

**HABITATHOLDING C.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/19</b>	<b>31/12/18</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,908,771	1,064,541
Dividendos por cobrar		85,796	
Otras cuentas por cobrar		17,304	15,052
Activos por impuestos corrientes	8		24,644
Otros activos		379	7,181
Total activos corrientes		<u>2,012,250</u>	<u>1,111,418</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades de inversión	6	1,521,559	1,532,162
Equipos y vehículos		9,563	13,091
Inversiones en acciones	7	<u>11,103,909</u>	<u>10,407,164</u>
Total activos no corrientes		<u>12,635,031</u>	<u>11,952,417</u>
<b>TOTAL</b>		<b>14,647,281</b>	<b>13,063,835</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Otras cuentas por pagar		1,084	8,710
Dividendos por pagar		25,361	173,332
Pasivos por impuestos corrientes	8	<u>3,962</u>	<u>4,138</u>
Total pasivos corrientes y total pasivo		<u>30,407</u>	<u>186,180</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social		10,000	10,000
Reserva legal		36,093	36,093
Reserva facultativa		5,782	5,782
Utilidades retenidas		<u>14,564,999</u>	<u>12,825,780</u>
Total patrimonio		<u>14,616,874</u>	<u>12,877,655</u>
<b>TOTAL</b>		<b>14,647,281</b>	<b>13,063,835</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Luis Miguel Sevilla  
Gerente  
Rosa Elena Montero  
Contadora

**HABITATHOLDING C.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Notas	Año terminado	
		31/12/19	31/12/18
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	11	2,095,596	1,964,197
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	12	(294,812)	(633,136)
OTROS GASTOS	12	<u>(61,565)</u>	<u>(69,784)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,739,219	1,261,278
Menos impuesto a la renta	8	<u>          </u>	<u>1,946</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>1,739,219</u>	<u>1,259,331</u>

Ver notas a los estados financieros

---



Luis Miguel Sevilla  
Gerente



Rosa Elena Montero  
Contadora

**HABITATHOLDING C.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa - (en U.S. dólares) -	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	10,000	36,093	5,782	12,341,449	12,393,324
Dividendos pagados				(775,000)	(775,000)
Utilidad del año	—	—	—	1,259,331	1,259,331
Saldos al 31 de diciembre del 2018	10,000	36,093	5,782	12,825,780	12,877,655
Utilidad del año	—	—	—	1,739,219	1,739,219
Saldos al 31 de diciembre del 2019	10,000	36,093	5,782	14,564,999	14,616,874

Ver notas a los estados financieros.

---



Luis Miguel Sevilla  
Gerente



Rosa Elena Montero  
Contadora

**HABITATHOLDING C.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Año terminado	
	31/12/19	31/12/18
	(en U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Dividendos recibidos	1,981,687	1,955,611
Pagos a proveedores	(301,565)	(266,520)
Impuesto a la renta pagado		(156)
Intereses ganados		2,784
<b>Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación</b>	<b>1,680,122</b>	<b>1,696,719</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Aportes a inversiones en acciones y total flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(687,920)	(797,043)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Dividendos pagados y total flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(147,972)	(601,667)
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	844,230	308,009
Saldos al comienzo del año	1,064,541	756,532
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<b>1,908,771</b>	<b>1,064,541</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Luis Miguel Sevilla  
Gerente  
Rosa Elena Montero  
Contadora

## **HABITATHOLDING C.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

HABITATHOLING C.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador. Su domicilio principal es la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, constituida mediante escritura pública otorgada el 10 de septiembre de 1974.

El 18 de diciembre del 2015, mediante acta de junta general extraordinaria y universal de socios se aprobó el cambio de objeto social y la correspondiente reforma al estatuto social de la Compañía, siendo el nuevo objeto social el siguiente: compra de acciones o participaciones de otras compañías, con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad, crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial, en los términos definidos en el artículo 429 de la Ley de Compañías para sociedades holding o tenedoras de acciones.

Mediante Resolución del 11 de abril de 2017, la Superintendencia de Compañías aprueba el cambio de denominación, la transformación y la reforma integral del estatuto social de la compañía de responsabilidad limitada HABITAT CIA. LTDA. a sociedad anónima y su cambio de nombre como HABITATHOLDING C.A., de acuerdo con los términos definidos por la Ley de Compañías vigente.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no cuenta con personal

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

#### **2. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros de acuerdo a la NIIF para Pymes al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a la NIIF para Pymes para el año terminado el 31 de diciembre del 2019.

Los estados financieros de HABITATHOLING C.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 23 de agosto del 2019, fueron preparados sobre la base de Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las cuales fueron consideradas como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la sección 35 de NIIF para Pymes "*Transición a la NIIF para las Pymes*". Un resumen de los impactos en los estados financieros separados por el proceso de conversión se describe con más detalle en la nota 3.

**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 la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.4 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos** - La Compañía mide sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos al costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor.

**2.5 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.

## **2.6 Equipo y vehículos**

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

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

**2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, los equipos y vehículos 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 imputan a resultados en el período en que se producen.

**2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de equipos y vehículos 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>
Vehículos	5 – 10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

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

**2.7 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

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

**2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles sin incluir la plusvalía** - Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

**2.9 Impuesto la renta** - El gasto por impuesto representa el impuesto corriente por pagar, el cual está basado en la utilidad gravable (tributaria) del año.

**2.10 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**2.11 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

**2.11.1 Ingresos por dividendos** - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibirlos.

**2.12 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 en el que se conocen.

**2.13 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.

**2.14 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Posterior a su reconocimiento inicial, todos los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio en las que la Compañía no ejerce control ni influencia significativa, las cuales son medidas al costo.

**Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "otras cuentas por cobrar" e "inversiones en activos financieros". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción.

**2.14.1 Otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados 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.

Estos activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**2.14.2 Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos

financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**2.14.3 Deterioro de activos financieros** - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para los activos financieros medidos al costo amortizado, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como otras cuentas por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de otras cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros medidos al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del importe que la Compañía recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa.

El importe en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado y al costo se reduce directamente por la pérdida por deterioro de valor excepto para las otras cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

Cuando se considera que un saldo de otras cuentas por cobrar es irrecuperable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se

convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

**2.14.4 Baja en cuenta de los activo financiero** - La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, se reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si se retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

**2.15 Pasivos financieros** - Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.15.1 Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**2.15.2 Otras cuentas por pagar y otros pasivos financieros** - 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.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**2.15.3 Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

### 3. APLICACION POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES - NIIF PARA PYMES

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0009 de fecha 16 de agosto del 2019, estableció que las compañías reguladas por dicho organismo de control pueden de manera opcional adoptar la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES. Hasta el 31 de diciembre del 2018, la Compañía preparó sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. A partir del año 2019, conforme lo permitido en la mencionada resolución, los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la NIIF para Pymes.

Conforme a la sección 35.6 de la NIIF para Pymes, la Compañía definió como su fecha de transición el comienzo del primer período presentado esto es el 31 de diciembre del 2018.

Para la preparación de los presentes estados financieros, la Compañía no aplicó la opción de presentación retroactiva por más de un período establecida en la sección 35 de la NIIF para Pymes.

#### 3.1 Conciliación entre las NIIF y la NIIF para Pymes

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a NIIF para Pymes sobre la situación financiera previamente informado de HABITATHOLING C.A.

##### **Conciliación del Patrimonio neto al 31 de diciembre del 2018**

	<u>31/12/18</u>
Patrimonio de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF informado previamente	<u>15,301,948</u>
<i>Ajuste por la conversión a la NIIF para Pymes:</i>	
Reversión del ingreso por valor patrimonial proporcional de las inversiones en asociadas <b>(1)</b>	(4,379,904)
Registro del ingreso por dividendos declarados por parte de las asociadas <b>(1)</b>	<u>1,955,611</u>
Subtotal	<u>(2,424,293)</u>
Patrimonio de acuerdo a la NIIF para Pymes	<u>12,877,655</u>

## Conciliación del Resultado del año al 31 de diciembre del 2018

31/12/18

Utilidad del año y total resultado integral del año de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF Informado previamente	<u>3,683,624</u>
<i>Ajuste por la conversión a la NIIF para Pymes:</i>	
Reversión del ingreso por valor patrimonial proporcional de las inversiones en asociadas <b>(1)</b>	(4,379,904)
Registro del ingreso por dividendos declarados por parte de las asociadas <b>(1)</b>	<u>1,955,611</u>
Subtotal	<u>(2,424,293)</u>
Utilidad del año de acuerdo a la NIIF para Pymes	<u>1,259,331</u>

### Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

#### a) Con efectos en el estado de situación financiera

##### **(1) Reversión del ingreso por valor patrimonial proporcional de las inversiones en asociadas, neto de dividendos declarados -**

Según NIIF para las PYMES sección 14.4, en los estados financieros, las inversiones en asociadas pueden llevarse al costo. Bajo las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, las inversiones en asociadas se miden con el método de participación. En la adopción de la NIIF para PYMES, la Compañía optó por la medición de sus inversiones en asociadas al costo. Al 31 de diciembre de 2018, el efecto de aplicación de este concepto fue una disminución en inversiones en asociadas y de los resultados acumulados por US\$2.4 millones.

No se identificaron diferencias entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según la NIIF para Pymes.

## 4. SUPUESTOS CLAVE PARA ESTIMACIONES

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

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponden a depósitos en una cuenta corriente de un banco local.

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	1,627,585	1,627,585
Depreciación acumulada	<u>(106,026)</u>	<u>(95,423)</u>
Total	<u>1,521,559</u>	<u>1,532,162</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	1,344,420	1,344,420
Edificios	<u>177,139</u>	<u>187,742</u>
Total	<u>1,521,559</u>	<u>1,532,162</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
<u>Costo</u>			
Saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2019	<u>1,344,420</u>	<u>283,165</u>	<u>1,627,585</u>
<u>Depreciación acumulada</u>			
Saldos al 31 de diciembre del 2017		(84,821)	(84,821)
Gasto por depreciación	<u>-</u>	<u>(10,602)</u>	<u>(10,602)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018		(95,423)	(95,423)
Gasto por depreciación	<u>-</u>	<u>(10,603)</u>	<u>(10,603)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>-</u>	<u>(106,026)</u>	<u>(106,026)</u>

Un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Terrenos	2,864,833	2,864,833
Edificios	<u>169,451</u>	<u>169,451</u>
Total	<u>3,034,284</u>	<u>3,034,284</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se obtuvo a través de un avalúo realizado a esa fecha por un perito independiente, no relacionado con la Compañía.

Ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene en garantía.

## 7. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un detalle de inversiones en acciones es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Inversiones en asociadas	8,859,394	8,850,570
Aportes en Compañías para futura capitalización	1,191,740	697,830
Otras	<u>1,052,775</u>	<u>858,764</u>
Total	<u>11,103,909</u>	<u>10,407,164</u>

**ESPACIO EN BLANCO**

Un detalle de inversiones en asociadas es como sigue:

Nombre de la compañía	Actividad principal	Porcentaje de tenencia accionaria y poder de voto		Saldo contable	
		<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
		... (%) ...			
Grupo Futuro GRUFUSA S.A.	Actividades de inversión en acciones y participaciones.	25.40%	25.40%	7,540,485	7,540,485
Hotel Casagangotena S.A.	Actividades de fomento del turismo, hotelería y restaurantes.	12.85%	12.85%	611,369	626,417
Gransolar S.A.	Actividades de desarrollo, gerencia y ejecución de proyectos de generación de energía eléctrica con fuentes alternativas y renovables.	12.50%	12.50%	394,886	394,886
Reserva Mashpi S.A.	Actividades de fomento del turismo, hotelería y restaurantes.	50.00%	50.00%	224,000	198,594
Hotelmashpi S.A.	Actividades de fomento del turismo, hotelería y restaurantes.	0.94%	0.94%	70,138	67,430
Hoja Verde Gourmet HOVGO S.A.	Elaboración de productos de chocolate y café.	4.02%	4.02%	<u>18,516</u>	<u>22,758</u>
Total				<u>8,859,394</u>	<u>8,850,570</u>

Un detalle de aportes en Compañías para futura capitalización es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Wayabero Lodge S.A.S.	900,234	465,638
Hoja Verde Gourmet HOVGO S.A.	<u>291,506</u>	<u>232,192</u>
Total	<u>1,191,740</u>	<u>697,830</u>

Un detalle de otras es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Llapingacho LLC	612,000	500,000
Lesiny S.A.	439,333	357,322
Otras	<u>1,442</u>	<u>1,442</u>
Total	<u>1,052,775</u>	<u>858,764</u>

## 8. IMPUESTOS

### 8.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario de impuesto a la renta		
Notas de crédito recibidas del Servicio de Rentas Internas	-	<u>24,644</u>
Total	<u>-</u>	<u>24,644</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar		1,791
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	2,164	1,271
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1,798</u>	<u>1,076</u>
Total	<u>3,962</u>	<u>4,138</u>

**8.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** De manera general, la Compañía no genera una utilidad gravable, debido a que todos sus ingresos provienen de los dividendos percibidos por inversiones en acciones y participaciones de empresas ecuatorianas y el registro del valor patrimonial proporcional en dichas inversiones, los cuales están exentos del pago de impuesto a la renta. De igual forma, según lo establece la norma legal vigente, todos sus gastos no son deducibles al estar relacionados con la generación de ingresos exentos.

### 8.3 Aspectos Tributarios

El 31 de diciembre del 2019, se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplificación 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.

### **Impuesto a la renta:**

- Ingresos

Están gravados los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos a favor de sociedades y personas naturales no residentes en Ecuador.

Los dividendos distribuidos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en Ecuador, están sujetos a retención aplicando la tarifa general prevista para no residentes

La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

Si la sociedad que distribuye el dividendo incumple el deber de informar sobre su composición societaria, aplica la retención, sobre la parte correspondiente, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales (35%)

- Deducciones

Para sociedades, excepto bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, la deducibilidad de intereses de créditos externos se limita al 20% de la utilidad antes de la participación a trabajadores, intereses, depreciaciones y amortizaciones.

A partir del ejercicio 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.

- Impuesto único

Se establece el impuesto a la renta único (entre 1% y 2%) al que podrán acogerse los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporte a los productos agrícolas, avícolas, pecuario, apícola, cunícula y carnes en su estado natural, sin ningún tipo de proceso o tratamiento.

### **Impuesto al valor agregado:**

Se gravan con IVA los servicios digitales (prestados o contratados a través de internet), cuyo hecho generador será el momento del pago. El importador de servicios digitales será quien asuma el IVA. Aplicable en 180 días.

Se considera hecho generador del IVA a la comisión en los servicios de entrega y envío de bienes muebles de naturaleza corporal.

Se agrega como agentes de percepción a los no residentes en Ecuador que presten servicios digitales.

#### **Impuesto a los consumos especiales:**

Se realizan varias modificaciones a la base imponible, entre otras, un 30% de margen mínimo presuntivo de comercialización y se incluyen nuevos bienes y servicios gravados con este impuesto, entre otros, fundas plásticas, telefonía móvil a personas naturales.

#### **Impuesto a la salida de divisas:**

Se establece y actualizan las exenciones al Impuesto a la Salida de Divisas en los siguientes casos:

Pagos realizados al exterior por dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador a favor de otras sociedades extranjeras o personas no residentes en el Ecuador.

Pagos al exterior rendimientos, ganancias de capital y capital de:

- Valores emitidos por sociedades domiciliadas en Ecuador, que fueron adquiridos en el exterior.
- A inversiones del exterior ingresadas al Mercado de valores.
- Depósitos a plazo fijo o inversiones con recursos del exterior en instituciones del Sistema financiero nacional.

Para la exención en pagos por capital e intereses de créditos, se cambia el plazo mínimo a 180 días y se incluye el uso a "inversión en derechos representativos de capital"

Los pagos al exterior en la ejecución de proyectos financiados totalmente por créditos o fondos, de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, efectuados por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

#### **Contribución Única y Temporal**

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.

## **9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**9.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia de Finanzas Corporativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**9.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que no mantiene préstamos.

**9.1.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

**9.1.3 Riesgo de liquidez** - La junta directiva es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**9.1.4 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

Los Socios de la Compañía revisan la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, el comité considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

**9.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,908,711	1,064,541
Otras cuentas por cobrar	<u>619,707</u>	<u>15,052</u>
Total	<u>2,528,478</u>	<u>1,079,593</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Otras cuentas por pagar y total	<u>26,445</u>	<u>8,710</u>

**9.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, los Directores consideran que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

## 10. PATRIMONIO

**10.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 10,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

**10.3 Utilidades retenidas** - Los saldos surgen de las utilidades netas generadas en ejercicios anteriores y de la aplicación por primera vez de las NIIF y de la NIIF para Pymes. Adicionalmente incluye los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	12,808,870	11,069,651
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	511,607	511,607
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	493,810	493,810
Reserva por valuación	<u>750,712</u>	<u>750,712</u>
Total	<u>14,564,999</u>	<u>12,825,780</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF, El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**10.4 Dividendos** - Durante el año 2019, la Compañía no realizó reparto de dividendos (USD\$775 mil en el 2018).

## 11. INGRESOS

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

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Dividendos recibidos	2,067,483	1,956,413
Intereses ganados		7,784
Otros	<u>28,113</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,095,596</u>	<u>1,964,197</u>

## 12. GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Gastos de administración	294,812	633,136
Otros gastos	<u>61,565</u>	<u>69,784</u>
Total	<u>356,377</u>	<u>702,920</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Honorarios	152,760	160,312
Donaciones	41,500	39,350
Impuestos	33,297	37,148
Deterioro de inversiones en acciones	19,289	378,917
Capacitación	18,000	
Gastos por depreciación	14,131	14,139
Gastos de mantenimiento	11,840	2,694
Seguros	7,960	12,227
Servicios básicos	5,276	894
Gastos de gestión	499	255
Otros gastos	<u>51,825</u>	<u>56,984</u>
Total	<u>356,377</u>	<u>702,920</u>

## 13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía recibió dividendos de su Compañía relacionada Grupo Futuro S.A. por US\$1,981,200 y US\$1,879,600, respectivamente.

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

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 06 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos, excepto por el posible efecto como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo. El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una "pandemia y el Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control; sin embargo, posteriormente el 16 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el "estado de excepción", el cual implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

#### **15. 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 la Compañía en mayo 6 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---