

**INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**INDICE:**

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

Compañía / Househome	-	Inmobiliaria Househome Cía. Ltda.
NIF	-	Version completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACION GENERAL**

**1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su 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.

**1.2 Objeto social.**

El objeto social principal de la Compañía es la compra y venta, planificación, ejecución y administración de bienes raíces, así como el alquiler, permuta y promoción de proyectos inmobiliarios.

**1.3 Domicilio principal.**

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

**1.4 Proyectos inmobiliarios administrados por Househome**

Durante los años 2013 y 2012, la Compañía se dedicó a la planificación, promoción y construcción de los siguientes proyectos inmobiliarios:

<u>Ejecutor del Proyecto</u>	<u>Proyecto Inmobiliario</u>	<u>Participación en el proyecto</u>	<u>Unidades familiares</u>
1 Asociación o Cuentas en participación Campani	Campani	50.50%	48
2 Asociación o Cuentas en participación Vallegrande III	Vallegrande III	61.60%	66
3 Asociación o Cuentas en participación V&S	V&S	50%	24

1. Proyecto ubicado en el sector de Tumbaco que se comercializó bajo la denominación "Campani". Este proyecto concluyó durante el año 2013. Este proyecto concluyó durante el año 2013 y generó ingresos por dividendos en favor de la Compañía de US\$162,381.12
2. Proyecto ubicado en el sector de Conocoto que se comercializó bajo la denominación "Vallegrande III". Este proyecto concluyó durante el año 2012 y generó ingresos por dividendos en favor de la Compañía de US\$286,018.58
3. Proyecto ubicado en el sector de Conocoto que se comercializó bajo la denominación "V&S". Este proyecto concluyó durante el año 2013 y generó ingresos por dividendos en favor de la Compañía de US\$24,488.23

**1.5 Precios de transferencia**

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente establece el régimen de "precios de transferencia" cuyo objetivo principal consiste en regular con fines tributarios las transacciones efectuadas entre partes relacionadas. Este régimen establece que las transacciones realizadas entre partes relacionadas, deben efectuarse en condiciones similares a las transacciones que se realizan entre partes independientes. Con estos antecedentes informamos que la Administración de la Compañía se encuentra revisando los precios y demás condiciones pactados en las transacciones efectuadas con partes relacionadas.

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

No existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2013 que hayan tenido un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de sus estados financieros. Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIC-19	Mejoras. Tratamiento contable de las aportaciones de los empleados al contabilizar los planes de beneficios definidos	1 de julio del 2014
NIC-36	Mejoras. Revelación de montos recuperables de activos no financieros	1 de enero del 2014
NIC-39	Mejoras. Razones para interrumpir la contabilidad de coberturas	1 de enero del 2014
NIIF-9	Instrumentos financieros - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2015
CINIIF-21	Gravámenes. Aclara los criterios de reconocimiento de un pasivo y sus revelaciones	1 de enero del 2014
	Mejoras anuales del ciclo 2010 - 2012	1 de julio del 2014
	Mejoras anuales del ciclo 2011 - 2013	1 de julio del 2014

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**2.3 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.

**2.4 Efectivo y equivalentes**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**2.5 Activos financieros**

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

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

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica 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 depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son 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 mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado 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.

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

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestra el efectivo disponible de la Compañía.
  - (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio sobre los servicios prestados es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.
  - (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar menores.
- e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro. El importe en libros de los activos financieros se reducen 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 para cuentas incobrables que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

## **2.6 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.

### a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren 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.

### b) Clasificación de pasivos financieros

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

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior de pasivos financieros medidos al costo

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. 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.

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

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Obligaciones financieras plazo: Corresponden a préstamos obtenidos en entidades del sistema financiero ecuatoriano que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado.
- (ii) Acreeedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 60 días que se pueden extender hasta 90 días.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

**2.7 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 para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros (no consolidados) en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

**2.8 Inversiones en asociadas**

Son asociadas aquellas inversiones en acciones o participaciones que son mantenidas por la Compañía con el ánimo de ejercer influencia significativa (pero no el control o control conjunto) de la entidad receptora de la inversión. La influencia en la toma de decisiones relacionadas con políticas financieras y operativas de la Compañía en que se invierte son evidencias de la existencia de entidades asociadas.

Las inversiones en asociadas son registradas inicialmente al costo y posteriormente son contabilizadas bajo el método de participación. Según este método, las inversiones aumentan o disminuyen en función de participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada. El resultado del periodo que se informa incluye la participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada.

**2.9 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 el 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 sobre el 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 aumenta 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.

**2.10 Obligaciones laborales**

**INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios.

Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores y se clasifica de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá este beneficio.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12.15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

## **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 período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) 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 durante el año en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

2) 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 aritmética de los siguientes rubros:

- 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.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad 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.

b) 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.

1) 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,

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 los años 2013 y 2012, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22% y 23% respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. 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.

2) Calculo 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 que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como 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

Para los años 2013 y 2012, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

**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.

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

a) 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 período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

b) 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 de actividades ordinarias**

Los ingresos se reconocen 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 pueda otorgar. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

Ingresos por la prestación de servicios: Los ingresos por servicios prestados (comisiones y otros) son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, ii) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, iii) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, iv) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

**2.14 Costos y gastos**

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles se reconocen en los resultados del año 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 Reserva legal**

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

**2.16 Resultados acumulados**

a) 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.

b) 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.

**2.17 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.

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los estimados y presunciones asociados 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.9.

b) 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**

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	121,762.30	6,937.53
Otras cuentas por cobrar	625,040.21	213,914.71
<u>Total activos financieros</u>	<u>746,802.51</u>	<u>220,852.24</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Acreedores comerciales	-	3,207.96
Otras cuentas por pagar	16,260.80	6,000.00
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>16,260.80</u>	<u>9,207.96</u>
<u>Posición neta de instrumentos financieros</u>	<u>730,541.71</u>	<u>211,644.28</u>

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

**5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS**

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) 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:

**a) 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 no significativos 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 los bienes y servicios producidos localmente que serán consumibles durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los servicios prestados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para servicios con características similares.

**Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés que devengan 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.

**b) 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.

La Compañía presta sus servicios principalmente a partes relacionadas a las que otorga un plazo de crédito que oscila entre 30 y 60 días plazo. Por otro lado informamos que la Compañía otorga créditos eventuales a entidades no relacionadas que no superan los 60 días

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

y que tienen condiciones y plazos previamente definidos. Los intereses implícitos o explícitos son registrados cuando son significativos

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.

**c) 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.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 muestran pasivos financieros que superan los activos financieros en US\$730,541.71 (2012: US\$211,644.28). Los resultados favorables del año 2013 y 2012 contribuyeron significativamente para obtener esta posición financiera. Durante el año 2013 la compañía cumplió oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

Con los antecedentes expuestos, la Administración informa que no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2014

**d) 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 2013 representan el 97.4% del activo total. El restante 2.6% de los activos totales provienen principalmente de las siguientes partidas:

- Préstamos recibidos de los accionistas de la compañía que no devengan costos financieros y que fueron reconocidos contablemente como pasivos a la vista en el rubro otras cuentas por pagar
- Pasivos por impuestos corrientes que serán cancelados en abril del siguiente año.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran efectivo y equivalentes de efectivo por el valor de US\$121,762.30 (2012: US\$6,937.53) que corresponden principalmente depósitos efectuados en cuentas corrientes de entidades del sistema financiero ecuatoriano.

**7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Relacionadas	(1)	625,040.21	213,914.71
Impuesto al valor agregado - compras		1,485.85	1,123.57
<u>Total otras cuentas por cobrar</u>		<u>626,526.06</u>	<u>215,038.28</u>

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 23.

**8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran efectivo y equivalentes de efectivo por el valor de US\$3,824.00 (2012: US\$3,295.08) que corresponden al pago de anticipos mínimos del impuesto a la renta que se esperan liquidar en el mes de abril del siguiente periodo contable.

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	3,295.08	6,964.64
<u>Incrementos de:</u>		
Anticipos del impuesto a la renta	3,824.00	3,295.08
Subtotal	7,119.08	10,259.72
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(3,295.08)	(6,964.64)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>3,824.00</u>	<u>3,295.08</u>

**9. INVERSIONES EN ASOCIADAS**

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en asociadas por el valor de US\$1,000.00 que correspondieron al 50% de la participación del patrimonio de la Asociación o Cuentas en Participación V&S. Estas inversiones fueron liquidadas durante el año 2013 (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4).

**10. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS**

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros adjuntos muestran inversiones en subsidiarias por el valor de US\$401,000.00 que correspondieron al 50,5% de la participación del patrimonio de la Asociación o Cuentas en Participación Campani. Estas inversiones fueron liquidadas durante el año 2013 (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4).

**11. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

**INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$12,179.80 que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2013 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2013			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Intereses implícitos en otras cuentas por cobrar	-	55,362.73	-	55,362.73
Subtotal	-	55,362.73	-	55,362.73
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	-	12,179.80	-	12,179.80
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	0.0%			22.0%

Los movimientos del año 2012 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias activas</u>	2012			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Intereses implícitos en deudores comerciales	12,348.78	-	(12,348.78)	-
Subtotal	12,348.78	-	(12,348.78)	-
<u>Total activos por impuestos diferidos</u>	2,840.22	-	(2,840.22)	-
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	23.0%			0.0%

Las proyecciones financieras elaborados por la Administración de la Compañía para los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

**12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

<u>Composición saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Partes vinculadas	(1)	16,260.80	6,000.00
Retenciones en la fuente		-	0.94
<u>Total otras cuentas por pagar</u>		16,260.80	6,000.94

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 23.

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**13. OBLIGACIONES LABORALES**

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones	-	3,207.96
Seguridad social	99.88	87.97
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>99.88</u>	<u>3,295.93</u>

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

Movimiento:	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	3,295.93	78.75
<u>Incrementos por:</u>		
Gastos de nómina del año	4,840.68	4,263.60
Subtotal	8,136.61	4,342.35
<u>Disminuciones por:</u>		
Pagos de nómina del año	(8,036.73)	(1,046.42)
<u>Total obligaciones laborales</u>	<u>99.88</u>	<u>3,295.93</u>

**14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**a) 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 2011 a 2013 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

**b) Pasivos por impuestos corrientes**

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de de US\$3,823.99 (2012: US\$4,495.08) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente año.

**c) Movimientos del pasivo por impuesto corriente**

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2013 y 2012 se resumen a continuación:

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Saldo inicial</u>	4,495.08	28,938.40
<u>Incrementos por:</u>		
Impuesto a la renta corriente	3,823.99	4,495.08
Subtotal	8,319.07	33,433.48
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(3,295.08)	(6,964.64)
Pagos efectuados en el año	(1,200.00)	(21,973.76)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>3,823.99</u>	<u>4,495.08</u>

**d) Cálculo del pasivo por impuesto corriente**

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2013 y 2012:

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	122,272.74	275,428.83
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(-) <u>Partidas que reducen la base fiscal</u>		
Reversión de diferencias temporarias activas	(21,397.45)	(12,348.77)
<u>Diferencias no temporarias:</u>		
(-) Ingresos exentos o ingresos no gravados	(186,869.35)	(286,018.58)
(+) Gastos no deducibles o gastos sin efectos fiscales	64,596.61	22,938.52
Base imponible	(21,397.45)	(0.00)
Impuesto a la renta corriente	-	-
Impuesto a la renta mínimo	3,823.99	4,495.08
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>3,823.99</u>	<u>4,495.08</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	3.1%	1.6%

**e) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado**

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación se muestra una conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado:

<u>Conciliación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Impuesto a la renta corriente</u>	3,823.99	4,495.08
Variación neta de la cuenta activos por impuestos diferidos (Ver Nota 11)	(12,179.80)	2,840.22
<u>Impuesto a la renta devengado en el año</u>	<u>(8,355.81)</u>	<u>7,335.30</u>

**15. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía asciende a US\$600.00 dólares al 31 de diciembre del 2013 y 2012. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 600 participaciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

**16. RESERVAS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados financieros adjuntos muestran reservas patrimoniales de US\$540.07 que corresponden a la reserva legal calculada con base en las políticas mencionadas en la Nota 2.15

**17. RESULTADOS ACUMULADOS**

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidades acumuladas - distribuibles	650,453.49	382,359.96
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	(38,114.62)	(38,114.62)
Utilidad del año - distribuibles	130,628.55	268,093.53
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>742,967.42</u>	<u>612,338.87</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.16.

La legislación tributaria vigente establece que 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.

**18. INGRESOS ORDINARIOS**

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados financieros adjuntos muestran ingresos ordinarios por el valor de US\$186,869.35 que corresponden a dividendos ganados de los proyectos inmobiliarios donde ha efectuado inversiones (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4)

**19. GASTOS DE VENTA**

A continuación un resumen de los gastos de venta:

(Ver cuadro en la página siguiente)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Telecomunicaciones, energía y agua potable	-	49.49
Gastos anormales de producción	-	4,809.74
IVA cargado al gasto	-	616.89
Otros menores	-	1,588.84
<u>Total gastos de venta</u>	<u>-</u>	<u>7,064.96</u>

**20. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

A continuación un resumen de los gastos administrativos:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remuneraciones al personal	4,840.68	4,263.60
Honorarios profesionales	3,000.00	-
Seguros y reaseguros	-	977.62
Transporte	-	266.92
Impuestos contribuciones y otros	-	4,981.29
Suministros y materiales	19.00	52.00
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>7,859.68</u>	<u>10,541.43</u>

**21. OTROS INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados financieros adjuntos muestran otros ingresos por el valor de US\$12,348.78 que corresponden principalmente a ingresos financieros implícitos

**22. OTROS GASTOS**

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados financieros adjuntos muestran otros egresos por el valor de US\$56,736.93 que corresponden principalmente a costos financieros implícitos

**23. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, 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.

<u>Resumen de transacciones efectuadas</u> <u>con partes relacionadas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activas	466,488.23	711,735.16
Pasivas	16,260.80	435,034.07
De ingresos	186,869.35	298,367.36
De gastos	4,352.53	4,263.54
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>673,970.91</u>	<u>1,449,400.13</u>

a) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas activas.

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Préstamos efectuados a:</u>		
Asociación o cuentas en participación V&S	-	80,000.00
Asociación o cuentas en participación Campani II	350,000.00	96,000.00
Constructores y Afines CVJ Cía. Ltda.	116,488.23	134,735.16
<u>Inversiones en</u>		
Asociación o cuentas en participación Campani II	-	401,000.00
<u>Total operaciones activas</u>	<u>466,488.23</u>	<u>711,735.16</u>

b) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas pasivas.

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Préstamos recibidos de:</u>		
Accionistas	16,260.80	435,034.07
<u>Total operaciones pasivas</u>	<u>16,260.80</u>	<u>435,034.07</u>

c) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas de ingresos.

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<b><u>Resumen de transacciones de ingresos:</u></b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<u>Ingresos por dividendos</u>		
Asociación o cuentas en Participación Vallegrande III	-	286,018.58
Asociación o cuentas en Participación V&S	24,488.23	-
Asociación o cuentas en Participación Campani	162,381.12	-
<u>Ingresos financieros</u>		
Asociación o cuentas en Participación Vallegrande III	-	12,348.78
<b>Total operaciones de ingresos</b>	<b>186,869.35</b>	<b>298,367.36</b>

d) A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas de gastos.

<b><u>Resumen de transacciones de egresos:</u></b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<u>Remuneraciones al personal clave</u>	4,352.53	4,263.54
<b>Total operaciones de gastos</b>	<b>4,352.53</b>	<b>4,263.54</b>

**Resumen de saldos con partes relacionadas**

a) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

<b><u>Composición de saldos:</u></b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Asociación o cuentas en participacion Campani II	411,946.63	96,000.00
Constructores y Afines CVJ Cía. Ltda.	213,093.58	117,914.71
<b>Total otras cuentas por cobrar a relacionadas</b>	<b>625,040.21</b>	<b>213,914.71</b>

b) A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro a partes relacionadas incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<b><u>Composición de saldos:</u></b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Accionistas	16,260.80	1,000.00
Asociación o cuentas en participación V&S	-	5,000.00
<b>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</b>	<b>16,260.80</b>	<b>6,000.00</b>

**INMOBILIRIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Estos valores fueron reconocidos como pasivos a la vista a favor de los accionistas de la Compañía y no devengan costos financieros

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

**24. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de marzo del 2014) 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.

**25. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 15 de marzo del 2014 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.

x   
Sra. María Gabriela Vergara  
Representante legal

  
C.P.A. Jefferson Galarza  
Contador general

\* \* \*

**INMOBILIARIA HOUSE & HOME CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes	6	121.762,30	6.937,53
Otras cuentas por cobrar	7	626.626,06	215.038,28
Activos por impuestos corrientes	8	3.824,00	3.295,08
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>752.112,36</b>	<b>225.270,89</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Inversiones en asociadas	9	-	1.000,00
Inversiones en subsidiarias	10	-	401.000,00
Activos por Impuestos diferidos	11	12.179,80	-
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>12.179,80</b>	<b>402.000,00</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>764.292,16</b>	<b>627.270,89</b>

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>Nota:</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTE</b>			
Otras cuentas por pagar	12	16.260,80	6.000,94
Obligaciones laborales	13	99,88	3.295,93
Pasivos por impuestos corrientes	14	3.823,99	4.495,08
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>20.184,67</b>	<b>13.791,95</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>20.184,67</b>	<b>13.791,95</b>
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>			
Capital social	15	600,00	600,00
Reservas	16	540,07	540,07
Resultados acumulados	17	742.967,42	612.338,87
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>744.107,49</b>	<b>613.478,94</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>764.292,16</b>	<b>627.270,89</b>

x Gabriela Vergara  
 Sra. María Gabriela Vergara  
 Representante legal

C.P.A. Jefferson Galarza  
 Contador general

**INMOBILIARIA HOUSE & HOME CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos ordinarios	18	186.869,35	286.018,58
Utilidad bruta		186.869,35	286.018,58
Gastos de operación	19	-	(7.064,96)
Gastos Administrativos	20	(7.859,68)	(10.541,43)
Utilidad operativa		179.009,67	268.412,19
Otros ingresos	21	-	12.348,78
Otros egresos	22	(56.736,93)	(5.332,14)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		122.272,74	275.428,83
Impuesto a la renta	14	8.355,81	(7.335,30)
Utilidad (Pérdida) Neta		130.628,55	268.093,53
Utilidad (Pérdida) neta integral total		130.628,55	268.093,53
Ganancias (pérdidas) por acción		217,71	446,82

x   


---

Sra. María Gabriela Vergara  
Representante legal


---

C.P.A. Jefferson Galarza  
Contador general

**INMOBILIARIA HOUSE & HOME CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

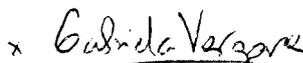
	Nota	Resultados acumulados				Total patrimonio neto	
		Capital asignado	Reservas	Resultados acumulados	Adopción de NIIF por primera vez		
			Reserva legal		Resultados del año		
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2012</b>		600,00	540,07	291.089,22	(38.114,62)	91.270,74	345.385,41
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				91.270,74		(91.270,74)	-
Utilidad (pérdida) neta del año 2012						268.093,53	268.093,53
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>		600,00	540,07	382.359,96	(38.114,62)	268.093,53	613.478,94
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales				268.093,53		(268.093,53)	-
Aumento (disminución) de capital social							-
Utilidad (pérdida) neta del año 2013						130.628,55	130.628,55
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>		600,00	540,07	650.453,49	(38.114,62)	130.628,55	744.107,49

x   
 Sra. María Gabriela Vergara  
 Representante legal

  
 C.P.A. Jefferson Galarza  
 Contador general

**INMOBILIARIA HOUSE & HOME CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

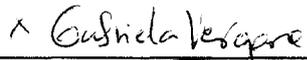
	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo procedente de clientes	(40.000,00)	(7.200,00)
Efectivo pagado a proveedores	36.617,78	(11.451,84)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(8.036,73)	(1.046,42)
Efectivo provisto de (pagado a) partes vinculadas, neto	(400.864,70)	(501.542,50)
Efectivo recibido por dividendos	186.869,35	286.018,58
Efectivo recibido por intereses	-	12.348,78
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(5.024,00)	(25.268,84)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	(56.736,93)	(5.332,14)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las</b>	<b>(287.175,23)</b>	<b>(253.474,38)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Efectivo procedente de la venta de inversiones en asociadas	1.000,00	295.000,00
Efectivo procedente de la venta de inversiones en subsidiarias	401.000,00	-
Efectivo utilizado para la compra de inversiones en subsidiarias	-	(353.179,45)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión</b>	<b>402.000,00</b>	<b>(58.179,45)</b>
<b>Flujos de efectivo netos del año</b>	<b>114.824,77</b>	<b>(311.653,83)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>6.937,53</b>	<b>318.591,36</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b>121.762,30</b>	<b>6.937,53</b>

x   
 \_\_\_\_\_  
 Sra. María Gabriela Vergara  
 Representante legal

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P.A. Jefferson Galarza  
 Contador general

**INMOBILIARIA HOUSE & HOME CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Al 31 de diciembre del:</b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	130.628,55	268.093,53
<b>Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:</b>		
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(12.179,80)	2.840,22
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Otras cuentas por cobrar	(411.487,78)	(45.083,38)
Activos por impuestos corrientes	(528,92)	3.669,56
Otras cuentas por pagar	10.259,86	(461.768,17)
Obligaciones laborales	(3.196,05)	3.217,18
Pasivos por impuestos corrientes	(671,09)	(24.443,32)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<b>(287.175,23)</b>	<b>(253.474,38)</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Sra. María Gabriela Vergara  
 Representante legal

  
 \_\_\_\_\_  
 C.P.A. Jefferson Galarza  
 Contador general