

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(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 15 de marzo del 2020. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Socios 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 de US\$600.00 que se mantiene hasta la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos

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 2019 y 2018, la Compañía se dedicó principalmente a la construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios en terrenos de su propiedad.

1.4 Transacciones significativas.

Durante los años 2019 y 2018, la Compañía se dedicó a la construcción y comercialización de los siguientes proyectos inmobiliarios:

<u>Proyectos inmobiliarios</u>	<u>Al 1 de enero del 2018</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Numero de casas vendidas	28	21
<u>Ingresos por ventas</u>		
Proyecto Caroba IV (1)	3,605,413.69	-
Proyecto Caroba III (2)	-	2,667,457.01
Total ingresos por ventas	3,605,413.69	2,667,457.01
<u>Costos de inmuebles vendidos</u>		
Proyecto Caroba IV (1)	2,901,816.45	-
Proyecto Caroba III (2)	-	2,226,805.07
Total costo de inmuebles vendidos	2,901,816.45	2,226,805.07
<u>Utilidad bruta</u>	703,597.24	440,651.94

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Durante el año 2018, la Administración de la Compañía inició la construcción y comercialización de 30 casas del proyecto inmobiliario denominado "Caroba IV", ubicado en la parroquia de Tumbaco de la ciudad de Quito – Ecuador.

Una vez concluida la construcción y comercialización de las 30 casas del proyecto inmobiliario denominado "Caroba IV", los resultados del año 2019 reconocieron ingresos por venta de 28 inmuebles por el valor de US\$3,605,413.69 y costos de ventas por el valor de US\$2,901,816.45. Las 2 viviendas restantes fueron reconocidas como parte de los inventarios de la Compañía.

- (2) 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.

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

Otros proyectos inmobiliarios: Durante los años 2019 y 2018, la Compañía inició la construcción y comercialización de los siguientes proyectos:

- 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 Puenbo de la ciudad de Quito – Ecuador. El proyecto inmobiliario "Stella" plantea la construcción de 35 casas
- Proyecto inmobiliario Castilla: Durante el año 2019, la Administración de la Compañía inició la construcción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado "Castilla", ubicado en la parroquia de Puenbo de la ciudad de Quito – Ecuador. El proyecto inmobiliario "Castilla" plantea la construcción de 35 casas

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros separados adjuntos muestran los siguientes inventarios en proceso:

<u>Proyectos inmobiliarios</u>	<u>Al 1 de enero del 2018</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyecto Stela	4,663,708.64	3,054,538.13
Proyecto Caroba IV	207,272.60	2,187,423.49
Proyecto Castilla	708,434.83	-
Total proyectos inmobiliarios en proceso	5,579,416.07	5,241,961.62

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el grado de terminación de los proyectos inmobiliarios (respecto de los costos totales presupuestados) muestran los siguientes porcentajes:

<u>Proyectos inmobiliarios</u>	<u>Al 1 de enero del 2018</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyecto Stela	82%	45%
Proyecto Caroba IV	100%	85%
Proyecto Castilla	1%	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).

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 exentos del año 2018.

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 (ROII), 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 período 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 Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país no ha originado efectos significativos en sus operaciones. Sin embargo, la Administración de la Compañía ha adoptado las siguientes medidas que le permitirán afrontar la situación antes indicada y continuar operando normalmente:

- Compromiso y fidelidad con sus clientes.
- Mantener un estricto control de costos y gastos efectuados por la administración y operaciones directamente del negocio.
- Búsqueda de necesidades de los clientes sobre nuevos productos o servicios importantes.
- Apoyo directo de sus principales socios.
- Evaluación sobre los eventuales cambios en la estructura integral de la Compañía.

Durante los años 2019 y 2018, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del (0,07%) y 0.27%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

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 2019 y 2018, 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

- 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 de las NIIF que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

<u>Norma</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Fecha de aplicación inicial obligatoria:</u>
NIIF-16:	Enero del 2016	Arrendamientos	1 de enero del 2019
CNIF-23:	Junio del 2017	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019
NIIF-9:	Octubre del 2017	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	1 de enero del 2019
NIC-28:	Octubre del 2017	Medición de las participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2019
NIC-19:	Febrero del 2018	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero del 2019
Mejoras anuales del ciclo 2015 -2017:	Diciembre del 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos, y, 4) Costos por préstamos susceptibles de capitalizar	1 de enero del 2019 1 de enero del 2019 1 de enero del 2019 1 de enero del 2019

Excepto por lo mencionado en el literal a) siguiente, 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-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 reemplazó los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" y las interpretaciones respectivas.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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: La Administración de la Compañía informa que luego de terminar el proceso de implementación de la "NIIF-16: Arrendamientos" concluyó lo siguiente:

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Como arrendataria:** No existieron efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma considerando que la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento en calidad de arrendataria.
- **Como arrendadora:** No existieron efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma considerando que la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento en calidad de arrendadora.

b) CNIIF-13: Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

En junio del 2017 se emitió la "CNIIF-13: Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias" que aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la "NIC-12: Impuesto a las ganancias" cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considera cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de esta interpretación no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

c) Modificaciones a la "NIF-9: Instrumentos financieros" – Características de prepago con compensación negativa

En octubre del 2017 se emitió las modificaciones a la "NIF-9: Instrumentos financieros" que aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición de solo pagos del principal e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de solo pagos del principal e intereses.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIF-9.

La Administración del Grupo informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

d) Modificaciones a la "NIC-28: Inversiones en asociadas" - participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que la "NIF-9: Instrumentos financieros", incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplican a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIF-9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la "NIC-28: Inversiones en asociadas" (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC-28).

La Administración del Grupo informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

e) Modificaciones a la "NIC-19: Beneficios a los empleados" - Modificación, reducción o liquidación de planes de beneficios de empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente).

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

"NIC-19: Beneficios a los empleados" ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para períodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos netos según lo establecido en la NIC-19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC-19.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

f) Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF-3, NIIF-11, NIC-12 y NIC-23, que son efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF-11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC-12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC-23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

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.

<u>Norma</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Fecha de aplicación inicial obligatoria:</u>
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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía estima que no existirán efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones. 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) Marco conceptual

En marzo del 2018 se emitió un nuevo Marco Conceptual de las NIIF. Con base en este nuevo marco conceptual el IASB efectuó varias modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF que estarán vigentes a partir del 1 de enero del 2020

b) NIIF-17: Contratos de seguros

En mayo del 2017 se emitió la "NIIF-17: Contratos de seguro", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenido y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional.

El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en "NIIF-4: Contratos de seguro" y se aplicará a periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2021. Se permite su aplicación anticipada.

2.3.3 Modificaciones a las NIIF publicadas:

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas modificaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

<u>Norma</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Fecha de aplicación inicial obligatoria:</u>
NIC-1 y NIC-8:	Octubre del 2018	Definición de materialidad o importancia relativa	1 de enero del 2020
NIIF-3:	Octubre del 2018	Definición de un negocio en una combinación de negocios	1 de enero del 2020
NIIF-9, NIC-39 y NIIF-7	Septiembre del 2019	Reforma de la tasa de interés de referencia	1 de enero del 2020
NIIF-10:	Septiembre del 2014	Registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida. Aplicación anticipada permitida
NIC-28:	Septiembre del 2014	Registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida. Aplicación anticipada permitida

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). El dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de los estados financieros adjuntos.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas están expresadas en dólares estadounidenses (moneda de presentación).

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 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 los activos financieros líquidos, los depósitos a la vista y las inversiones efectuadas en entidades del sistema financiero nacional que se pueden transformar rápidamente en efectivo (menos de 90 días contados desde la fecha de contratación inicial del instrumento financiero) y los sobregiros bancarios no recurrentes.
- **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. Las inversiones devengan ingresos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financieros nacional
- **Deudores comerciales a corto y largo plazo:** Muestran los valores por cobrar a clientes provenientes de la venta de inmuebles en el curso normal de los negocios. El periodo promedio de cobro de los inmuebles vendidos es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por cobrar:** 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 compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.

La Administración de la Compañía no ha efectuado compras o ventas convencionales de activos financieros durante el periodo que se informa.

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 transfiera 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.

La Administración de la Compañía no ha efectuado transferencias de activos financieros durante el periodo que se informa.

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:

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los activos financieros de la Compañía fueron clasificados como "medidos al costo amortizado".

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.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los activos financieros de la Compañía fueron medidos al costo amortizado.

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.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.6 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Los pasivos financieros son instrumentos 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:

- **Acreeedores comerciales corrientes:** Muestran las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios utilizados durante el desempeño de las operaciones de la Compañía. El periodo promedio de pago a los 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: 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Baja de pasivos financieros: 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, da lugar a información más relevante porque:

- Se 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 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.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene exclusivamente pasivos financieros clasificados como "medidos al costo amortizado".

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 cambios 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.

2.7 Inventarios

Los inventarios son activos poseídos por la Compañía para ser vendidos en el curso normal de las operaciones, en proceso de producción con vistas a esa venta, o en forma de materiales o suministros que serán consumidos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

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 de 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización o venta.

Costo de ventas: Durante los años 2019 y 2018, 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.

2.8 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.

2.9 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 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 del impuesto a la renta:** La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo del impuesto a la renta que será determinado mediante la sumatoria de los siguientes valores (las bases para la determinación del anticipo del impuesto a la renta corresponden a los valores incluidos en la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior):

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (+) El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
- (+) El 0.4% del total de ingresos gravados
- (+) El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- (+) El 0.2% del total de costos y gastos deducibles, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.
- (-) Retenciones en la fuente del impuesto a la renta efectuados por clientes.

En el año 2019, el valor determinado como anticipo del impuesto a la renta fue cancelado en cinco cuotas iguales durante los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre (2018: el valor determinado como anticipo del impuesto a la renta fue cancelado en dos cuotas iguales durante los meses de julio y septiembre más un remanente en el mes de abril del año 2019)

El anticipo del impuesto a la renta pagado durante el año 2019 se constituye en crédito tributario para el pago del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal en curso. Si el valor del anticipo del impuesto a la renta es superior al impuesto a la renta causado, la Compañía podrá solicitar un reclamo de pago indebido ante la Administración Tributaria

A partir del ejercicio fiscal 2020, los contribuyentes tienen la opción de pagar o no el anticipo del impuesto a la renta

Pasivos por impuestos corrientes: En el 2019, el pasivo por impuesto corriente corresponde al valor determinado como impuesto a la renta causado. En el año 2018, el pasivo por impuesto corriente correspondió al 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 los años 2019 y 2018, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 25%. 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.

- **Liquidación del pasivo por impuesto corriente:** El pasivo por impuesto corriente fue liquidado utilizando: i) el anticipo mínimo del impuesto a la renta, ii) retenciones en la fuente efectuadas por clientes durante el periodo fiscal que se informa, iii) retenciones en la fuente efectuadas por clientes durante periodos fiscales anteriores (siempre que no hayan sido utilizadas previamente), y, iv) otros activos por impuestos corrientes no utilizados. Cualquier impuesto a la renta por pagar no compensado se cancelará en efectivo.

2.10 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.11 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

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.

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

- Las partes han aprobado el contenido del contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- La Compañía puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- La Compañía puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- El contrato tiene fundamento comercial.
- 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 una de las siguientes carteras 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:

- el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están ya disponibles para él; y

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 que las obligaciones contractuales se satisfacen mediante la transferencia de los siguientes bienes y servicios comprometidos con los clientes.

- **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 de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes son reconocidos en resultados a medida que las obligaciones de desempeño se satisfacen.

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 contratos con clientes establecen claramente los precios de los bienes inmuebles comercializados por la Administración de la Compañía. Estos precios son fijos, sin financiamiento y considerando que serán cobrados en efectivo.

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 en el contrato basándose en el precio 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. Los precios de venta independientes de los bienes y servicios comercializados por la Compañía son directamente observables.

Medición y reconocimiento en los registros contables: Los ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes y los costos incurridos para cumplir con dichos contratos fueron reconocidos de la siguiente manera:

- **Ingresos ordinarios:** 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 las obligaciones de desempeño satisfechas.
- **Pasivos contractuales:** Son obligaciones de transferir bienes o servicios 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **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 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, los costos relacionados directamente con la provisión de esos bienes o servicios y que no se han reconocido como gasto.

2.12 Costos y gastos

Los costos y gastos (incluyendo la depreciación de activos fijos) 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.

2.13 Reserva legal

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

2.14 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 Socios 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.

2.15 Dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los socios 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

- **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 2.8.
- **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:

Resumen de activos financieros

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Efectivo y equivalentes	721,031.94	442,963.97
Inversiones a corto plazo	-	357,760.37
<u>Total activos financieros</u>	<u>721,031.94</u>	<u>800,724.34</u>

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

Resumen de pasivos financieros

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Acreeedores	2,408,103.66	2,792,973.63
Otras cuentas por pagar	371,594.36	390,818.33
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>2,779,698.02</u>	<u>3,183,791.96</u>

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

Razones financieras

<u>Resumen de instrumentos financieros</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Posición neta negativa de instrumentos financieros	(2,058,666.08)	(2,383,067.62)
Activos financieros totales / Pasivos financieros totales	0.26	0.25

Las inversiones efectuadas en nuevos proyectos inmobiliarios y los resultados del periodo que se informa contribuyeron significativamente para alcanzar esta posición neta de instrumentos financieros

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

5. GESTION 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 o servicios con características similares.
- **Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactadas 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 y son cobrados de la siguiente manera: i) mediante anticipos recibidos de clientes de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en la firma de las promesas de venta de inmuebles, y, ii) mediante pagos de contado o crédito directo no superior a 90 días contados desde la firma de la respectiva acta entrega del inmueble o de la firma de la escritura de venta del inmueble

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.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Al 31 de diciembre del 2019:

Resumen de instrumentos financieros

	Al 31 de diciembre del 2019		
	Corrientes	No corrientes	Total
Activos financieros corrientes / no corrientes	721,031.94	-	721,031.94
Pasivos financieros corrientes / no corrientes	2,779,698.02	-	2,779,698.02
Total posición neta de instrumentos financieros	(2,058,666.08)	-	(2,058,666.08)

Al 31 de diciembre del 2018:

Resumen de instrumentos financieros

	Al 31 de diciembre del 2018		
	Corrientes	No corrientes	Total
Activos financieros corrientes / no corrientes	800,724.34	-	800,724.34
Pasivos financieros corrientes / no corrientes	3,183,791.96	-	3,183,791.96
Total posición neta de instrumentos financieros	(2,383,067.62)	-	(2,383,067.62)

Con la información provista en el cuadro anterior, la Administración de la Compañía informa que:

- Las nuevas inversiones en proyectos inmobiliarios y los resultados del periodo que se informa contribuyeron significativamente para obtener la posición neta de instrumentos financieros negativa de US\$2,058,666.08 (2018: US\$2,383,067.62).
- Los excedentes de liquidez de la Compañía fueron invertidos en entidades del sistema financiero nacional en condiciones similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano. Las inversiones devengan ingresos financieros a tasas de interés fijas durante el plazo de vigencia del instrumento financiero que por lo general es inferior a 90 días.
- El apoyo financiero de los socios y partes relacionadas permitió que la Compañía cumpla oportunamente con el pago de los pasivos financieros. La Compañía no ha tenido problemas de liquidez durante el año 2019 ni se espera que los tenga en el corto plazo.
- La Administración establece planes de inversiones y uso de fondos en función de los excedentes de efectivo que mantenga la Compañía.

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 socios 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 2019 representan el 43.9% (2018: 37.4%) del activo total. El restante 56.1% (2018: 62.6%) de los activos de la Compañía son financiados principalmente con:

- **Pasivos que no devengan costos financieros (11.5% del activo total):**
 - Acreedores comerciales
 - Otras cuentas por pagar (prestamos recibidos de partes relacionadas)
 - Pasivos contractuales
 - Pasivos por impuestos corrientes, y,
 - Otros pasivos corrientes (obligaciones tributarias no vencidas).

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía estima que la rentabilidad proyectada para los siguientes periodos 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 del efectivo y equivalentes de efectivo se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos locales	221,031.94	442,843.77
Cajas chicas	-	120.20
Inversiones a cortísimo plazo (1)	500,000.00	-
Total efectivo y equivalentes de efectivo	721,031.94	442,963.97

(1) Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran inversiones a cortísimo plazo por el valor de US\$500,000.00 que corresponden a:

- un depósito a plazo fijo por el valor de US\$350,000.00 efectuado en el Banco de la Producción S.A. que estuvo sujeto a la tasa de interés efectiva anual del 4.50% y venció el 6 de enero del 2020.
- un depósito a plazo fijo por el valor de US\$150,000.00 efectuado en el Banco Internacional S.A. que estuvo sujeto a la tasa de interés efectiva anual del 3.40% y venció el 20 de enero del 2020.

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 correspondientes a un depósito a plazo fijo en el Banco de la Producción S.A. que estuvo sujeto a la tasa de interés efectiva anual del 4.58% y venció en marzo del 2019.

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios se muestra a continuación:

<u>Proyectos inmobiliarios</u>	<u>Al 1 de enero del 2018</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyecto Stela (1)	4,663,708.64	3,054,538.13
Proyecto Caroba IV (1) y (2)	207,272.60	2,187,423.49
Proyecto Castilla (1)	708,434.83	-
Total proyectos inmobiliarios en proceso	5,579,416.07	5,241,961.62

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

(2) Corresponde a 2 inmuebles terminados que se encuentran pendientes de comercializar

Costo de ventas: Durante el año 2019, los consumos del inventario fueron reconocidos como costo de ventas de los inmuebles vendidos por el valor de US\$2,901,816.45 (2018: US\$2,226,805.07). Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente	81.39	158.38
Anticipos del impuesto a la renta	44,763.32	17,810.00
Impuesto a la plusvalía inmobiliaria	27,455.44	13,924.15
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>72,300.15</u>	<u>31,892.53</u>

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

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>	31,892.53	26,706.29
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	81.39	8,165.08
Anticipos del impuesto a la renta	44,763.32	17,810.00
Otros activos por impuestos corrientes plusvalía inmobiliaria	27,455.44	13,924.15
Subtotal	104,192.68	66,605.52
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(31,892.53)	(34,712.99)
<u>Total activos por impuestos corrientes</u>	<u>72,300.15</u>	<u>31,892.53</u>

10. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario de IVA en compras		-	1,639.45
Anticipos a proveedores	(1)	185,006.55	227,629.14
<u>Total pagos anticipados</u>		<u>185,006.55</u>	<u>229,268.59</u>

(1) Incluye anticipos entregados a proveedores relacionados con los proyectos inmobiliarios Stela y Castilla mencionados en la Nota 8.

11. ACREEDORES COMERCIALES

Un resumen de los acreedores comerciales se muestra a continuación:

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Acreedores comerciales corrientes:</u>			
Proveedores relacionados locales	(1)	2,002,945.15	2,411,012.47
Proveedores no relacionados locales		404,240.19	381,961.16
Otros proveedores no relacionados locales		918.32	-
<u>Total acreedores comerciales</u>		<u>2,408,103.66</u>	<u>2,792,973.63</u>

(1) Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestran en la Nota 20.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PASIVOS CONTRACTUALES

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran pasivos contractuales por el valor de US\$712,700.00 que corresponden a anticipos recibidos de clientes del proyecto inmobiliario "Stela" por el valor de US\$664,500.00 y del proyecto inmobiliario "Caroba IV" por el valor de US\$48,200.00

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.

13. 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 2017 a 2019 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

Pasivos por impuestos corrientes: Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$181,556.68 (2018: US\$116,197.93) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente año.

Movimientos del pasivo por impuesto corriente: Un resumen de los movimientos del pasivo por impuestos corrientes se muestra a continuación

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldo inicial</u>	116,197.93	60,090.53
<u>Incrementos por:</u>		
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio	181,556.68	116,197.93
Subtotal	297,754.61	176,288.46
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(31,892.53)	(34,712.99)
Pagos efectuados en el año	(84,305.40)	(25,377.54)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>181,556.68</u>	<u>116,197.93</u>

Base para la determinación de la participación laboral y el impuesto a la renta corriente: La base para la determinación de la participación laboral y el impuesto a la renta se muestra a continuación

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad neta del ejercicio	523,081.27	549,714.30
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio		
Impuesto a la renta	181,556.68	116,197.93
Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta del año	704,637.95	665,912.23

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Determinación de la participación laboral y el impuesto a la renta corriente: Un resumen de la conciliación tributaria se muestra a continuación

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	704,637.95	665,912.23
Diferencias NO temporarias:		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	21,588.75	16,221.03
(-) Ingresos exentos o no gravados	-	(217,341.54)
Base imponible	726,226.70	464,791.72
Impuesto a la renta corriente	181,556.68	116,197.93
Impuesto a la renta mínimo	44,763.32	18,630.17
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>181,556.68</u>	<u>116,197.93</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	25,8%	17,4%

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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

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 2019 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.

Otros asuntos - Reformas tributarias: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de Impuesto a la renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del Impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se crea una contribución única y temporal (años 2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronal o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la Compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros del año 2019.

14. 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>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente por pagar	1,513.57	1,700.99
Retenciones de IVA por pagar	319.48	512.84
<u>Total otros pasivos corrientes</u>	<u>1,833.05</u>	<u>2,213.83</u>

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros adjuntos muestran un capital social por el valor de US\$600.00 que se encuentra dividido en 600 participaciones cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

16. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 2.13.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresado en dólares estadounidenses)

17. 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>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Resultados acumulados</u>		
Utilidades acumulados	2,395,860.24	1,846,145.94
<u>Resultados del periodo</u>		
Utilidad neta del año	523,081.27	549,714.30
<u>Total resultados acumulados (distribuibles)</u>	<u>2,918,941.51</u>	<u>2,395,860.24</u>
<u>Otras partidas incluidas en resultados acumulados</u>		
(-) Adopción de las NIIF por primera vez	(38,114.62)	(38,114.62)
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>2,880,826.89</u>	<u>2,357,745.62</u>

Movimientos de la cuenta patrimonial resultados acumulados: Un resumen de los movimientos de la cuenta patrimonial resultados acumulados se muestra a continuación

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	2,395,860.24	1,846,145.94
Resultados del periodo que se informa	523,081.27	549,714.30
Total resultados acumulados finales:	<u>2,918,941.51</u>	<u>2,395,860.24</u>

Dividendos: Durante los años 2019 y 2018, la Junta General de Socios decidió no distribuir dividendos.

De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de socios (excepto sociedades domiciliadas en el Ecuador) se encuentran gravados con el impuesto del 25% sobre el ingreso gravado que corresponda al 40% de los dividendos distribuidos. 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

Un resumen de los ingresos se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venta de bienes	(1)	3,605,413.69	2,667,457.01
Dividendos ganados	(2)	-	217,341.54
<u>Total ingresos ordinarios</u>		<u>3,605,413.69</u>	<u>2,884,798.55</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

(2) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5

19. MOVIMIENTO FINANCIERO

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros separados adjuntos muestran ingresos financieros netos por el valor de us\$2,680.16 (2018: US\$7,918.75) que corresponden a partidas no materiales.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

20. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018, 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 socios y administradores representativos en la Compañía.

Transacciones efectuadas con partes relacionadas: Un resumen de las transacciones efectuadas con partes relacionadas se muestra a continuación

<u>Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activas	466,854.15	308,254.85
Pasivas	3,399.11	-
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>470,253.26</u>	<u>308,254.85</u>

➤ **Resumen de transacciones con partes relacionadas:** Transacciones activas

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Compras de activos:</u>			
Constructores y Afines CVJ Cia. Ltda.	Filial	412,938.61	308,254.85
Carlos Vergara Suárez	socio	42,733.60	-
Rodrigo Rivadeneira	familiar	6,701.94	-
Fernando Suárez	familiar	4,480.00	-
<u>Total operaciones activas</u>		<u>466,854.15</u>	<u>308,254.85</u>

➤ **Resumen de transacciones con partes relacionadas:** Transacciones pasivas

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Prestamos recibidos de:</u>			
Familia Vergara	Familiar	3,399.11	-
<u>Total operaciones pasivas</u>		<u>3,399.11</u>	<u>-</u>

Saldos con partes relacionadas: Un resumen de los saldos con partes relacionadas se muestra a continuación

➤ **Resumen de saldos con partes relacionadas:** Incluidas en el rubro acreedores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Herederos Familia Vergara	2,002,945.15	2,411,012.47
<u>Total acreedores comerciales relacionados</u>	<u>2,002,945.15</u>	<u>2,411,012.47</u>

➤ **Resumen de saldos con partes relacionadas:** Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Carlos Vergara - socio	193,195.90	193,195.90
Constructores y Afines CVJ Cia. Ltda.	178,398.46	192,239.70
Otros menores		5,382.73
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>371,594.36</u>	<u>390,818.33</u>

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Excepto por lo mencionado en el párrafo siguiente, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (16 de marzo del 2020) 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.

Con fecha 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó como pandemia a la enfermedad provocada por la propagación del virus Covid-19 (coronavirus), lo cual significa que la enfermedad se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Desde esa fecha, los gobiernos alrededor del mundo adoptaron medidas severas para contener el contagio tales como la restricción de la libre movilidad de las personas, el cierre de puertos y aeropuertos, etc., que afectan significativamente a los diferentes sectores de la economía. La Administración informa que aún no es posible establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la situación financiera y en los resultados futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 16 de marzo del 2020 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.



Ing. María Augusta Vergara
Representante legal



C.B.A. Diego Cruz
Contador general

...

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2019	2018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	721.031,94	442.963,97
Inversiones a corto plazo	7	-	357.760,37
Inventarios	8	5.579.416,07	5.241.961,62
Activos por impuestos corrientes	9	72.300,15	31.892,53
Pagos anticipados	10	185.006,55	229.268,59
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		6.557.754,71	6.303.847,08
TOTAL ACTIVOS		6.557.754,71	6.303.847,08

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2019	2018
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Acreedores comerciales	11	2.408.103,66	2.792.973,63
Otras cuentas por pagar	20	371.594,36	390.818,33
Pasivos contractuales	12	712.700,00	642.757,67
Pasivos por impuestos corrientes	13	181.556,68	116.197,93
Otros pasivos corrientes	14	1.833,05	2.213,83
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3.675.787,75	3.944.961,39
TOTAL PASIVOS		3.675.787,75	3.944.961,39

PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	15	600,00	600,00
Reservas	16	540,07	540,07
Resultados acumulados	17	2.880.826,89	2.357.745,62
TOTAL PATRIMONIO		2.881.966,96	2.358.885,69
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		6.557.754,71	6.303.847,08



Ing. María Augusta Vergara
 Representante legal



C.B.A. Diego Cruz
 Contador general

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2019	2018
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	18	3.605.413,69	2.884.798,55
Costos de venta	8	(2.903.455,90)	(2.226.805,07)
Utilidad (pérdida) operativo		701.957,79	657.993,48
Movimiento financiero	19	2.680,16	7.918,75
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		704.637,95	665.912,23
Impuesto a la renta	13	(181.556,68)	(116.197,93)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		523.081,27	549.714,30



Ing. María Augusta Vergara
 Representante legal



C.B.A. Diego Cruz
 Contador general

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Resultados acumulados				Total patrimonio neto
		Capital social	Reservas patrimoniales	Ganancias acumuladas	Adopción de las NIIF por primera vez	
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2018		600,00	540,07	1.649.724,48	(38.114,62)	1.909.171,39
Distribución de los resultados del año anterior		-	-	196.421,46	-	-
Resultados netos del periodo que se informa		-	-	-	-	549.714,30
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018		600,00	540,07	1.846.145,94	(38.114,62)	2.358.885,69
Distribución de los resultados del año anterior		-	-	549.714,30	-	-
Resultados netos del periodo que se informa		-	-	-	-	523.081,27
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019		600,00	540,07	2.395.860,24	(38.114,62)	2.881.966,96



Ing. María Augusta Vergara
 Representante legal



C.B.A. Diego Cruz
 Contador general

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	3.675.356,02	3.017.690,93
Recibido por regalías, comisiones y otros	-	217.341,54
Recibido por intereses	2.680,16	7.918,75
Pagado a proveedores	(3.579.878,83)	(2.814.179,92)
Pagado por impuesto a la renta	(156.605,55)	(65.276,77)
Recibido (pagado) de otras cuentas por cobrar o pagar	(2.020,23)	(4.383,69)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	<u>(60.468,43)</u>	<u>359.110,84</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Recibido de la venta o recuperación de inversiones	357.760,37	-
Pagado en la compra o negociación de inversiones	-	(357.760,37)
Pagado en la compra de inversiones en subsidiarias	-	3.000,00
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	<u>357.760,37</u>	<u>(354.760,37)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Recibido de partes vinculadas	-	390.818,33
Pagado para el pago de partes vinculadas	(19.223,97)	-
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	<u>(19.223,97)</u>	<u>390.818,33</u>
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	<u>278.067,97</u>	<u>395.168,80</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>442.963,97</u>	<u>47.795,17</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>721.031,94</u></u>	<u><u>442.963,97</u></u>



Ing. María Augusta Vergara
 Representante legal



C.B.A. Diego Cruz
 Contador general

INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Nota:</u>	<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	523.081,27	549.714,30
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Impuesto a la renta del año	181.556,68	116.197,93
Cambios en activos y pasivos:		
Deudores comerciales	-	133.900,39
Inventarios	(337.454,45)	(3.652.006,60)
Activos por impuestos corrientes	(40.407,62)	(5.186,24)
Pagos anticipados	44.262,04	745.685,30
Acreedores comerciales	(384.869,97)	2.318.946,45
Pasivos contractuales	69.942,33	216.333,53
Pasivos por impuestos corrientes	(116.197,93)	(60.090,53)
Otros pasivos corrientes	(380,78)	(4.383,69)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	-60.468,43	359.110,84



Ing. María Augusta Vergara
 Representante legal



C.B.A. Diego Cruz
 Contador general