

1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

HOMEOAN 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. 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 en las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES); 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. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3. 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 Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

3.1 Declaración de Cumplimiento

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

3.2 Bases de presentación

La preparación de los estados financieros de la empresa **HOMEOAN S.A.** han sido preparados en conformidad de la Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de políticas contables. En la nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

3.3 Pronunciamientos contables y su aplicación

El IASB desarrolla y emite una Norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otros tipos de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esta Norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). La NIIF para las PYMES se basa en las NIIF completas con modificaciones para reflejar las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones costo beneficio.

3.4 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 Periodo y Otros Resultados Integrales.

3.5 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.

3.6 Inventarios

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

3.7 Propiedades, planta y equipos.

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

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.

3.9 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.

3.10 Pasivos por Beneficios a Empleados

4.14.1 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 periodo en el que se generan.

4.14.2 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 calificado 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 periodo 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 periodo

3.11 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.

3.12 Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN	2019	2018
Banco Rumiñahui Cte.8020704704	-	378,89
Banco Rumiñahui Ahorro 8276308600	50,08	76,75
	USD \$ 50,08	455,64

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN	2019	2018
Clientes	USD \$ -	177.964,52
	USD \$ -	177.964,52

6. INVENTARIOS

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Obras en construcción	USD \$	17.000,00	62.608,19
Terrenos para proyecto inmobiliario		388.807,28	423.606,46
	USD \$	405.807,28	486.214,65

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de la cuenta se detalla a continuación

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Cuentas por Cobrar Empleados	USD \$	2.738,46	1.430,19
Anticipos Proveedores		683,36	12.586,00
Otras cuentas por cobrar		68.769,75	-
	USD \$	72.191,57	14.016,19

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos fueron como sigue:

Nombre del Activo	COSTO HISTÓRICO			DEPRECIACIÓN ACUMULADA			Valor neto
	Saldo al 31-Dic-2018	Adiciones	Saldo al 31-Dic-2018	Saldo al 31-Dic-2018	Adiciones	Saldo al 31-Dic-2019	
Terrenos	-	-	-	-	-	-	-
Maquinarias y equipos	3.029,95	-	3.029,95	(908,99)	(303,00)	(1.211,99)	1.817,96
Equipos de oficina	2.630,00	-	2.630,00	(789,00)	(263,00)	(1.052,00)	1.578,00
Muebles y Enseres	2.613,83	-	2.613,83	(784,15)	(261,38)	(1.045,53)	1.568,30
Vehículos	3.326,82	-	3.326,82	(1.900,56)	(655,36)	(2.565,92)	760,90
Equipos de computación	1.598,21	794,64	2.392,85	(1.463,64)	(789,64)	(2.253,28)	139,57
TOTAL:	13.198,81	794,64	13.993,45	(5.846,34)	(2.282,38)	(8.128,72)	5.864,73

9. ACTIVOS DIFERIDOS

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN	2019	2018
Activos Diferidos	USD \$ 20.000,00	20.000,00
	USD \$ <u>20.000,00</u>	<u>20.000,00</u>

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Se refiere a:

Banco	Fecha de Emisión	Vencimiento	Tasa Interés	No. Operación	Monto	Saldo largo Plazo
Banco Machala	29/6/2017	15/6/2020	11,23%	1720009500	60.000,00	11.357,96
Banco Pichincha Cta Cte 2100112363 (Sobregiro contable)						33.187,66
Banco Rumiñahui Cte.8020704704 (Sobregiro contable)						396,92
Totales:						<u>44.942,54</u>

11. PROVEEDORES

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN	2019	2018
Proveedores Locales	USD \$ 18.465,73	23.814,04
Orango Cia. Ltda.	0,00	123.211,10
	USD \$ <u>18.465,73</u>	<u>147.025,14</u>

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

El resumen de la cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN	2019	2018
Anticipos	USD \$ 130.398,32 (*)	189.215,74
	USD \$ <u>130.398,32</u>	<u>189.215,74</u>

(*) A continuación detalle de anticipos clientes al 31 de diciembre de 2019

DESCRIPCIÓN		2019
Jesús Amado Jativa Ibarra Mz. B Lt.1	USD \$	53.360,00
Carmela Piedad Macías Ponce Mz. C Lt.3		3.500,00
Karina Cedeño Castro Mz. A Lt.1		1,86
Tito David Macías Luzardo Mz. C Lt. 6		3.000,00
Juan José Rivadeneira Cuenca Mz. B Lt. 4		500,00
Freddy Richard Guijije Loor Mz. C Lt. 2		54.317,11
Sara Magali Delgado Rivera Mz. C Lt. 11		-
Patricia Eugenia Delgado		400,00
Byron Armando Delgado García Mz.A Lt. 5		640,00
Marco Antonio Maldonado Cevallos Mz. A Lt. 7		2.058,86
Manuel Alberto Maldonado Valverde B/2		1.359,64
Otros		1.260,85
	USD \$	<u>130.398,32</u>

13. OBLIGACIONES PATRONALES

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
less por Pagar	USD \$	1.720,95	1.303,61
Fondos de Reserva Empleados		4.466,10	5.220,49
Préstamos less por pagar		4.278,48	666,80
Sueldos por Pagar		5.951,62	4.752,29
Décimo Tercer Sueldo		1.124,50	527,34
Décimo Cuarto Sueldo		2.720,92	4.021,25
Participación de Utilidades		0,00	337,52
	USD \$	<u>20.262,57</u>	<u>16.829,30</u>

14. IMPUESTOS

15.1 Activos y Pasivos del Año Corriente

Normas de los estados financieros (continuación)
En miles de dólares

DESCRIPCIÓN	2019	2018
<u>Activos por Impuestos Corrientes:</u>		
Crédito Tributario Impuesto Renta	2.375,88	708,64
Crédito Tributario IVA	8.778,43	17.374,57
Total:	<u>11.154,31</u>	<u>18.083,21</u>
<u>Pasivos por Impuestos Corrientes:</u>		
Impuestos por Pagar (*)	583,07	641,81
USD \$	<u>583,07</u>	<u>641,81</u>

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

15.2 Conciliación Tributaria Contable del Impuesto a la Renta Corriente

Concepto	Año terminado	
	2019	2018
Utilidad (pérdida) antes de Impuesto a la Renta y participación Trabajadores	20.439,05	2.250,14
15% Participación Trabajadores	(3.065,86)	(337,52)
Utilidad (pérdida) para cálculo de Impuesto a la Renta	<u>17.373,19</u>	<u>1.912,62</u>
Gastos no deducibles	3.483,15	1.004,72
Utilidad (pérdida) tributaria	<u>20.856,34</u>	<u>2.917,34</u>
Impuesto a la renta causado: (1)		
22% Impuesto a la renta causado	4.588,39	641,81
Total	<u>4.588,39</u>	<u>641,81</u>
Anticipo calculado (2)		
Retenciones en la Fuente realizadas en el período	-	-
Crédito tributario generado por anticipos (anteriores al 2010)	3.747,83	-
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
Impuesto a la renta corriente por pagar/cobrar	<u>3.747,83</u>	<u>0,00</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, 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, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o régimen de menor imposición con participación directa o indirecta, así como para sociedades que no informen al SRI sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares.
- (2) El 30 de diciembre del 2019, la Asamblea Nacional de Ecuador aprobó un proyecto de ley presentado por el Presidente de la República y lo promulgó como la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria", que contiene numerosas medidas de reforma tributaria directa e indirecta, cuyo objetivo es simplificar el sistema de impuestos y aumentar los ingresos fiscales. La ley fue publicada en el Registro Oficial el 31 de diciembre del 2019 y es efectiva a partir del 1 de enero del 2020. Las principales reformas en la ley promulgada son como sigue:
- En el artículo 20 de la Ley, se establecen cambios al Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el que se establece que el pago del impuesto 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 realizadas en ese año. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto renta.
 - Se establece el pago de la Contribución Única y Temporal, para sociedades que hayan generado ingresos mayores o iguales a USD 1.000,000.00 (un millón de dólares) en el ejercicio fiscal 2018, este pago se efectuará durante los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022 sobre dichos ingresos. Cabe señalar que la misma no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años señalados, de acuerdo a la siguiente tabla:

<u>Ingresos imponibles</u>	<u>Tarifa %</u>
US\$1 millón a US\$5 millones	0.10
US\$5 millones a US\$10 millones	0.15
Sobre los US\$10 millones	0.20

El pago de la contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada año y no debe ser mayor al 25% del Impuesto a la renta causado en 2018.

- El límite sobre la deducción de los costos y gastos de promoción y publicidad se mantiene en el 20% de los ingresos imponibles. Sin embargo, si se incurre en gastos de publicidad o patrocinio en relación con atletas, programas deportivos o

proyectos previamente aprobados por las entidades estatales de Ecuador, el límite no se aplicará y los gastos incurridos son 100% deducibles.

- Las provisiones efectuadas por la jubilación patronal o desahucio que el empleador ha considerado como un gasto deducible pero que no se han pagado efectivamente a los empleados deben considerarse como ingresos de origen ecuatoriano.
- A partir del 1 de enero de 2021, las provisiones realizadas en relación con la jubilación patronal y desahucio se considerarán un gasto deducible si tales provisiones están respaldadas por informes presentados por actuarios registrados. El mismo tratamiento fiscal se aplicará en el caso de las provisiones de jubilación patronal, serán deducibles para empleados con más de 10 años de antigüedad; y, que este aportado en empresas especializadas en gestión de fondos debidamente registradas en el mercado bursátil ecuatoriano.
- Deducibilidad de intereses

La restricción sobre la deducción de intereses en préstamos del exterior con partes relacionadas otorgadas a bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía "popular" y "comunitaria" (un micro sector dentro del sector financiero) se mantiene en 300% del patrimonio. Para las otras compañías y trabajadores independientes o emprendedores, la restricción se cambia al 20% de las utilidades de la empresa antes de la participación de trabajadores, más intereses, impuesto a las ganancias, depreciación y amortización.

Con respecto a los préstamos locales, la restricción bajo la cual los gastos por intereses no son deducibles, consistente en que la tasa de interés sobre el préstamo excede la tasa máxima establecida por el Banco Central del Ecuador para préstamos locales ahora se aplica solo a bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero dentro de la economía popular y comunitaria.

- Impuesto a la Salida de Divisas - Los cambios al ISD incluyen lo siguiente:
 - Exenciones para préstamos con un plazo de 180 días o más destinados a inversiones en activos o derechos que representan capital; y,

15. PATRIMONIO

Capital Social. - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital suscrito y pagado es de USD \$800,00 dividido en 800 acciones con un valor nominal de US\$1.

16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Ventas de casas	USD \$	381.345,12	797.550,00
(-) Descuentos ventas		(300,00)	-
Ingresos por alicuotas		4.508,80	5.314,71
Ingresos por venta de materiales		-	146.800,00
	USD \$	<u>385.553,92</u>	<u>949.664,71</u>

17. COSTOS

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Costo de ventas	USD \$	216.933,79	719.594,83
Otros Costos		100,00	-
Descuento en compras		-	(2.072,49)
	USD \$	<u>217.033,79</u>	<u>717.522,34</u>

18. GASTOS

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2019	2018
Gastos de administración y ventas USD \$		143.156,03	227.794,37
Gastos Financieros		1.441,90	-
No deducibles		3.483,15	2.097,86
	USD \$	<u>148.081,08</u>	<u>229.892,23</u>

20 HECHOS RELEVANTES Y EVENTOS SUBSECUENTES

Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1017 de 16 de marzo de 2020, el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, licenciado Lenín Moreno Garcés, declara el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de coronavirus (COVID-19) por parte de la Organización Mundial de la Salud. Las respuestas globales al brote de la enfermedad Corona Virus 2019 (COVID-19) continúan con su rápida evolución. El COVID-19 ya tiene un impacto significativo en los Mercados Financieros Globales, y pudiese tener