

## **CASAS ECONOMICAS S.A.**

### **CASAS ECONOMICAS S.A.**

#### **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de Diciembre del 2015**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

#### **1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA**

ECO-CASA CASAS ECONOMICAS S.A. Fue constituida en Guayaquil – Ecuador en agosto 19 de 1985. Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía está inscrita en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con el No. 0990774668001.

En el año 2015, la Compañía presenta déficit en el capital de trabajo por US\$. 3,126,592 e índice de liquidez del 0.64, lo cual refleja ciertos inconvenientes financieros para cubrir sus obligaciones corrientes, esta situación se origina básicamente por pasivos corrientes relacionados con saldos pendientes de paga a proveedores y anticipos recibidos de clientes (nota 11).

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 4 de 2016. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto.

#### **2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas no han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Estados financieros comparativos.- Los estados financieros del ejercicio económico 2015, no están presentados en forma comparativa con el ejercicio económico 2014, conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), en razón de incluir ciertas reclasificaciones no determinadas y que fueron realizadas por los auditores predecesores; así como por las características de las revelaciones incorporadas en los mismos.

## CASAS ECONOMICAS S.A.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo en caja y bancos.- Para propósitos de elaboración del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo las cuentas de caja general y bancos.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los

## 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

## CASAS ECONOMICAS S.A.

☒ Cuentas por cobrar.- Son registradas al costo al momento de la negociación de la venta del servicio de alquiler.

☒ Cuentas por pagar.- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

☒ Mercado.- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Gerencia de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a los depósitos en bancos.

☒ Crédito.- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Gerencia de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.

☒ Liquidez.- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo, cuando la operación requiere de financiamiento adicional, los accionistas han estado siempre dispuestos a brindar su apoyo financiero.

Existencias.- Las villas están registradas al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las villas negociadas.

## CASAS ECONOMICAS S.A.

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponden principalmente a importes anticipados a proveedores que son registrados al costo a la fecha del desembolso, mismos que son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos.

Activos fijos, neto.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando la base los porcentajes de depreciación de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

### 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

#### Activos Tasas

Equipo de oficina	10%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%
Equipo de computación	33.33%

Inversiones en acciones.- Las inversiones menores al 20% deben registrarse al costo de adquisición. Aquellas inversiones mayores al 20% y menores al 50% deben registrarse a Valor Patrimonial Proporcional (VPP) y aquellas inversiones mayores al 50% requieren además del ajuste a VPP y la consolidación de los estados financieros entre la inversionista y la receptora de la inversión.

Otras obligaciones corrientes.- Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originado por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

## **CASAS ECONOMICAS S.A.**

Jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo establece que los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Con este antecedente, la Compañía registra en los resultados una provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial anual realizado por actuarios profesionales. Este estudio incluye además cálculo de bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la Compañía. Al cierre del ejercicio fiscal 2015, la Compañía no dispone de un estudio actuarial, consecuentemente, se estableció la provisión anual por jubilación patronal y desahucio, basada en proyecciones estimadas por la Compañía.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce ingresos cuando es emitido el comprobante de venta mensual por concepto de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

## **CASAS ECONOMICAS S.A.**

### **2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

### **3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2015, representan principalmente saldos en cuentas corrientes de bancos del exterior por US\$. 226,655 y bancos locales por US\$. 21,461, el mismo que esta disponible a la vista y sobre el cual no existe restricción que limite su uso.