

Nota 1 Constitución

PRO HABITAD SOCIEDAD ANONIMA, es una Compañía constituida en la República del Ecuador en la ciudad de Ambato según escritura pública el 18 de abril de 1983, ante la Notaria Sexta del cantón, que se rige a las leyes ecuatorianas y fue inscrita en el Registro Mercantil el 15 de agosto de 1983.

El objeto social de la Compañía es la construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

Nota 2 Bases de Presentación y Preparación de los Estados Financieros

2.1 Declaración de Cumplimiento

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del devengado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.5 Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

Nota 3 Resumen de las Principales Políticas Contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica dentro del rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, por su naturaleza son adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

3.3 Cuentas por cobrar e incobrables.

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de cobro, por los bienes vendidos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes de lo contrario se clasifican como activos no corrientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

3.4 Pagos anticipados

Se registran los costos y gastos desembolsados anticipadamente por el suministro de servicios y o materiales; y se devengan durante el periodo que se reciben los mismos, el cual no es mayor a un año.

3.5 Propiedad, planta y equipo.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible aportado a adquirido para el giro ordinario del negocio; se encuentran registrados al costo histórico, menos las depreciaciones acumuladas. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia el Fideicomiso y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los desembolsos por reparaciones son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para el Fideicomiso obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada de manera línea basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, considerando valores residuales de cero, ya que se estima que el valor de realización de los bienes al término de su vida útil es irrelevante.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

Muebles y enseres: 10 años.
Equipo de oficina: 10 años
Vehículos: 5 años
Equipos de computación: 3 años

3.6 Crédito tributario

Corresponden principalmente a: crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

3.7 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre de 2019 es del 22%, en razón que sus ingresos son inferiores a US\$. 1'000.000,00; si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2019, la tarifa 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 una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2019, la tarifa de impuesto a la renta será del 22% para las empresas que hayan tenido ingresos inferiores a US\$ 1.000.000,00.

3.8 Cuentas por pagar

Corresponden principalmente aquellos proveedores pendientes de pago, por los bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en 12 meses o menos se clasifican como pasivos corrientes de lo contrario se clasifican como pasivos no corrientes.

3.9 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de bienes o la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la compañía. Los ingresos netos de IVA, ICE (en los casos aplicables), devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3.10 Costo y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

3.11 Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 5% en el caso de la compañía; de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

3.12 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sobre los Estados Financieros

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 3	Modificación de la definición de negocio.	01 de enero del 2020
NIC 8	Modificación de la definición de "materialidad", para alinear con el Marco conceptual.	01 de enero del 2020
NIC 1	Modificación de la definición de "materialidad" para alinear con la NIC 8.	01 de enero del 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Modificaciones – Reforma de la tasa de interés de referencia.	1 de enero de 2020
NIIF 17	Contratos de seguros	01 de enero del 2021
NIIF 10 y NIC 28	Modificaciones – Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos	Por definir

La Administración se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero de 2020.

Nota 4 Efectivo en caja y bancos

Se refiere a:

Descripción	2019	2018
Caja-efectivo	100,00	100,00
Bancos	82.800,79	16.420,71
Total	US\$ 82.900,79	16.520,71

Nota 5 Inversiones Temporales

Se refiere a:

Descripción	2019	2018
Inversiones temporales	151.661,86 (i)	151.661,86
Cooperativas Credimas	60.000,00 (ii)	
Total	US\$ 211.661,86	151.661,86

- (i) Corresponde a inversión realizada en ZERMATT.
 (ii) Corresponde a un Depósito a plazo.

Nota 6 Cuentas por cobrar

Se refiere a cuentas por cobrar a clientes:

Descripción	2019	2018
Anticiposal Personal	200	
Varios Deudores	54,16	54,16
Zermat	154.140,04 (i)	257.446,96
Total	US\$ 154.394,20	257.501,12

- (i) Corresponde a servicios a valores cargados al proyecto y a honorarios por labores realizadas en la obra, por la Compañía ZERMATT.

Nota 7 Anticipo a proveedores

Se refiere a anticipo a proveedores:

Descripción	2019	2018
Fabian Guerrero	9.080,00	-
Segundo Analuisa	119,00	-
Jorge Pilapanta	2.646,76	-
Villacis Johnny	1.500,00	-
Segundo Quisphe	-	3.000,00
Jose Luis Guerrero	20.000,00	-
Luis Edison Achachi	800,00	-
Daniel Correa	500,00	-
Constructora Toscano	55.000,00	-
Max Condolo	3.000,00	-
Total	US\$ 92.645,76	3.000,00

Nota 8 Obras en ejecución

Se refiere a inventario por obras en ejecución:

Descripción	2019	2018
Obras en ejecución M Saenz ASSA	-	7.675,90
Quinta Golden	31.162,72	-
Total	US\$ 31.162,72	7.675,90

Nota 9 Anticipos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de otras cuentas por cobrar es el siguiente:

Descripción	2019	2018
Iva en Compras	-	-
Anticipo Impuesto Renta	3.648,60	3.648,60
Retención fuente 1%	2.574,30	950,00
Credito tributario IVA	14.366,72	278,95
Retención fuente 2%		950,67
IR Salvado a favor	2.462,77	992,98
Total	US\$ 23.052,39	6.821,20

Nota 10 Propiedad Planta y Equipo

Los movimientos de las propiedades, planta y equipo son los siguientes:

Detalle de Activos Fijos	Saldo al 31 de diciembre del 2017	Adiciones, compras	Ventas	Bajas	Saldo al 31 de diciembre del 2018
COSTO					
Muebles y enseres	329,94	-			329,94
Equipo de oficina	163,52				163,52
Equipo de computación	4.741,06	705,36			5.446,42
Herramientas y equipos	2.080,00				2.080,00
Vehículos	39.590,00		(39.590,00)		-
TOTAL COSTO	46.904,52	705,36	(39.590,00)	-	8.019,88
DEPRECIACION					
Muebles y enseres	(273,24)	(28,35)			(301,59)
Equipo de oficina	(163,52)	-			(163,52)
Equipo de computación	(4.741,06)	(232,77)			(4.973,83)
Herramientas y equipos	(1.326,80)	(199,00)			(1.525,80)
Vehículos	(11.217,17)	-	11.217,17		-
TOTAL DEPRECIACIONES	(17.721,79)	(460,12)	11.217,17	-	(6.964,74)
ACTIVO FLUJO NETO	29.182,73	245,24	(28.372,83)	-	1.055,14

Nota 11 Documentos por pagar

Descripción	2019	2018
Sevilla Gortaire Sebastia	100.172,40	102.736,27
Sevilla Rodrigo	69.152,42	164.633,66
Produbanco	20.000,00	20.000,00
Total	US\$ 189.324,82	287.369,93

Nota 12 Sueldos y beneficios sociales por pagar

Al 31 de diciembre del 2019, los beneficios sociales por pagar corresponden al siguiente detalle:

<u>Descripción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldo y Salarios por pagar	209,20	-
Décimo Tercer sueldo	314,82	315,74
Décimo Cuarto sueldo	394,83	564,67
Vacaciones	3.551,30	1.649,74
IESS por pagar	920,52	920,52
Participación	2.316,20	2.910,55
Total	US\$ <u>7.706,87</u>	<u>6.361,22</u>

Nota 13 Impuestos y contribuciones

Al 31 de diciembre del 2019, los impuestos por pagar corresponden al siguiente detalle:

<u>Descripción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente	2.796,81	395,42
Retenciones del IVA	702,11	405,39
Impuesto a la renta por pagar	3.126,25	4.530,80
Total	US\$ <u>6.625,17</u>	<u>5.331,61</u>

Nota 14 Anticipos a clientes

El detalle de anticipos de clientes es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
M_Saenz ASSA	-	20.452,22
Centralcar S.A.	100.000,00	-
Quinta Golden	126.720,00	-
Total	US\$ <u>226.720,00</u>	<u>20.452,22</u>

Nota 15 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social de la compañía es de USD \$256.000,00; dividido en 50.000 acciones de diez dólares con veinte cuatro centavos cada una.

Nota 16 Ingresos por ventas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se refiere a:

<u>Descripción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por proyectos	527.223,45	95.000,00
Total	US\$ <u>527.223,45</u>	<u>95.000,00</u>

Nota 17 Costos de construcción y ventas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se refiere a:

<u>Descripción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Materiales de construcción	432.788,34	52.454,55
Total	US\$ <u>432.788,34</u>	<u>62.454,55</u>

Nota 18 Gastos de Administración

Al 31 de diciembre esta cuenta corresponde a gastos administrativos e incluyen:

<u>Descripción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y beneficios sociales	24.165,95	47.453,90
Servicios básicos	5.307,91	4.830,24
Impuestos tasas y contribuciones	825,37	632,68
Mantenimiento	1.014,95	1.257,31
Depreciaciones y amortizaciones	460,12	6.563,81
Mater y Utiles Oficina	88,00	123,50
Honorarios Profesionales	5.829,73	5.315,75
Otros	33.318,26	1.607,47
Total	US\$ <u>70.810,29</u>	<u>67.784,66</u>

Nota 19 Otros Ingresos

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye:

<u>Descripción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros ingresos	27.344,14	47.856,35
Total	US\$ <u>27.344,14</u>	<u>47.856,35</u>

Nota 20 Participación a trabajadores e impuesto a la renta

La determinación de las cifras correspondientes al Impuesto a la Renta al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan a continuación:

Descripción	2019	2018
Utilidad	15.441,31	19.403,68
(-) Participación trabajadores	(2.316,20)	(2.910,55)
(-) Beneficios 1,5% gastos por discapacitados	-	-
(-) Otras diferencias temporarias	(3.860,33)	-
(+) Gastos no deducibles	4.945,43	(4.850,92)
Total	US\$ 14.210,21	11.642,21
22% Impuesto a la renta	3.126,25	2.561,29
Anticipo Determinado correspondiente Ejercicio Fiscal Corriente	-	4.079,48
Impuesto a la Renta Corriente: 2019 - 2018 (a).	US\$ 3.126,25	4.079,48

Nota 21 Hechos Relevantes y Eventos Subsecuentes

El 11 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud Pública del Ecuador emite el Acuerdo No. 00126-2020, en el que se declara Estado de Emergencia Sanitaria por 60 días en todos los establecimientos del sistema nacional de salud, por el inminente efecto provocado por el coronavirus que produce la enfermedad COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población. Mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-077 de 15 de Marzo de 2020 del Ministerio del Trabajo se expidieron directrices para la aplicación en el sector privado de las medidas de reducción, modificación o suspensión emergente de la jornada laboral, durante la declaratoria de Emergencia Sanitaria. Mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 del 16 de Marzo de 2020, a partir del 17 de marzo de 2020 se declara el Estado de Excepción en el Ecuador por Calamidad Pública debido a los casos confirmados de COVID-19 y la declaratoria de Pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud, declarando un Toque de Queda que incluye, entre otras medidas, la prohibición de circulación en vías y espacios públicos a nivel nacional. El Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias a través del Comité de Operaciones de Emergencia Nacional, el 30 de marzo de 2020 extiende la suspensión de la jornada laboral presencial hasta el 5 de abril de 2020 y el 2 de abril de 2020 se extiende la suspensión hasta el 12 de abril de 2020. Mediante Decreto Ejecutivo No. 1052 del 15 de Mayo de 2020 se renueva el Estado de Excepción por 30 días a partir del 16 de Mayo de 2020.

Debido a estas medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, se ha ocasionado una paralización económica en casi todos los sectores productivos, cuyos resultados a futuro no pueden ser estimados a la fecha de emisión de este informe.



Arq. Sebastián Sevilla Gortaire
GERENTE GENERAL



Juan Salazar Mera
CONTADORA