

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los socios de:
Inmobiliaria Househome Cía. Ltda.
29 de abril del 2019

Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Househome Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Househome Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2018, el desempeño de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Inmobiliaria Househome Cía. Ltda. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Párrafos aclaratorios:

Estados financieros auditados del año anterior: Los estados financieros de la Compañía emitidos al 31 de diciembre del 2017 que se presenta con fines comparativos fueron auditados por otros profesionales independientes quienes emitieron su informe con fecha 29 de junio del 2018, sin salvedades.

Aplicación inicial de NIIF-16: Las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) requieren la aplicación inicial de la "NIIF-16: Arrendamientos" con fecha 1 de enero del 2019 (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.3.2). Luego de una evaluación general de los requerimientos de la aplicación inicial de esta nueva norma, la Administración de la Compañía concluyó que no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de aplicación inicial de los requerimientos de clasificación, medición y revelación incluidos en dicha norma.

Nuestra opinión no es calificada por estos asuntos. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando estas circunstancias.



Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores que fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de Inmobiliaria Househome Cia. Ltda., no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de los Administradores, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros:

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

La Administración y los accionistas son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación a los estados financieros:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base





para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de la Compañía, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe de cumplimiento tributario:

Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.



FINANCIAL AUDIT & TAX SERVICES
FAAST Financial Audit & Tax Services Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores Externos
No. SC.RNAE-1263

Ing. Marco Muñoz Barrea
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 17-6488



INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Househome	-	Inmobiliaria Househome Cía. Ltda.
Compañía / CVJ	-	Constructores y Afines CVJ Cía. Ltda.
Asociación / Campani No.1	-	Asociación o Cuentas en Participación Campani No.1
NIIF	-	Versión completa de las normas internacionales de información financiera
NIIF-9:	-	NIIF-9: Instrumentos financieros
NIIF-15	-	NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
NIIF-16	-	NIIF-16: Arrendamientos
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las normas internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
IESBA	-	International Ethics Standars Board for Accountants (Consejo internacional de estándares éticos para contadores
NIA	-	Normas internacionales de auditoría
IVA	-	Impuesto al valor agregado
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

		Al 31 de diciembre del:	
	Nota:	2018	2017
Efectivo y equivalentes	6	442.963,97	47.795,17
Inversiones	7	357.760,37	-
Deudores comerciales	8	-	133.900,39
Inventarios	9	5.241.961,62	1.589.955,02
Activos por impuestos corrientes	10	31.892,53	26.706,29
Pagos anticipados	11	229.268,59	974.953,89
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		6.303.847,08	2.773.310,76
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inversiones en subsidiarias	12	-	3.000,00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		-	3.000,00
TOTAL ACTIVOS		6.303.847,08	2.776.310,76

PASIVOS Y PATRIMONIO

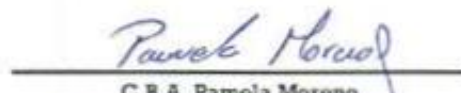
PASIVOS CORRIENTE

		Al 31 de diciembre del:	
	Nota:	2018	2017
Acreeedores comerciales	13	2.792.973,63	474.027,18
Otras cuentas por pagar	22	390.818,33	-
Pasivos contractuales	14	642.757,67	426.424,14
Pasivos por impuestos corrientes	15	116.197,93	60.090,53
Otros pasivos corrientes	16	2.213,83	6.597,52
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3.944.961,39	967.139,37
TOTAL PASIVOS		3.944.961,39	967.139,37

PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)

Capital social	17	600,00	600,00
Reservas	18	540,07	540,07
Resultados acumulados	19	2.357.745,62	1.808.031,32
TOTAL PATRIMONIO		2.358.885,69	1.809.171,39
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		6.303.847,08	2.776.310,76


 Ing. María Augusta Vergara
 Representante legal


 C.B.A. Pamela Moreno
 Contador general

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
		2018	2017
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	20	2.884.798,55	843.502,00
Costos de venta	9	(2.226.805,07)	(593.798,56)
Utilidad (pérdida) bruta		657.993,48	249.706,44
Movimiento financiero	21	7.918,75	6.805,55
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		665.912,23	256.511,99
Impuesto a la renta	15	(116.197,93)	(60.090,53)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		549.714,30	196.421,46


 Ing. María Augusta Vergara
 Representante legal


 C.B.A. Pamela Moreno
 Contador general

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Resultados acumulados					Total patrimonio neto
		Capital social	Reservas patrimoniales	Ganancias acumuladas	Adopción de las NIIF por primera vez	Ganancia neta del periodo	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2017		600,00	540,07	1.298.413,14	(38.114,62)	351.311,34	1.612.749,93
Distribución de los resultados del año anterior		-	-	351.311,34	-	(351.311,34)	-
Resultados netos del periodo que se informa		-	-	-	-	196.421,46	196.421,46
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017		600,00	540,07	1.649.724,48	(38.114,62)	196.421,46	1.809.171,39
Distribución de los resultados del año anterior		-	-	196.421,46	-	(196.421,46)	-
Resultados netos del periodo que se informa		-	-	-	-	549.714,30	549.714,30
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018		600,00	540,07	1.846.145,94	(38.114,62)	549.714,30	2.358.885,69


Ing. María Augusta Vergara
Representante legal


C.B.A. Pamela Moreno
Contador general

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	3.017.690,93	948.391,47
Recibido por regalías, comisiones y otros	217.341,54	-
Recibido por intereses	7.918,75	6.805,55
Pagado a proveedores	(2.814.179,92)	(2.413.573,34)
Pagado por impuesto a la renta	(65.276,77)	(116.868,49)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	359.110,84	(1.572.213,80)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Recibido de la venta o recuperación de inversiones	-	500.000,00
Pagado en la compra o negociación de inversiones	(357.760,37)	-
Recibido de partes relacionadas	390.818,33	-
Pagado a partes relacionadas	-	(130.797,38)
Recibido de la venta de inversiones en subsidiarias	3.000,00	920.000,00
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	36.057,96	1.289.202,62
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	395.168,80	(283.011,18)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	47.795,17	330.806,35
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	442.963,97	47.795,17


 Ing. María Augusta Vergara
 Representante legal


 C.B.A. Pamela Moreno
 Contador general

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	549.714,30	196.421,46
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Impuesto a la renta del año	116.197,93	60.090,53
Cambios en activos y pasivos:		
Deudores comerciales	133.900,39	(133.900,39)
Inventarios	(3.652.005,60)	(1.189.685,44)
Activos por impuestos corrientes	(5.186,24)	(15.040,89)
Gastos diferidos	745.685,30	(963.733,69)
Acreedores comerciales	2.318.946,45	333.641,35
Pasivos contractuales	216.333,53	238.789,86
Pasivos por impuestos corrientes	(60.090,53)	(101.827,60)
Otros pasivos corrientes	(4.383,89)	3.031,01
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	359.110,84	(1.572.213,80)


 Ing. María Augusta Vergara
 Representante legal


 C.B.A. Pamela Moreno
 Contador general

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación contienen un resumen de las políticas contables significativas utilizadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de los estados financieros adjuntos e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 18 de marzo del 2019. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la Avenida Colón 1468 y calle 9 de Octubre, ubicada en el sector centro de la ciudad de Quito – Ecuador.

1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 22 de mayo del 2008 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Inmobiliaria Househome Cía. Ltda. y un capital social por el valor de US\$600.00 que se encuentra pagado en su totalidad.

1.3 Objeto social.

El objeto social de la Compañía corresponde a la compra y venta, planificación, ejecución y administración de bienes raíces, así como toda clase de servicios inmobiliarios, de construcción, adecuaciones mobiliarias, elaboración de planos, elaboración de diseños arquitectónicos y de ingeniería civil. Como parte de su objeto social, la Compañía podrá efectuar actividades relacionadas con el alquiler, permuta y promoción de proyectos inmobiliarios.

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía se dedicó principalmente a la construcción y comercialización de casas y efectuar inversiones en proyectos inmobiliarios administrados por otras entidades.

1.4 Transacciones significativas.

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía se dedicó a la construcción y comercialización de los siguientes proyectos inmobiliarios:

<u>Proyecto inmobiliario Caroba</u>		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Número de casas vendidas		21	6
Ingresos por ventas			
Proyecto inmobiliario Caroba III	(1)	2,667,457.01	-
Proyecto inmobiliario Caroba	(2)	-	843,502.00
Total ingresos por ventas		2,667,457.01	843,502.00
Costos de inmuebles vendidos			
Proyecto inmobiliario Caroba III	(1)	(2,226,805.07)	-
Proyecto inmobiliario Caroba	(2)	-	(593,795.56)
Total costos de inmuebles vendidos		(2,226,805.07)	(593,795.56)
Utilidad bruta		440,651.94	249,706.44

(1) Durante el año 2017, la Administración de la Compañía inició la construcción y comercialización de 21 casas del proyecto inmobiliario denominado "Caroba III", ubicado en la parroquia de Tumbaco de la ciudad de Quito – Ecuador.

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Una vez concluida la construcción y comercialización de las 21 casas del proyecto inmobiliario denominado "Caroba III", los resultados del año 2018 reconocieron ingresos por venta de inmuebles por el valor de US\$2,667,457.01 y costos de ventas por el valor de US\$2,226,805.07

- (2) Durante los años 2015 y 2016 la Administración de la Compañía inició la construcción y comercialización de 24 casas del proyecto inmobiliario denominado "Caroba", ubicado en la parroquia de Tumbaco de la ciudad de Quito - Ecuador.

Una vez concluida la construcción y comercialización de las 24 casas del proyecto inmobiliario denominado "Caroba", los resultados del año 2017, 2016 y 2015 reconocieron los siguientes ingresos por venta de inmuebles y costos de ventas respectivos:

Proyecto inmobiliario Caroba	Al 31 de diciembre del:		
	2017	2016	2015
Número de casas vendidas	6	17	1
Ingresos por ventas			
Proyecto inmobiliario Caroba	843,802.00	2,488,616.00	180,000.00
Costos de inmuebles vendidos			
Proyecto inmobiliario Caroba	(593,796.56)	(2,035,477.06)	(110,432.00)
Utilidad bruta	249,706.44	453,138.94	39,568.00

• **Otros proyectos inmobiliarios**

- **Proyecto inmobiliario Caroba IV:** Durante el año 2017, la Administración de la Compañía inició la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado "Caroba IV", ubicado en la parroquia de Tumbaco de la ciudad de Quito - Ecuador. El proyecto inmobiliario "Caroba IV" plantea la construcción de 30 casas
- **Proyecto inmobiliario Stella:** Durante el año 2018, la Administración de la Compañía inició la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado "Stella", ubicado en la parroquia de Puembo de la ciudad de Quito - Ecuador. El proyecto inmobiliario "Stella" plantea la construcción de 35 casas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros separados adjuntos muestran los siguientes inventarios en proceso:

Proyectos inmobiliarios	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Proyecto inmobiliario "Stella"	3,054,538.13	-
Proyecto inmobiliario "Caroba IV"	2,187,423.49	1,572,212.94
Proyecto inmobiliario "Caroba III"	-	17,742.08
Total proyectos inmobiliarios en desarrollo	5,241,961.62	1,589,955.02

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el grado de terminación de los proyectos inmobiliarios (respecto de los costos totales presupuestados) muestran los siguientes porcentajes:

Proyectos inmobiliarios	Al 31 de diciembre del	
	2018	2017
Proyecto inmobiliario "Stella"	1,0%	0,0%
Proyecto inmobiliario "Caroba IV"	85,0%	3,0%
Proyecto inmobiliario "Caroba III"	100,0%	55,0%

1.5 Asociación o Cuentas en Participación Campani No.1

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$3,000.00 que corresponden al 50.0% de participación en la Asociación o Cuentas en Participación Campani No.1 (en adelante la Asociación o Campani No1).

La Administración informa que las inversiones efectuadas por la Compañía fueron realizadas con el objetivo de ejercer control de las actividades de Campani No.1. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.

La Asociación fue constituida el 11 de julio del 2014 con el objetivo es construir 12 casas en el proyecto inmobiliario denominado "Campani No.1" ubicado en la parroquia de Tumbaco de la ciudad de Quito - Ecuador. La construcción, comercialización y venta de este proyecto inmobiliario concluyó en el mes de diciembre del año 2017

La Administración de la Compañía informa que en enero del 2018 concluyó el proceso legal de disolución anticipada de la Asociación. En el proceso de liquidación, la Administración de Househome informa que recibió dividendos provenientes de la Asociación por el valor de US\$217,341.54 que fueron reconocidos como ingresos en los resultados del periodo que se informa.

1.6 Unidad de análisis financiero.

Las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. De conformidad con el Artículo 19 del Reglamento a la Ley de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos vigente, la Compañía se encuentra obligada a reportar y remitir a la Unidad de Análisis Financiero, los siguientes reportes

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROI), en el término establecido en el artículo 4 letra d) de la Ley (4 días contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones). Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento.
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de treinta (30) días (RESU). El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).
- c) Reporte de sus propias operaciones nacionales e internacionales que superen el umbral legal, conforme lo establece el artículo 4 letra e) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).

Las operaciones y transacciones antes señaladas que se realicen con jurisdicciones consideradas como paraísos fiscales por el la República del Ecuador deberán ser reportadas obligatoriamente conforme lo determina la Ley.

A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2018 se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero de forma oportuna, por lo tanto, considera que se ha dado adecuado cumplimiento a estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

1.7 Entorno económico

La economía ecuatoriana en el año 2018 se caracterizó por ser una economía de crecimiento lento y que arrastra problemas estructurales. El PIB, tuvo un ligero incremento del 1.0% en relación con el año anterior y para el año 2019, se prevé un crecimiento menor al del año 2018, que según el FMI estaría alrededor del 0.7%

El precio del petróleo se ha mantenido estable y con un precio por encima del presupuestado para el 2018 (US\$41.92 dólares por barril), estando en algunos meses del año por encima de los US\$65 dólares por barril.

Sin embargo, el problema de la economía ecuatoriana se presenta en el sector fiscal. El déficit fiscal al 31 de diciembre de 2018 se estimó en US\$4.380 millones (4.3% del PIB), el cual continuó siendo financiado con recursos externos contratados a corto plazo y con elevadas tasas de interés. El total de bonos soberanos emitidos hasta la fecha asciende a US\$14.750 millones contratados a una tasa promedio ponderada del 8.81% con vencimientos de principal e intereses entre 2020 y 2028.

El 20 de febrero de 2019, el gobierno anunció que el país recibirá US\$10.200 millones para respaldar el "Plan de Prosperidad" con la Banca Multilateral y del Fondo Monetario Internacional (FMI). Estos acuerdos se hicieron con tasas que en promedio no superan el 5% y poseen plazos de hasta 30 años.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. La Nota 3 revela las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables

2.3 Cambios en las políticas contables

2.3.1 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria:
NIIF-16:	Mayo del 2014	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF-9:	Julio del 2014	Instrumentos financieros	1 de enero del 2018
CNIIF-22:	Diciembre del 2016	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIIF-2:	junio del 2016	Modificaciones a la clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIC-40:	Diciembre del 2016	Requerimientos para efectuar una transferencia a o desde propiedades de inversión	1 de enero del 2018
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016:	Diciembre del 2016	Modificaciones a las fechas de vigencia de ciertos párrafos de la NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF y modificaciones para aplicar el valor razonable en la valuación de inversiones en asociadas y negocios conjuntos mantenidas por entidades específicas	1 de enero del 2018

Excepto por lo mencionado en los literales a) y b) siguientes, la Administración de la Compañía informa que no existieron efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones

a) NIIF-9: Instrumentos financieros.

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general.

En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

Resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9:

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de la Compañía fueron elaborados de conformidad con los requerimientos contenidos en NIIF-9. La fecha de aplicación inicial de esta nueva norma fue el 1 de enero del 2018.

Un resumen de las políticas utilizadas por la Administración de la Compañía para el reconocimiento, medición inicial y posterior y presentación de instrumentos financieros se muestra a continuación.

Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en los estados financieros como:

- Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo, los depósitos a la vista y las inversiones a plazo fijo con vencimiento menor a 90 días contados desde la fecha de contratación del instrumento financiero. Los depósitos a la vista y las inversiones a plazo fijo fueron realizados en entidades del sistema financiero nacional.
- Inversiones a corto plazo: Muestra las inversiones en entidades del sistema financiero ecuatoriano con vencimientos superiores a 90 días y menores a 1 año, contados desde la fecha de contratación de estos instrumentos.
- Deudores comerciales: Muestran los montos adeudados por clientes provenientes de los servicios prestados en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de los servicios prestados es inferior a 90 días.
- Otras cuentas por cobrar: Muestran cuentas por cobrar a partes relacionadas que devengan costos financieros implícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional y no tienen plazos definidos de cobro. Adicionalmente, incluye valores pendientes de cobro de partidas no materiales.

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

• Reconocimiento inicial

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las ventas convencionales de activos financieros se dan de baja aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega por una entidad.

• Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y solo cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- Se transfiere un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

• Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

• **Medición inicial**

Excepto las cuentas por cobrar a deudores comerciales, en el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

• **Medición posterior**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

• **Deterioro de activos financieros**

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconocerá una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

Enfoque general: En cada fecha de presentación, una entidad medirá la provisión por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperada en los próximos 12 meses.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado tenemos: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Enfoque simplificado: Una entidad medirá siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Una entidad reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de un activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en las siguientes partidas de los estados financieros:

- **Obligaciones financieras corrientes y no corrientes:** Muestran los sobregiros en cuentas corrientes mantenidas en entidades del sistema financiero que devengan intereses a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.
- **Acreedores comerciales:** Muestran los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el desempeño normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por pagar:** Muestran cuentas por pagar a partes relacionadas que no devengan costos financieros y no tienen plazos definidos de pago. Incluye además valores pendientes de pago de partidas no materiales.

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

- **Reconocimiento inicial y baja de pasivos financieros**

La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y solo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

- **Clasificación de los pasivos financieros:**

La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes, o, un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

- **Medición inicial:**

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

- **Medición posterior:**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos al costo amortizado, o, al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Las variaciones del valor razonable de estos pasivos se reconocen en los resultados del período.

- **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por el valor de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9:

Un resumen de los principales efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma se muestra a continuación:

• **Clasificación de activos financieros:**

La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fueron clasificados de acuerdo con los requerimientos de la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición". Dichos estados financieros incluyeron exclusivamente activos financieros de la categoría préstamos y cuentas por cobrar.

La Administración de la Compañía informa que en la fecha de aplicación inicial de NIIF-9: i) todos los activos financieros fueron clasificados en la categoría "medidos al costo amortizado", y, ii) no se reconocieron activos financieros clasificados como "medidos a valor razonable con cambios en resultados" o "medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral".

• **Medición de activos financieros:**

La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fueron medidos al costo de acuerdo con los requerimientos de la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición".

En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-9, los activos financieros clasificados como "medidos al costo amortizado" no tuvieron modificaciones en su valoración.

• **Pérdidas crediticias esperadas:**

La Administración de la Compañía informa que los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 no reconocen pérdidas por deterioro de deudores comerciales de conformidad con los requerimientos establecidos en la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición".

Con base en los requerimientos de NIIF-9 y en la información financiera histórica, la Administración de la compañía decidió no modificar sus estimaciones de las pérdidas crediticias esperadas de deudores comerciales.

Los estados financieros adjuntos reconocen las pérdidas por deterioro de sus activos financieros utilizando el enfoque general, excepto para deudores comerciales en el que utilizó el enfoque simplificado.

Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial:

De acuerdo con la sección 7 de la "NIIF-9: Instrumentos financieros", la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- La Administración de la Compañía aplicó la NIIF-9 desde el 1 de enero del 2018. Los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma fueron determinados de forma retroactiva sin presentar estados financieros reexpresados de periodos anteriores.
- En la fecha de aplicación inicial, la Compañía evaluó si un activo financiero cumple las condiciones para clasificarse como medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a esa fecha.
- La determinación de si ha habido un incremento significativo en el riesgo crediticio de un activo financiero fue establecido utilizando la información razonable y sustentable que estuvo disponible en la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma

- La determinación de las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fue establecida con base en el enfoque simplificado, es decir, reconociendo las pérdidas por deterioro por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero.

b) NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

En mayo del 2014 se emitió la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de los siguientes pasos:

- **Paso 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- **Paso 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- **Paso 3:** Determinar el precio de la transacción.
- **Paso 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- **Paso 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La NIIF-15: añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

Resumen de las nuevas políticas utilizadas para ingresos ordinarios

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de la Compañía fueron elaborados de conformidad con los requerimientos contenidos en NIIF-15. La fecha de aplicación inicial de esta nueva norma fue el 1 de enero del 2018.

Un resumen de las políticas utilizadas por la Administración de la Compañía para el reconocimiento, medición y presentación de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes se muestra a continuación.

• **Acuerdos comerciales identificados:**

La Administración de la Compañía informa que mantiene contratos con clientes que cumplen con los siguientes criterios:

- a) Las partes han aprobado por escrito el contenido del contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- b) La Compañía puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- c) La Compañía puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir.

- d) El contrato tiene fundamento comercial.
- e) Es probable que la Compañía recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

La Administración de la Compañía informa que todos los contratos con clientes forman parte de la siguiente cartera de contratos de clientes:

- **Ingresos por venta de inmuebles:** Corresponde a ingresos provenientes de la venta de casas y/o departamentos construidos en diversos proyectos inmobiliarios

- **Obligaciones de desempeño:**

Es cada compromiso de transferir al cliente un bien o servicio (o un grupo de bienes o servicios) que es distinto. Un bien o servicio que se compromete con un cliente es distinto si se cumple los dos criterios siguientes:

- a) el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están ya disponibles para él; y
- b) el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.

Con base en los contratos con clientes, la Administración de la Compañía determinó las siguientes obligaciones contractuales:

- **Ingresos por venta de inmuebles:** La obligación de desempeño proveniente de los contratos con clientes se satisfacen cuando los inmuebles son entregados a los clientes.

Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos en los resultados del periodo en que la obligación de desempeño se satisface.

- **Precio de la transacción:**

La Administración de la Compañía informa que el precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con clientes. Los precios establecidos se encuentran claramente definidos en los contratos con clientes. Estos precios son fijos, sin financiamiento y considerando que serán cobrados en efectivo.

Los contratos con clientes establecen precios de venta fijos por los inmuebles comercializados por la Compañía, los cuales fueron establecidos considerando los precios independientes de bienes con características similares dentro del territorio ecuatoriano.

En consecuencia, la Administración de la Compañía informa que los precios de los bienes comercializados fueron previamente acordados entre las partes.

- **Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño:**

El precio de la transacción se distribuye a cada obligación de desempeño por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos.

La Administración de la Compañía distribuye el precio de la transacción a cada obligación de desempeño identificada basándose en el precio relativo de venta independiente. El precio de venta independiente es el precio al que una entidad vendería un bien o servicio comprometido de forma separada a un cliente.

• **Medición y reconocimiento en los registros contables:**

Los ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos y acuerdos con clientes y los costos incurridos para cumplir con dichos contratos fueron reconocidos de la siguiente manera:

- **Ingresos de actividades ordinarias:** Son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface. Los ingresos reconocidos corresponden al importe del precio de la transacción asignado a cada obligación de desempeño satisfecha.
- **Pasivos contractuales:** Son obligaciones de transferir bienes a clientes por los que la entidad ha recibido una contraprestación (o se ha vuelto exigible) del cliente. Los pasivos contractuales incluyen la facturación de obligaciones de desempeño no satisfechas (ingresos no devengados) y los anticipos recibidos de clientes.
- **Activos contractuales:** Son los costos incurridos para cumplir los contratos mantenidos con clientes siempre que dichos costos cumplan los siguientes criterios: i) se relacionan directamente con un contrato o con un contrato esperado que la entidad puede identificar de forma específica, ii) los costos generan o mejoran recursos de la entidad que se utilizarán para satisfacer (o para continuar satisfaciendo) obligaciones de desempeño en el futuro, y, iii) se espera que sean recuperables. Los costos incurridos para obtener un contrato con un cliente son reconocidos como parte de los activos contractuales.
- **Amortización de activos contractuales:** Corresponde a la amortización sistemática del activo contractual que es congruente con la transferencia al cliente de los bienes y servicios con los que se relaciona dicho activo. Las amortizaciones del activo contractual son reconocidas en los resultados del periodo que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface.
- **Deterioro de activos contractuales:** Se reconoce en los resultados del periodo que se informa el deterioro del valor en la medida que el importe en libros de los activos contractuales supere:
 - a) El importe pendiente de la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de los bienes o servicios con los que se relaciona el activo, menos,
 - b) Los costos relacionados directamente con la provisión de esos bienes o servicios y que no se han reconocido como gasto

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-15

Al concluir el proceso de adopción inicial de la NIIF-15, la Administración de la Compañía no determinó efectos significativos en el reconocimiento, medición y presentación de los estados financieros emitidos al 1 de enero y 31 de diciembre del 2018.

Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial:

De acuerdo con el literal b) del párrafo C3 de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- La Administración de la Compañía aplicó la NIIF-15 desde el 1 de enero del 2018. Los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma fueron determinados de forma retroactiva sin presentar estados financieros reexpresados de periodos anteriores.
- La aplicación retroactiva se efectuó solo a contratos que no estuvieron completados en la fecha de aplicación inicial. Por lo tanto, la Compañía no determinó los efectos retroactivos de: i) los contratos que comenzaron y finalizaron durante el año terminado el 31 de diciembre del 2017, y, ii) los contratos terminados en la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma

- Los efectos retroactivos de la aplicación inicial fueron establecidos considerando las modificaciones contractuales que hayan tenido lugar antes de la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma
- Para la determinación de los posibles efectos provenientes de la aplicación inicial y posterior de NIIF-15, la Administración de la Compañía consideró que todos los acuerdos comerciales mantenidos con sus clientes forman parte de una de las diferentes agrupaciones de contratos mencionados en la sección “contratos firmados con clientes” del literal a) de la Nota 2.17, los cuales proporcionan derechos y obligaciones para cada una de las partes.

2.3.2 **Nuevas normas e interpretaciones publicadas.**

Un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos se muestra a continuación.

Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas en el cuadro siguiente, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria:
NIIF-16:	Enero del 2016	Arrendamientos	1 de enero del 2019
CNIIF-13:	Junio del 2017	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019
Marco Conceptual	Marzo del 2018	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	1 de enero del 2020
NIIF-17:	Mayo del 2017	Contratos de seguros	1 de enero del 2021

Excepto por lo mencionado en el literal a) siguiente, la Administración de la Compañía estima que no existirán efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, excepto los provenientes de la adopción inicial de NIIF-16, los cuales se muestran a continuación. Esta conclusión proviene de una evaluación general de los requerimientos de adopción inicial contenidos en estas nuevas normas e interpretaciones.

Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de adopción inicial de los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación incluidos en dichas normas.

a) **NIIF-16: Arrendamientos.**

En enero del 2016 se emitió la “NIIF-16: Arrendamientos”, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas.

Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la “NIC-17: Arrendamientos” y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la “NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes”.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

• **Requerimientos para arrendatarios:**

La "NIIF-16: Arrendamientos" requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo". Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

• **Requerimientos para arrendadores:**

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía informa que no ha concluido el proceso de implementación de NIIF-16.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

El apoyo financiero de los socios de la Compañía, las nuevas inversiones en proyectos inmobiliarios y los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2018 y 2017 permitieron alcanzar la posición neta de activos y pasivos financieros mencionada en la Nota 4; con este antecedente, la Administración de la Compañía informa que no ha tenido problemas de liquidez durante dichos años, ni se espera que los tenga en el corto plazo.

Cuando existen excedentes de liquidez se efectúan inversiones a corto plazo en el sistema financiero nacional. La Administración de la Compañía en función de los excedentes de efectivo que mantenga establece planes de inversiones y usos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. Los activos y pasivos financieros de la Compañía corresponden principalmente a partidas corrientes.

Con el fin de mantener un margen suficiente y/o de respaldo para la administración del riesgo de liquidez, al 31 de diciembre del 2018, la Compañía se encuentra gestionando líneas de crédito con entidades del sistema financiero nacional.

Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2018 representan el 37.4% del activo total. El restante 62.6% de los activos de la Compañía son financiados principalmente con:

- **Pasivos que devengan costos financieros:** Préstamos recibidos de partes relacionadas incluidos en el rubro otras cuentas por pagar que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional
- **Pasivos que no devengan costos financieros:** Acreedores comerciales, otras cuentas por pagar (préstamos recibidos de partes relacionadas), pasivos contractuales, pasivos por impuestos corrientes y otros pasivos (obligaciones tributarias no vencidas) que no devengan costos financieros.

La Administración de la Compañía estima que la rentabilidad proyectada para los siguientes períodos contables será lo suficientemente importante para evitar la pérdida de valor de su patrimonio.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de los pagos anticipados se muestra a continuación:

La Administración de la Compañía informa que la aplicación inicial de estas modificaciones no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que un examen detallado haya sido completado

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, así como notas de crédito negociables, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros (hasta el 31 de diciembre del 2017)

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

• Reconocimiento inicial y baja de activos financieros

Los activos financieros fueron reconocieron en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convirtió en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía dio de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiraron los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfirieron de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

• Clasificación de activos financieros

La Compañía clasificó sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación dependió del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determinó la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

• Medición inicial y posterior

Los activos financieros fueron medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía midió el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se midieron al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocieron y calcularon utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés fue inmaterial.

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

- **Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que fueron medidos al costo amortizado fueron evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existió evidencias, la Compañía determinó el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existió evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no fueron significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estaban deteriorados incluyó: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor fue 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.

El importe en libros de los activos financieros se redujo directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se redujo a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituyó en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía consideró que una cuenta por cobrar comercial no fue recuperable, se dio de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

- **Activos financieros identificados:**

Al 31 de diciembre del 2017, todos los activos financieros identificados por la Compañía fueron clasificados en la categoría préstamos y cuentas por cobrar.

Los activos financieros identificados fueron medidos inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición de dicho activo. Luego de la medición inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado

Las pérdidas por deterioro de los activos financieros fueron determinados estableciendo la diferencia entre el importe en libros del instrumento financiero y el valor presente de los flujos futuros estimados de dicho activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

2.7 Pasivos financieros (hasta el 31 de diciembre del 2017)

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

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

- **Reconocimiento inicial y baja de pasivos financieros**

Los pasivos financieros fueron reconocidos en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convirtió en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía dio de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiraron los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

- **Clasificación de pasivos financieros**

La Compañía clasificó sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación dependió del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determinó la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Medición inicial y posterior**

Los pasivos financieros fueron medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía midió el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos se midieron al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocieron y calcularon utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés fue inmaterial.

- **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

- **Pasivos financieros identificados:**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, todos los pasivos financieros identificados por la Compañía fueron clasificados como medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros identificados fueron medidos inicialmente por su valor razonable. Luego de la medición inicial, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado.

2.8 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia o deterioro, las cuales son determinadas en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

- **Costo de ventas**

Durante los años 2018 y 2017, la Administración de la Compañía determinó el costo de construcción de los inmuebles producidos mediante la división de los costos incurridos y por incurrir para el número de unidades que se planificó producir en cada proyecto inmobiliario.

El costo unitario determinado fue utilizado para establecer los costos de los bienes vendidos reconocidos en los resultados del periodo que se informa.

2.9 Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.

En los estados financieros adjuntos, las inversiones en subsidiarias se midieron inicialmente a su costo de adquisición. Posteriormente, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos en los resultados del periodo en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

2.10 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. 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.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados 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 ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.11 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

• Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

- **Retenciones en la fuente:** Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.
- **Determinación del anticipo mínimo del impuesto a la renta:** La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma de los siguientes rubros:

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
 - El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
 - El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
 - El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.
- **Pago del anticipo mínimo del impuesto a la renta:** El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado y/o liquidado por los contribuyentes de la siguiente manera:
- **Primera cuota:** En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta que excede al monto de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.
 - **Segunda cuota:** En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.
 - **Tercera cuota:** En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

• **Pasivos por impuestos corrientes**

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

- **Impuesto a la renta causado:** El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para el año 2018, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa del 22% (2017: 22%). Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

- **Determinación del pasivo por impuesto corriente:** Para los años 2018 y 2017, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.
- **Liquidación del pasivo por impuesto corriente:** Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal siempre y cuando no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el anticipo del impuesto a la renta pagado durante el año se constituye en crédito tributarios para el pago del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal en curso. El anticipo se pagará en la forma y el plazo que establezca la Administración Tributaria

2.12 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

• Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

• Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.13 Reconocimiento de ingresos (hasta el 31 de diciembre del 2017)

Los ingresos fueron reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pudo otorgar.

• Ingresos por la venta de bienes:

Los ingresos por venta de libros son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes, ii) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, iii) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos, iv) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y, v) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad

- **Ingresos por dividendos:**

Los dividendos provenientes de las inversiones de la Compañía son reconocidos en los resultados en la fecha en que la entidad obtiene el derecho legal de exigir su pago.

2.14 Costos y gastos

Los gastos se reconocen en los resultados del periodo que se informa en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.

2.15 Gastos por arrendamientos

La Administración de la Compañía informa que como arrendataria mantiene únicamente contratos de arrendamiento operativo. Los gastos por arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos.

2.16 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 está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.17 Resultados acumulados

- **Resultados acumulados a libre disposición**

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF.

La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

- **Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez**

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

2.18 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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 y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

Un resumen de las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables se muestra a continuación:

- Valoración de inversiones en subsidiarias: Las inversiones en subsidiarias fueron medidas al costo de adquisición menos el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor de las mencionadas inversiones, en caso de existir. La Administración de la Compañía informa que las proyecciones financieras de las inversiones en subsidiarias determinaron que el importe recuperable de estos activos supera su valor en libros al 31 de diciembre del 2018.
- Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.10.
- Impuestos diferidos: La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los instrumentos financieros se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	442.963,97	47.795,17
Inversiones a corto plazo	357.760,37	-
Deudores comerciales	-	133.900,39
<u>Total activos financieros corrientes:</u>	<u>800.724,34</u>	<u>181.695,56</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Acreedores	2.792.973,63	474.027,18
Otras cuentas por pagar	390.818,33	-
<u>Total pasivos financieros corrientes:</u>	<u>3.183.791,96</u>	<u>474.027,18</u>
<u>Posición neta negativa de instrumentos financieros</u>	<u>-2.383.067,62</u>	<u>-292.331,62</u>

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo amortizado.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación, presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación, los riesgos detectados:

- **Riesgo de cambio:** Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.
- **Riesgo de precio:** Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los bienes comercializados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos con características similares.
- **Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, la Compañía vende los inmuebles construidos directamente a consumidores finales. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en la fecha de entrega de los inmuebles, los cuales son cobrados de la siguiente manera: i) anticipos recibidos de clientes de acuerdo con las condiciones establecidos en las promesas de venta de los inmuebles que fueron firmadas con cada beneficiario, y, ii) antes de la firma de la escritura de venta del inmueble, el cliente se compromete a pagar la totalidad del inmueble transferido.

Previo a la firma de las promesas de venta de los inmuebles, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas por el departamento de crédito, quienes establecen cupos, plazos y demás condiciones de pago. La compañía relacionada está sujeta a una calificación previa y posterior de su situación financiera.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

El apoyo financiero de los socios de la Compañía, las nuevas inversiones en proyectos inmobiliarios y los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2018 y 2017 permitieron alcanzar la posición neta de activos y pasivos financieros mencionada en la Nota 4; con este antecedente, la Administración de la Compañía informa que no ha tenido problemas de liquidez durante dichos años, ni se espera que los tenga en el corto plazo.

Cuando existen excedentes de liquidez se efectúan inversiones a corto plazo en el sistema financiero nacional. La Administración de la Compañía en función de los excedentes de efectivo que mantenga establece planes de inversiones y usos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. Los activos y pasivos financieros de la Compañía corresponden principalmente a partidas corrientes.

Con el fin de mantener un margen suficiente y/o de respaldo para la administración del riesgo de liquidez, al 31 de diciembre del 2018, la Compañía se encuentra gestionando líneas de crédito con entidades del sistema financiero nacional.

Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2018 representan el 37.4% del activo total. El restante 62.6% de los activos de la Compañía son financiados principalmente con:

- **Pasivos que devengan costos financieros:** Préstamos recibidos de partes relacionadas incluidos en el rubro otras cuentas por pagar que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional
- **Pasivos que no devengan costos financieros:** Acreedores comerciales, otras cuentas por pagar (préstamos recibidos de partes relacionadas), pasivos contractuales, pasivos por impuestos corrientes y otros pasivos (obligaciones tributarias no vencidas) que no devengan costos financieros.

La Administración de la Compañía estima que la rentabilidad proyectada para los siguientes períodos contables será lo suficientemente importante para evitar la pérdida de valor de su patrimonio.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de los pagos anticipados se muestra a continuación:

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos locales	442,843.77	47,282.87
Cajas chicas	120.20	512.50
<u>Total efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>442,963.97</u>	<u>47,795.17</u>

7. INVERSIONES A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran inversiones a corto plazo por el valor de US\$357,760.37 que corresponden a depósitos a plazo fijo efectuados en el Banco de la Producción S.A., los cuales estuvieron sujetos a la tasa de interés efectiva anual del 4.58% y vencieron en marzo del 2019.

8. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US\$133,900.39 que corresponden a cuentas por cobrar a clientes del proyecto inmobiliario denominado "Caroba". Estas cuentas por cobrar fueron recuperadas durante el primer semestre del periodo siguiente al que se informa.

• **Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:**

Al 31 de diciembre del 2018, la Administración de la Compañía informa que no mantiene cuentas por cobrar a deudores comerciales. Al 31 de diciembre del 2017, la Administración de la Compañía informa que mantiene cuentas por cobrar no vencidas.

• **Política para determinar la provisión por deterioro acumulada de deudores comerciales:**

Con base en los requerimientos de NIIF-9 y en información financiera histórica de la Compañía, la Administración estimó las pérdidas crediticias esperadas de deudores comerciales aplicando el enfoque simplificado. Las pérdidas crediticias esperadas de los demás activos financieros fueron determinados utilizando el enfoque general.

La Administración de la Compañía informa que no reconoció pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre del 2018 considerando que a dicha fecha no mantuvo cuentas por cobrar a deudores comerciales pendientes de cobro

• **Política para determinar la provisión por deterioro acumulada de deudores comerciales:**

Un activo financiero tiene deteriorado el crédito cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero tiene deteriorado el crédito incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, tres meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

• **Deterioro acumulado de deudores comerciales:**

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía no reconoció movimientos de la provisión por deterioro de deudores comerciales

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios se muestra a continuación:

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proyecto inmobiliario "Stella"	(1)	3,054,538.13	-
Proyecto inmobiliario "Caroba IV"	(1)	2,187,423.49	17,742.08
Proyecto inmobiliario "Caroba III"	(1)	-	1,572,212.94
<u>Total inventarios</u>		<u>5,241,961.62</u>	<u>1,589,955.02</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

• **Costo de ventas:**

Durante el año 2018, los consumos de inventarios fueron reconocidos como costos de venta por el valor de US\$2,226,805.07 (2017: US\$593,795.56). Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos diferidos se muestra a continuación:

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente		158.38	820.17
Anticipos del impuesto a la renta		17,810.00	25,886.12
Impuesto a la plusvalía inmobiliaria		13,924.15	-
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>		<u>31,892.53</u>	<u>26,706.29</u>

• **Movimientos de los activos por impuestos corrientes:**

Un resumen de los movimientos de los activos por impuestos corrientes se muestra a continuación:

Movimientos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>		26,706.29	11,665.40
<u>Incrementos de:</u>			
Retenciones en la fuente		8,165.08	-
Anticipos del impuesto a la renta		17,810.00	25,886.12
Otros activos por impuestos corrientes		13,924.15	-
<u>Subtotal</u>		<u>66,605.52</u>	<u>37,551.52</u>
<u>Disminuciones por:</u>			
Compensación con pasivos por impuestos corrientes		(34,712.99)	(10,845.23)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>		<u>31,892.53</u>	<u>26,706.29</u>

11. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados se muestra a continuación:

Composición de saldos:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario de IVA en compras		1,639.45	1,639.45
Anticipos a proveedores	(1)	227,629.14	973,314.44
<u>Total pagos anticipados</u>		<u>229,268.59</u>	<u>974,953.89</u>

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Incluye:

Al 31 de diciembre del 2018: anticipos a los siguientes proveedores de la construcción: Sr. José Buñay Congacha por el valor de US\$51,510.11, Sr. Edison Cortez Hidalgo por el valor de US\$53,090.98, y la Sra. Clara Herrera Pontón por el valor de US\$49,390.04.

Al 31 de diciembre del 2017: anticipos para la compra de 2 terrenos por el valor de US\$548,000.00 y US\$253,038.58. La Administración de la Compañía informa que sobre estos terrenos se planea la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios.

12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$3,000.00 que corresponden al 50.0% de participación en la Asociación o Cuentas en Participación Campani No.1, en adelante la Asociación. Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5.

La Administración informa que las inversiones efectuadas por la Compañía fueron realizadas con el objetivo de ejercer control de las actividades de Campani No.1. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.

• Asociación o Cuentas en Participación Campani No.1

La Asociación fue constituida el 11 de julio del 2014 con el objetivo es construir 12 casas en el proyecto inmobiliario denominado "Campani No.1" ubicado en la parroquia de Tumbaco de la ciudad de Quito - Ecuador. La construcción y comercialización de este proyecto inmobiliario concluyó en el mes de diciembre del año 2017

La Administración de la Compañía informa que en enero del 2018 concluyó el proceso legal de disolución anticipada de la Asociación. En el proceso de liquidación, la Administración de Househome informa que recibió dividendos provenientes de la Asociación por el valor de US\$217,341.54 que fueron reconocidos como ingresos en los resultados del periodo que se informa.

• Estado de situación financiera de la Asociación

Un resumen del estado de situación financiera de la Asociación se muestra a continuación:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
<u>Activos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes		562,107.14
Activos por impuestos corrientes	-	10,136.34
<u>Total activos</u>	-	572,243.48
<u>Pasivos</u>		
Obligaciones tributarias	-	220.85
Pasivos por impuestos corrientes		131,339.55
<u>Total pasivos</u>	-	131,560.40
<u>Patrimonio</u>		
Capital	-	6,000.00
Resultados acumulados		434,683.08
<u>Total patrimonio</u>	-	440,683.08
<u>Total pasivos y patrimonio</u>	-	572,243.48

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Estado de resultados de la Asociación**

Un resumen del estado de resultados de la Asociación se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por ventas	-	2,027,251.47
Costos de inmuebles vendidos	-	-1,464,146.52
Utilidad bruta	-	563,104.95
Otros ingresos y egresos	-	5,504.84
Utilidad neta	-	568,609.79
Impuesto a la renta	-	-131,339.55
TOTAL	-	437,270.24

13. ACREEDORES COMERCIALES

Un resumen de los acreedores comerciales se muestra a continuación:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
<u>Acreedores comerciales corrientes:</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores relacionados locales	(1)	2,411,012.47	112,000.00
Proveedores no relacionados locales		381,961.16	362,027.18
Total acreedores comerciales		2,792,973.63	474,027.18

(1) Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 22.

14. PASIVOS CONTRACTUALES

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran pasivos contractuales por el valor de US\$642,757.67 que corresponden a anticipos recibidos de clientes del proyecto inmobiliario "Caroba IV" por el valor de US\$642,257.67 y del proyecto inmobiliario "Stella" por el valor de US\$500.00.

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros adjuntos muestran pasivos contractuales por el valor de US\$426,424.14 que corresponden a anticipos recibidos de clientes del proyecto inmobiliario "Caroba IV".

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

• **Situación fiscal**

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2016 a 2018 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

• **Amortización de pérdidas tributarias**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

• **Pasivos por impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$116,197.93 (2017: US\$60,090.53) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del periodo siguiente al que se informa.

• **Un resumen de los movimientos del pasivo por impuesto corriente**

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>	60,090.53	101,827.60
<u>Incrementos por:</u>		
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta de ejercicio	116,197.93	60,090.53
Subtotal	176,288.46	161,918.13
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(34,712.99)	(10,845.23)
Pagos efectuados en el año	(25,377.54)	(90,982.37)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>116,197.93</u>	<u>60,090.53</u>

• **Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta**

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta del ejercicio	549,714.30	196,421.46
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta de ejercicio		
Impuesto a la renta	116,197.93	60,090.53
Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta del año	665,912.23	256,511.99

• **Cálculo del pasivo por impuesto corriente – conciliación tributaria**

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	665,912.23	256,511.99
Diferencias NO temporarias:		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	16,221.03	16,626.77
(-) Ingresos exentos o no gravados	(217,341.54)	-
Base imponible	464,791.72	273,138.76
Impuesto a la renta corriente	116,197.93	60,090.53
Impuesto a la renta mínimo	18,630.17	25,886.12
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>116,197.93</u>	<u>60,090.53</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	<u>17.4%</u>	<u>23.4%</u>

• **Estudio de precios de transferencia**

El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

- Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$15,000,000.00.
- Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2018 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes; en consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

- **Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal y su Reglamento**

El 21 de agosto del 2018 se promulgó la Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal. Estas reformas son aplicables a partir del ejercicio fiscal 2019 y en algunos casos desde agosto del 2018. Entre otros aspectos incluye las siguientes reformas tributarias relevantes:

- Exoneración del impuesto a la renta y su anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y en industrias básicas. La exoneración del impuesto a la renta y su anticipo aplicará por un periodo de 8 años en las ciudades de Quito y Guayaquil, de 15 años en los cantones fronterizos y de 12 años en el resto de las ciudades del Ecuador. Este beneficio tributario requiere que los contribuyentes generen empleo.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos por importaciones de bienes de capital y materia prima, así como en los dividendos distribuidos por sociedades que realicen nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión
- Ampliación de 3 a 5 años para realizar nuevas inversiones productivas en las zonas afectadas por el terremoto y se amplía el plazo de la exoneración del impuesto a la renta de 10 a 15 años. En el caso del sector turístico se aplica 5 años adicionales
- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas - SRI para obligaciones tributarias vencidas hasta el 2 de abril del 2018. Remisión de obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Reconocimiento de los dividendos como ingresos exentos excepto si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador, y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Incremento de la tarifa de impuesto a la renta de sociedades con accionistas domiciliados en paraísos fiscales del 25% al 28% a partir del año fiscal 2019
- Creación del impuesto al a renta único (mediante la aplicación de una tarifa progresiva) a la utilidad proveniente de la enajenación de derechos representativos de capital.
- Eliminación del anticipo mínimo del impuesto a la renta a partir del ejercicio fiscal 2019. Los anticipos pagados podrán ser devueltos a los contribuyentes en el caso de que el impuesto a la renta causado sea menor. Se elimina además la devolución del anticipo mínimo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE).

- Utilización del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Devolución de IVA en la exportación de servicios
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado – IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social. Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social
- Reducción gradual del Impuesto a la Salida de Divisas previo dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas. Eliminación a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración de la Compañía está evaluando el impacto de los asuntos mencionados

- **Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera y su Reglamento**

Con fecha 29 de diciembre del 2017, se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera y con fecha 24 de agosto del 2018, se promulgó el Reglamento respectivo. Estas reformas son aplicables a partir del ejercicio fiscal 2018 y entre otros aspectos incluye las siguientes reformas tributarias relevantes:

- **Deducibilidad de gastos:**

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

- **Tarifa del impuesto a la renta:**

- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Los pagos efectuados a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a la retención del impuesto a la renta del 35%. Los dividendos pagados a contribuyentes domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente del 35% menos el porcentaje del impuesto a la renta que dichas utilidades hayan pagado en el Ecuador.

• **Anticipo del impuesto a la renta:**

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluirá los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto

• **Otras reformas:**

- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

• **Otras reformas significativas:**

- Ingresos: Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Anticipo de Impuesto a la Renta: Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.
- Negociación de acciones: Serán válidos los pactos entre accionistas que establezcan condiciones para la negociación de acciones. Sin embargo, tales pactos no serán oponibles a terceros, sin perjuicio de las responsabilidades civiles a que hubiere lugar, y en ningún caso podrán perjudicar los derechos de los accionistas minoritarios
- Medios de pago electrónicos: Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del sistema financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.
- Transacciones inexistentes: Se considerarán transacciones inexistentes cuando el Servicio de Rentas Internas - SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración de la Compañía está evaluando el impacto de los asuntos mencionados

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

16. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Un resumen de los otros pasivos corrientes se muestra a continuación

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente por pagar	1,700.99	3,526.84
Retenciones de IVA por pagar	512.84	3,070.68
<u>Total otros pasivos corrientes</u>	<u>2,213.83</u>	<u>6,597.52</u>

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros muestran un capital social por el valor de US\$600.00 que se encuentra dividido en 150,000 participaciones cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

18. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros muestran reservas por un valor de US\$540.07 que corresponde a la reserva legal que fue constituida de conformidad con la política mencionada en la Nota 2.16.

19. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidades acumulados	1,846,145.94	1,649,724.48
(-) Adopción de las NIIF por primera vez	(38,114.62)	(38,114.62)
Utilidad neta del año	549,714.30	196,421.46
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>2,357,745.62</u>	<u>1,808,031.32</u>

• **Movimientos de la cuenta patrimonial resultados acumulados**

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultados acumulados iniciales:		
Utilidades acumuladas	1,846,145.94	1,649,724.48
Total resultados acumulados iniciales:	1,846,145.94	1,649,724.48
Resultados del periodo que se informa		
(+) Utilidad neta del año	549,714.30	196,421.46
Resultados acumulados finales:		
Utilidades acumuladas	2,395,860.24	1,846,145.94
Total resultados acumulados finales:	2,395,860.24	1,846,145.94

• **Dividendos:**

Durante el año 2017, a Junta General de Socios decidió no distribuir dividendos.

De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

20. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos ordinarios se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Venta de bienes	(1)	2,667,457.01	843,502.00
Dividendos ganados	(2)	217,341.54	-
<u>Total ingresos ordinarios</u>		<u>2,884,798.55</u>	<u>843,502.00</u>

(1) Corresponden a ingresos por venta de inmuebles. Ver comentarios adicionales en las Notas 1.4

(2) Corresponden a ingresos provenientes de inversiones en subsidiarias. Ver comentarios adicionales en las Notas 1.6

21. MOVIMIENTO FINANCIERO

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros separados adjuntos muestran ingresos financieros netos por el valor de US\$7,918.75 (2017: US\$6,805.55) que corresponden a partidas individualmente no materiales.

22. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

• **Resumen de transacciones con partes relacionadas**

<u>Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activas	308.254,85	329.116,86
Pasivas	-	4.356,56
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>308.254,85</u>	<u>333.473,42</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - activas

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Compras de activos:</u>			
Constructores y Afines CVJ Cía. Ltda.	Filial	308.254,85	294.240,66
Fernando Suárez	Familiar	-	4.876,20
<u>Inversiones en:</u>			
Asociación o Cuentas en Participación Campani No.1	Subsidiaria	-	30.000,00
<u>Total operaciones activas</u>		<u>308.254,85</u>	<u>329.116,86</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - pasivas

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Prestamos recibidos de:</u>			
Herederos Familia Vergara	Familiar	-	4.356,56
Libia Estela Suárez	Socia	-	-
Fernando Suárez Martínez	Familiar	-	-
<u>Total operaciones pasivas</u>		<u>-</u>	<u>4.356,56</u>

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

• **Resumen de saldos con partes relacionadas**

Incluidas en el rubro acreedores comerciales:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Herederos Familia Vergara	2,411,012.47	-
Constructores y Afines CVJ Cía. Ltda.	-	112,000.00
Total acreedores comerciales relacionados	2,411,012.47	112,000.00

Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Constructores y Afines CVJ Cía. Ltda.	192,239.70	-
Carlos Vergara	193,195.90	-
Otros menores	5,382.73	-
Total otras cuentas por pagar a relacionadas	390,818.33	-

- (1) Incluye cuentas por pagar a Inmobiliaria Househome Cía. Ltda. netas de intereses implícitos por el valor de US\$19,223.97

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Excepto por el registro de los efectos determinados en la aplicación de las nuevas NIIF, así como de las Interpretaciones y Modificaciones de dichas normas (Ver literal a) de la Nota 2.3.2), entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (18 de marzo del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 18 de marzo del 2019 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.


 Ing. María Augusta Vergara
 Representante legal


 C.B.A. Pamela Moreno
 Contador general
