

HOMELoAN S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE 2018**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	3
Estado de situación financiera	6
Estado de resultado integral	8
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD \$	U.S. dólares
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores:

HOMELoAN S.A.

Informe sobre la auditoría de los Estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **HOMELoAN S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esas fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **HOMELoAN S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, así como su resultado, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión:

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Cuestión clave de la auditoría:

3. Hemos determinado que no existen asuntos claves de auditoría que deban ser comunicados en este informe.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros:

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un Negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el Negocio

en marcha y utilizando el principio contable de Negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

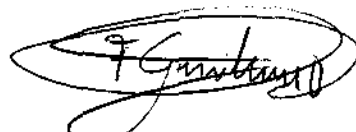
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Entidad en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un Negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser una Entidad en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.

- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ello acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debería comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

GA&H AUDITORES CIA. LTDA.

GA&H AUDITORES CIA. LTDA.
Auditores Externos - SCVS-RNAE 1139

Abril 29 de 2019
Manta - Ecuador



Ing. Fernando Gavilanes
Socio
Licencia No. 17 - 03490

HOMELoan S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	455.64	348.24
Cuentas por cobrar comerciales	7	177,964.52	266,847.08
Inventarios	8	486,214.65	217,409.22
Otras cuentas por cobrar	9	14,016.19	2,000.00
Impuestos corrientes	16	18,083.21	42,890.11
Total activos corrientes		696,734.21	529,494.65
MOBILIARIO Y EQUIPOS			
Propiedades, maquinaria y equipos		13,198.81	487,987.78
(Menos): Depreciación acumulada		(5,846.34)	(1,188.00)
Total mobiliario y equipos	10	7,352.47	486,799.78
Activos diferidos	11	20,000.00	47,607.55
Total activos diferidos		20,000.00	47,607.55
TOTAL ACTIVOS		724,086.68	1,063,901.98

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Marcela Gires
 Gerente General

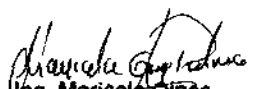

 Ing. Jorge Sosa
 Contador
 RUC No. 1705984829001

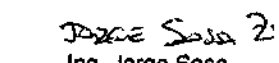
HOMELoan S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	12	32,627.47	94,086.75
Proveedores	13	147,025.14	54,313.34
Anticipos de clientes	14	189,215.74	491,545.08
Obligaciones Patronales	15	16,829.30	13,997.12
Impuestos por Pagar	16	641.81	2,932.48
Total Pasivos Corrientes		386,339.46	656,874.77
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar no corrientes		72,770.53	103,400.00
Total pasivos no corrientes		72,770.53	103,400.00
TOTAL PASIVOS		459,109.99	760,274.77
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	17	800.00	800.00
Superavit por reevaluación de propiedad, planta y equipo		-	251,274.00
Aportes futuras capitalizaciones		-	42,297.33
Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores		262,905.88	10,790.63
Resultados del Ejercicio Corriente		1,270.81	841.25
Total patrimonio de los Accionistas		264,976.69	306,003.21
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		724,086.68	1,066,277.98
		- 0.00	2,376.00

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Maricela Gines
 Gerente General


 Ing. Jorge Sosa
 Contador
 RUC No. 1705984829001

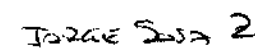
HOMELoAN S.A.
Estado de Resultado Integral

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Ventas	18	949,664.71	444,500.00
(-) Costo de ventas	19	(717,522.34)	(280,835.54)
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		232,142.37	163,664.46
GASTOS			
Gastos de administración y ventas	20	(227,794.37)	(162,133.05)
Utilidad operacional		4,348.00	1,531.41
Más: Ingresos no operacionales		-	-
Menos: Egresos no operacionales			
Gastos financieros	20	(2,097.86)	(690.16)
Utilidad antes de participación trabajadores e Impuesto a la Renta		2,250.14	841.25
Participacion Trabajadores		(337.52)	-
Impuesto a la Renta		(641.81)	-
Resultado del Ejercicio		1,270.81	841.25

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.



 Ing. Mancera Gines
 Gerente General

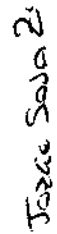

 Ing. Jorge Sosa
 Contador
 RUC No. 1705984829001

HOMELoan S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Aporte Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Superavit por revaluación de Activos	Resultados acumulados ejer. Anteriores	Pérdidas / ganancias ORI	Utilidad Neta del Ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800.00	42,297.33	-	251,274.00	10,790.83	-	841.25	306,003.21
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia a otras cuentas patrimoniales	-	(42,297.33)	-	-	251,274.00	-	-	(42,297.33)
Traspaso de utilidad a resultados acumulados	-	-	-	(251,274.00)	841.25	-	(841.25)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	1,270.81	1,270.81
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800.00	-	-	-	262,905.88	-	1,270.81	264,976.69

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mauricio Ayala
Gerente General


Ing. Jorge Sosa
Contador
RUC No. 1705984829001

HOMELoan S.A.
Estado de Flujos de Efectivo

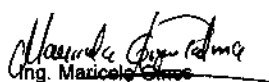
(Expresado en dólares americanos)

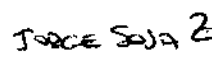
Al 31 de
diciembre de
2018

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	107.40
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	108,457.36
Clases de cobros por actividades de operación	748,076.16
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	736,217.93
Otros cobros por actividades de operación	9,858.23
Clases de pagos por actividades de operación	(637,618.80)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(547,463.74)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(90,155.06)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	-
Otros pagos por actividades de operación	-
Intereses pagados	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	26,036.12
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(2,759.43)
Otras entradas (salidas) de efectivo	28,795.55
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(134,386.08)
Pago de préstamos	(61,459.28)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(72,926.80)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	107.40
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	348.24
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	455.64

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	2,250.14
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	5,846.34
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	5,846.34
Ajustes por gastos en provisiones	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	100,360.88
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	88,882.56
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	12,790.71
(Incremento) disminución en inventarios	208,742.97
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	92,711.80
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(2,932.48)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	2,494.66
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(302,329.34)
Incremento (disminución) en otros pasivos	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	108,457.36


Ing. Maticela Chaves
Gerente General


Ing. Jorge Sosa
Contador
RUC No. 1705984829001

1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

HOMELOAN S.A., fue constituida en la ciudad de Manta mediante escritura pública del 29 de julio del 2002, e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de septiembre del mismo año, y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. SC.ICP.UDS.02.0238 el 19 de agosto de 2002.

El objeto principal de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros ": Clasificación y medición	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 4 "Contratos de seguros"	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 entró en vigor a partir del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

- Clasificación y medición.

Con base en la evaluación realizada, La Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9. Las inversiones en instrumentos de patrimonio clasificadas como disponibles para la venta continuarán midiéndose a valor razonable con cambios en otro resultado integral, exceptuando aquellas para las cuales el costo representa la mejor estimación del valor razonable.

- Deterioro del valor.

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La Compañía eligió aplicar esta política para los activos financieros señalados.

- Contabilidad de cobertura

Al aplicar por primera vez la NIIF 9, La Compañía podía elegir como política contable seguir aplicando los requisitos de contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requisitos de la NIIF 9, hasta el momento en que se publique y adopte la normativa relativa a "macro-coberturas". La Compañía escogió aplicar los nuevos requerimientos de la NIIF 9 en la fecha de su adopción, esto es, 1 de enero de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, la aplicación del nuevo modelo de contabilidad de coberturas no ha tenido impacto en los estados financieros de La Compañía.

Impactos de la aplicación de NIIF 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes".

La Compañía ha realizado un proceso para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias de La Compañía, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes. La evaluación se desarrolló con especial atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés de La Compañía, tales como: identificación de las obligaciones contractuales; contratos con múltiples obligaciones y oportunidad del reconocimiento; contratos con contraprestación variable; componente de financiación significativo, análisis de principal versus agente; existencia de garantías de tipo servicio; y capitalización de los costos de obtener y cumplir con un contrato. Con base en la

naturaleza de los bienes y servicios ofrecidos y las características de los flujos de ingresos señaladas.

La aplicación de la NIIF 15 no ha tenido un impacto en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Compañía

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

La Administración se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero de 2019; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro.1; cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota.

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

4.1 Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

4.2 Bases de presentación

Los estados financieros de la empresa HOMELOAN S.A. han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

4.3 Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo, aquellas partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo con vencimiento menor a los 90 días, se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Por su naturaleza han sido adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

4.5 Instrumentos Financieros

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

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

- *Clasificación y medición de los activos financieros*

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Deterioro de los activos financieros

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCE") sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI), cuentas por cobrar clientes, deudores varios y otros deudores.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de 3 años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Baja en cuentas de activos financieros.

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir

se reconoce en resultados.

- **Clasificación y medición de los Pasivos Financieros**

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

Contratos de garantía financiera.

Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor efectúe pagos específicos para reembolsar al tenedor la pérdida en la que incurre cuando un deudor específico incumpla su obligación de pago a su vencimiento, de acuerdo con las condiciones, originales o modificadas, de un instrumento de deuda. Los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía son inicialmente medidos a valor razonable y, si no es designado a VRCCR y no se origina de la transferencia de un activo financiero, son posteriormente medidos al importe mayor entre:

- El importe determinado de la corrección de valor por pérdidas de acuerdo con NIIF 9; y
- El importe reconocido inicialmente menos, cuando se apropiado, el importe acumulado de ingresos reconocidos de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio.

Para pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y son medidos a costo amortizado al cierre de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se determinan sobre la base del costo

amortizado de los instrumentos. Estas ganancias o pérdidas por diferencias de cambio se reconocen en resultados en diferencias de cambio, para pasivos financieros que no formen parte de una designada relación de cobertura.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

- *Contabilidad general de cobertura*

Los nuevos requisitos de contabilidad general de cobertura mantienen los tres tipos de contabilidad de cobertura. Sin embargo, se ha introducido una mayor flexibilidad a los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura, ampliando específicamente los tipos de instrumentos que cumplen los requisitos para los instrumentos y los tipos de componentes de riesgo de elementos no financieros que son elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, la prueba de efectividad ha sido sustituida por el principio de "relación económica". La revaluación retrospectiva de la efectividad de la cobertura ya no es requerida. También se han introducido mejoras en los requerimientos de revelación sobre las actividades de administración de riesgos de la Compañía.

La NIIF 9 requiere que las ganancias y pérdidas de cobertura sean reconocidos como un ajuste al saldo en libros inicial de las partidas cubiertas no financieras (ajuste de la base). Además, las transferencias de la reserva de cobertura al saldo inicial de la partida cubierta no son ajustes de reclasificación según la NIC 1 y por lo tanto no afectan el otro resultado integral. Las ganancias y las pérdidas objeto de ajustes de la base de cobertura se clasifican como importes que no serán reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas en otros resultados integrales.

La aplicación de los requerimientos de contabilidad de cobertura bajo NIIF 9 no ha tenido impactos en los resultados del año y la situación financiera de la Compañía

Reconocimiento y medición posterior.

Reconocimiento.

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior.

a. Préstamos y cuentas por cobrar.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar partes relacionadas: Representadas principalmente cuentas por cobrar a Compañías relacionadas. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable.

Préstamos a partes relacionadas: Representadas principalmente por el préstamo a su subsidiaria. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro Ingresos financieros.

Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la prestación de servicios de arrendamiento.

b. Otros pasivos financieros.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.

- Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas que se generaron por transacciones comerciales con compañías que conforman el grupo, y que son exigibles en cualquier momento por parte del acreedor.
- Obligaciones con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado.

No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación.

Los intereses devengados en estas operaciones se presentan en el Estado de Resultados Integrales bajo el rubro "Gastos Financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el Estado de Situación Financiera, bajo el rubro "Obligaciones con instituciones financieras".

4.6 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable es el importe recuperable de dichos inventarios en la venta de las existencias.

4.7 Propiedades, planta y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes.

- 4.8.1 Medición inicial.-** Las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.
- 4.8.2 Medición posterior.-** Las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.
- 4.8.3 Método de depreciación y vidas útiles.-** El costo de adecuaciones y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Descripción	Vida Útil (en años)
Instalaciones y Remodelaciones	10
Maquinarias y Equipos	10
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Utensilios Varios	10
Equipo de Computación	3

El porcentaje establecido por la compañía como valor residual corresponde al importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por la disposición del elemento, después de deducir los costos estimados por tal disposición, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

4.8.4 Retiro o Venta de propiedad, planta y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de adecuaciones y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

4.9 Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las revaluaciones se harán de forma anual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

4.10 Obligaciones con Instituciones Financieras

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito), el cual se contabiliza al gasto y se refleja en los resultados del período en que se incurren.

4.11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

4.12 Préstamos de accionistas / socios.

En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas / socios. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los accionistas / socios (interés explícito)

4.13 Pasivos por Beneficios a Empleados

4.15.1 Pasivos corrientes.- En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

4.15.2 Pasivos no corrientes.- En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período

4.14 Provisiones

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

4.15 Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros medidos a su valor razonable; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (diferencia de cambio por conversión-moneda funcional).

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

4.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por ventas y servicios son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño. No hay componentes financieros, debido a que la venta es realizada con un periodo promedio de cobro reducido. El cual está de acuerdo a prácticas normales de mercado.

Adicionalmente, la compañía reconoce que se pueden generar ingresos tales como:

- Ingresos por dividendos: los dividendos son reconocidos por la Compañía cuando el derecho a recibir el pago queda establecido.
- Ingresos por intereses: los intereses se reconocen usando el método de tasa de interés efectiva.

4.17 Costos y gastos

Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.18 Impuestos

Activos por impuestos corrientes.- En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- En este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a las ganancias corriente.-** Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para el año 2018 corresponde al 25% y 2017 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- **Impuesto a las ganancias diferido.-** Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son

continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

- *Provisión por deterioro de inversiones corrientes.*- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.
- *Provisión por cuentas incobrables.*- El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.
Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.
- *Impuestos diferidos.*- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.
- *Vidas útiles y valores residuales.*- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN	2018	2017
Caja Chica	USD \$ 0,00	231,86
Banco Píchincha Ahorro 5238210100	0,00	4,52
Banco Rumiñahui Cte.8020704704	378,89	73,35
Banco Rumiñahui Ahorro 8276308600	76,75	38,51
USD \$	<u>455,64</u>	<u>348,24</u>

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN	2018	2017
Clientes	USD \$ 177.964,52	-
Orongo Cia. Ltda.	-	266.847,08
USD \$	<u>177.964,52</u>	<u>266.847,08</u>

8. INVENTARIOS

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN	2018	2017
Obras en construcción	USD \$ 62.608,19	217.409,22
Terrenos para proyecto inmobiliario	423.606,46	
USD \$	<u>486.214,65</u>	<u>217.409,22</u>

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de la cuenta se detalla a continuación

DESCRIPCIÓN	2018	2017
Cuentas por Cobrar Empleados	USD \$ 1.430,19	-
Anticipos Proveedores	12.586,00	-
Otras cuentas por cobrar	-	2.000,00
USD \$	<u>14.016,19</u>	<u>2.000,00</u>

HOMELoan S.A.

Notas a los estados financieros
Expresado en dólares

10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos fueron como sigue:

Nombre del Activo	COSTO HISTÓRICO					DEPRECIACIÓN ACUMULADA					Valor neto
	Saldo al 31-Dic-2017	Adiciones	Bajas	Ajustes Reclasificaciones	Saldo al 31-Dic-2018	Saldo al 31-Dic-2017	Adiciones	Bajas	Ajustes Reclasificaciones	Saldo al 31-Dic-2018	
Terrenos	477.548,40	-	-	(477.548,40)	-	-	-	-	-	-	-
Maquinarias y equipos	3.029,95	-	-	-	3.029,95	-	(908,99)	-	-	(908,99)	2.120,96
Equipos de oficina	2.630,00	-	-	-	2.630,00	-	(789,00)	-	-	(789,00)	1.841,00
Muebles y Enseres	2.613,83	-	-	-	2.613,83	-	(784,15)	-	-	(784,15)	1.829,68
Vehículos	1.183,46	2.143,36	-	-	3.326,82	(1.188,00)	(1.900,56)	-	1.188,00	(1.900,56)	1.426,26
Equipos de computación	982,14	616,07	-	-	1.598,21	-	(1.463,64)	-	-	(1.463,64)	134,57
TOTAL:	487.987,78	2.759,43	-	(477.548,40)	13.198,81	(1.188,00)	(5.846,34)	-	1.188,00	(5.846,34)	7.352,47

11. ACTIVOS DIFERIDOS

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Activos Diferidos	USD \$	20.000,00	47.607,55
	USD \$	<u>20.000,00</u>	<u>47.607,55</u>

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Se refiere a:

Banco	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa Interés	No. Operación	Monto	Saldo Corto Plazo
Banco Machala	29/6/2017	15/6/2020	11,23%	1720009500	60.000,00	32.627,47
Totales:						<u>32.627,47</u>

13. PROVEEDORES

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Proveedores Locales	USD \$	23.814,04	54.313,34
Orongo Cia. Ltda.		123.211,10	-
	USD \$	<u>147.025,14</u>	<u>54.313,34</u>

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN	2018
Jhon Willians Marcillo Salazar Mz C Lt USD \$	-
Jesus Amado Jativa Ibarra Mz. B Lt.1	53.360,00
Carmela Piedad Macias Ponce Mz. C Lt.3	3.500,00
Karina Cedeño Castro Mz. A Lt.1	1,86
Tito David Macias Luzardo Mz. C Lt. 6	3.000,00
Juan Jose Rivadeneira Cuenca Mz. B Lt. 4	500,00
Freddy Richard Guijije Loor Mz. C Lt. 2	64.317,11
Sara Magali Delgado Rivera Mz. C Lt. 11	-
Patricia Eugenia Delgado	-
Byron Armando Delgado Garcia Mz.A Lt, 5	640,00
Marco Antonio Maldonado Cevallos Mz. A Lt. 1	2.058,86
Diana Andrea Conteron Mz. A Lt.14	14.700,00
Manuel Alberto Maldonado Valverde B/2	1.359,64
Vicente Oswaldo Delgado Bello A/3	-
Jhonny Alexander Quijije Mero Mz C Lt.10	2.075,42
Cristhian Andres Zambrano Villaprado Mz A Lt	534,45
Ronald Ricardo Quiroz Loaiza Mz. C Lt. 4	-
Reyes Moreira Wagner Mz. C Lt. 17	17.794,05
Jhon Alfonso Quiroz Simbal Mz.C Lt. 5	449,96
Alexandra Fernandez Orrola Mz A Lt. 6	-
Julio Cedeño Panezo Mz A Lt 5	(0,04)
Karen Bello Gallo Mz A Lt 7	-
Maritza Mera Moreira Mz C Lt 6	2,14
Monica Tipe Ortiz	6.377,00
Sandra del Rocio Salazar Lopez Mz A Lt 10	500,00
Moran Barberan Monica Marisol Mz C Lt 9	-
Vanessa Reinalda Spitz Vintimilla Mz C Lt 10	500,00
Ronquillo Triviño Luis Eduardo	-
Maricela Gines Palma	500,00
Mercy America Gordillo Muñoz MZ. C Lt. 8	4.500,00
Amado Antonio Mendoza Briones Mz. B Lt.2	2.600,00
Mauro Flores Mz C Lt 8	100,00
Peralta Palma Dennisse Ariana	0
Ramirez Moreira Richard Mz A Lt 10	481,38
Vicente Oswaldo Delgado Bello Mz C Lt 15	7963,91
Chavez Gabriel Antonio Mz A Lt 13	1.400,00
USD \$	<u>189.215,74</u>

15. OBLIGACIONES PATRONALES

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN	2018	2017
less por Pagar	USD \$ 1.303,61	2.080,03
Fondos de Reserva Empleados	5.220,49	2.734,39
Préstamos less por pagar	666,80	0,00
Sueldos por Pagar	4.752,29	4.289,46
Décimo Tercer Sueldo	527,34	678,87
Décimo Cuarto Sueldo	4.021,25	1.957,54
Vacaciones	0,00	2.256,83
Participación de Utilidades	337,52	0,00
	USD \$ 16.829,30	13.997,12

16. IMPUESTOS**16.1 Activos y Pasivos del Año Corriente**

DESCRIPCIÓN	2018	2017
<u>Activos por Impuestos Corrientes:</u>		
Crédito Tributario Impuesto Renta	708,64	708,64
Crédito Tributario IVA	17.374,57	42.181,47
Total:	18.083,21	42.890,11
<u>Pasivos por Impuestos Corrientes:</u>		
Impuestos por Pagar (*)	641,81	2.932,48
Retención Relación de Dependencia	-	-
	USD \$ 641,81	2.932,48

(*) Corresponden a retenciones de Impuesto a la Renta e IVA por pagar

16.2 Conciliación Tributaria Contable del Impuesto a la Renta Corriente

Concepto	Año terminado	
	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto a la Renta y participación Trabajadores	2.250,14	841,25
15% Participación Trabajadores	(337,52)	(126,19)
Utilidad (pérdida) para cálculo de Impuesto a la Renta	1.912,62	715,06
Gastos no deducibles	1.004,72	109,42
(-) Otras rentas exentas	-	-
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	-
Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos y gastos atribuidos a ingresos exentos	-	-
(-) Deducciones adicionales	-	-
Utilidad (pérdida) tributaria	2.917,34	824,48
<i>Impuesto a la renta causado: (1)</i>		
22% Impuesto a la renta causado	641,81	206,12
25% Impuesto a la renta causado		
Total	641,81	206,12
Anticipo calculado (2)	0,00	(7.260,48)
Retenciones en la Fuente realizadas en el período	0,00	0,00
Crédito tributario de años anteriores	-	-
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
Impuesto a la renta corriente por pagar/cobrar	0,00	0,00

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, hasta el año 2017 se calculaba en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir de 2018, mediante la expedición de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión financiera, se incrementó del 22% al 25% para sociedades constituidas en el Ecuador. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, así como para sociedades que no informen al SRI sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

17. PATRIMONIO

Capital Social.- Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital suscrito y pagado es de USD \$800,00 dividido en 800 acciones con un valor nominal de US\$1.

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Ventas de casas	USD \$	797.550,00	444.500,00
Ingresos por alicuotas		5.314,71	-
Ingresos por venta de materiales		146.800,00	-
	USD \$	<u>949.664,71</u>	<u>444.500,00</u>

19. COSTOS

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Costo de ventas	USD \$	719.594,83	280.835,54
Descuento en compras		(2.072,49)	-
	USD \$	<u>717.522,34</u>	<u>280.835,54</u>

20. GASTOS

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2018	2017
Gastos de administracion y ventas	USD \$	227.794,37	162.133,05
Gastos Financieros		2.097,86	690,16
	USD \$	<u>229.892,23</u>	<u>162.823,21</u>

21. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**25.1 Gestión de Riesgos Financieros**

La compañía está expuesta a un conjunto de riesgos de mercado, financieros y operacionales inherentes a su negocio. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades.

- **Riesgo de Mercado.-** Las ventas de la compañía provienen principalmente de ventas del sector Inmobiliario, el cual es un mercado altamente competitivo.

Los factores que determinan su fluctuación son la demanda, las variaciones en la oferta, y las eventuales ventajas competitivas de los diferentes actores del sector. Cabe señalar que la compañía tiene actividad en el mercado nacional y tiene una cartera diversificada en varios clientes.

- **Riesgo de Crédito.-** El riesgo de crédito surge del eventual incumplimiento de obligaciones contractuales de clientes, resultando en una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Con el fin de minimizar el riesgo de crédito, la Compañía ha encargado a la Administración que desarrolle y mantenga una calificación de riesgo crediticio de la Compañía para clasificar las exposiciones según su grado de riesgo de incumplimiento.

- **Riesgo de tasas de interés.-** La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene endeudamiento por medio de préstamos a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre préstamos bancarios y otras fuentes de financiamiento.
- **Riesgo de tipo de cambio.-** La compañía se encuentra expuesta a la fluctuación de Euros/Dólares dado a que la compañía operaciones crediticias registradas en el pasivo del balance, para lo cual la compañía realiza una evaluación de los efectos de las variaciones en los tipos de cambio de acuerdo a la NIC 21.
- **Riesgo de Liquidez.-** Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez se fundamenta en una estructura de costos competitiva que le permite enfrentar la volatilidad del mercado y una adecuada posición financiera basada en la mantención y generación del efectivo y equivalente.

- 25.2 Valor razonable de los instrumentos financieros.-** La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

26 HECHOS RELEVANTES Y EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de presentación de los Estados Financieros no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.

27 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones