su sede principal se encuentra ubicada en la provincia de Los Ríos, cantón Ventanas, Parroquia Ventanas, Ciudadela Los Girasoles Calle Décimo Quinta Km 1 Vía a Pueblo Viejo.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía.

### **2. BASE DE PRESENTACIÓN**

#### **2.1 Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros de INMOBILIARIA HORSA S.A., al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados de conformidad con las Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **2.2 Moneda funcional**

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

#### **2.3 Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

## **INMOBILIARIA HORSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

### **2.4 Efectivo y bancos**

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.

### **2.5 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. La Gerencia realiza una revisión periódica de inventarios para reconocer pérdidas por obsolescencia o de lento movimiento, la cual determina el deterioro del valor en inventario por el ajuste al valor neto realizable registrado en el estado de situación financiera

### **2.6 Propiedades y equipos**

**2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento.** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

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

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para uso, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año.

**2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas de deterioro de valor

## **INMOBILIARIA HORSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

**2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles.** - El costo o valor revaluado 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, maquinaria y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b><u>Ítem</u></b>	<b><u>Vida útil (en años)</u></b>
Edificios	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de cómputo	3

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

## **2.7 Impuestos**

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

El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**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 y gastos imponderables o deducibles y partidas que no se verán gravables o deducibles. El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas a final de cada periodo. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22%.

## **INMOBILIARIA HORSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **2.8 Provisiones**

La Compañía registra provisiones cuando 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.

Estas provisiones que se muestran el rubro cuentas por pagar y pasivos acumulados están formadas principalmente por estimados para el pago de costos de bienes y servicios recibidos. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

### **2.9 Beneficios a empleados**

**2.9.1 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 de estudios actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**2.9.2 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.

### **2.10 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

## **INMOBILIARIA HORSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **2.11 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.

### **2.12 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.

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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.

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

## **INMOBILIARIA HORSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

### **3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipos**

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3.

## **4. EFECTIVO Y BANCOS**

	<b><u>...Diciembre 31...</u></b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Caja	-	69
Bancos	<u>3,215</u>	<u>113</u>
Total	<u>3,215</u>	<u>182</u>

**Bancos** - Representan saldos mantenidos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses ni tienen restricción de uso.

## **5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Representan créditos otorgados a clientes por la compra, venta, construcción, remodelación y arrendamiento de inmuebles con vencimientos promedios de 90 días, los cuales no generan intereses.

## **6. IMPUESTOS**

	<b><u>...Diciembre 31...</u></b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<i><u>Activos por impuestos corrientes:</u></i>		
Crédito Tributario IVA	20,580	3,121
Crédito tributario IR	<u>2,735</u>	<u>1,301</u>
Total	<u>23,315</u>	<u>4,422</u>

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

	<b><u>... Diciembre 31...</u></b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Utilidad (pérdida) según estados financieros		
antes de impuesto a la renta	(782)	22,857
Otros ingresos exentos	-	(672,857)
Gastos no deducibles	-	<u>650,000</u>
Utilidad gravable	(782)	-
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	-	-

## **INMOBILIARIA HORSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

### **Aspectos Tributarios:**

El 31 de diciembre del 2019, se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales.

Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, ente otras.

La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, la compañía no ha determinado impactos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

### **Reformas a varios cuerpos legales**

- Se incluye como ingresos de fuente ecuatoriana a las provisiones de jubilación patronal o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- A partir 2021, se modifica la deducibilidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia.
- Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados superiores a US\$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en función de los porcentajes establecidos en la Ley.

## **7. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

	<b>... Diciembre 31...</b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Costo histórico	186,031	146,405
Depreciación acumulada	<u>(56,434)</u>	<u>(61,090)</u>
Total	<u>129,597</u>	<u>85,315</u>

## **INMOBILIARIA HORSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2019  
(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

### *Clasificación:*

Terreno	55,409	59,061
Edificio	14,312	25,268
Maquinarias y equipos	29,674	28,500
Construcciones en curso	53,060	-
Muebles y enseres	3,674	3,674
Equipos de computación	373	373
Vehículos	<u>29,529</u>	<u>29,529</u>
Total	<u>186,031</u>	<u>146,405</u>

## **8. PATRIMONIO**

**Capital social** - Representa el capital suscrito y pagado, el cual consiste en 19,039 acciones ordinarias, pagadas con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

**Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## **9. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA**

	<b>...Diciembre 31...</b>	
	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
Amortizaciones	-	11,474
Provisiones créditos incobrables	-	650,000
Combustibles y lubricantes	411	1,248
Mantenimiento y reparaciones	-	4,415
Gastos de gestión	1,756	324
Gastos de viaje	-	67
Impuestos, contribuciones y otros	864	4,243
Servicios públicos	511	5,734
Pérdidas por siniestro	2,890	-
Otros	<u>160</u>	<u>22,467</u>
Total	<u>6,592</u>	<u>699,972</u>

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de INMOBILIARIA HORSA S.A., el 1 de septiembre de 2020 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de INMOBILIARIA HORSA S.A. los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

## **INMOBILIARIA HORSA S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2019

(En dólares de los Estados Unidos de América)

---

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

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia” al brote del virus COVID-19 originado en China en el último trimestre del año 2019. Dados los efectos sanitarios de la referida pandemia y sus consecuencias económicas en los diversos sectores e industrias, el Gobierno del Ecuador y gobiernos internacionales, se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, por lo cual mediante acuerdo No. 00126-2020 publicado en el suplemento del registro oficial 160 del 12 marzo del 2020 y decreto ejecutivo 1017 publicado en el registro oficial suplemento 163 del 17 de marzo del 2020 se decretó “estado de excepción” en el país, que implica la restricción de la circulación en territorio nacional bajo condiciones de aislamiento total y parcial así como el distanciamiento social, cierre de comercios en general y prohibiciones de espectáculos públicos y privados.

Las medidas indicadas precedentemente, podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica en el Ecuador, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Tales efectos, si hubieren, se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020

Hasta septiembre 1 del 2020, no ha sido posible determinar de manera confiable el tiempo en que se mantendrán los efectos causados por la pandemia el “estado de excepción” y su impacto en las operaciones de la Compañía y en los estados financieros.

---