

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

INDICE:

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera separados
- Estado de resultados integrales separados
- Estado de cambios en el patrimonio separados
- Estado de flujos de efectivo separados
- Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas:

NIA	Normas Internacionales de Auditoria
NIIF para las Pymes	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad,
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SIC	Interpretaciones SIC
IASC	Consejo Normas Internacionales de Ética para Contadores
IASC	Consejo de Normas internacionales de Contabilidad
US\$	Dólares Americanos

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

Informe sobre la auditoria a los estados financieros

Opinión

He auditado los estados de situación financiera de **INMOBILIARIA SOLHAB S.A. (la compañía)**, al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (en adelante estados financieros).

En nuestra opinión los estados financieros de **INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**, al 31 de diciembre del 2018 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Fundamentos de Opinión

Nuestro examen de auditoria fue efectuado de acuerdo con las Normas Internaciones de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes de **INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Enfasis

Los saldos al año terminado el 31 de diciembre del 2017 fueron reexpresados; se emitió la Opinión sin salvedades con fecha Enero 10, 2020, así como los estados financieros 2018 presentados a la administración tributaria fueron reexpresados, nuestra opinión se basa en los saldos reexpresados al año terminado el 31 de diciembre 2018.

Asuntos clave de auditoría

Una cuestión clave de auditoría es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados del periodo actual.

Sin calificar nuestra opinión ni emitir informe separado al respecto, no tenemos asuntos que informar sobre las cuestiones claves de auditoría.

Otra cuestión

La compañía hasta la fecha del presente informe (Enero 23, 2020), se encuentra en un estado de intervención por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La administración de la compañía han dispuesto cambiar de modelo de negocios, su actividad principal en los siguientes periodos será el brindar “Servicios de Construcción en todas sus formas”, los últimos inventarios de casas y terrenos serán los últimos (ver nota 1).

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrán razonablemente influir 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 (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida 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 debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o 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 la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar 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 de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 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 que expresen presentación razonable.

Comunicamos con los responsables de la compañía **INMOBILIARIA SOLHAB S.A.** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y 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 compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos 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 del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el artículo 279 del Reglamento de Aplicación a la Ley Orgánica de régimen Tributario Interno por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, será emitido por separado. Con respecto sobre los actos ilegales, fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades durante el examen de auditoría, requerido por el artículo 18 del Reglamento sobre Auditoria Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicado en el Registro Oficial No. 879 del 11 de noviembre del 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **INMOBILIARIA SOLHAB S.A.** Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requieran ser revelados por separado o como parte del presente informe y sus notas.

El informe por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre “El Cumplimiento de la Estructura Organizacional y la Adopción y Aplicación de Políticas para Prevenir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, emitimos nuestro dictamen en forma separada con fecha 19 de marzo de 2020 de **INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**


CPA, VICTOR HUGO REVES GUALE
AUDITOR EXTERNO
RNAE - SC-No. 457

Machala, 23 marzo de 2020

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A)**

1. CONSTITUCION Y OPERACIONES

Inmobiliaria Solhab S.A. (en adelante la “Compañía”) fue constituida en 2002-02-06 en la ciudad de Machala - Ecuador, teniendo por objeto principal, venta y construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianitos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

La administración de la compañía ha dispuesto cambiar de modelo de negocio, su actividad principal en el siguiente y próximos periodos será la de brindar Servicios de Construcción de todo tipo de edificio, casas, remodelación, renovación y todo tipo de servicios de construcción en todas sus formas.

El plazo para la cual se constituye la compañía es de noventa y nueve años que se contara a partir de la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil.

La Compañía *no mantiene inversiones en acciones donde ejerza influencia significativa sobre otras entidades* por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones *no cotizan en el Mercado de Valores*

Durante el año 2018 y 2017 el 98,04% y 99,9% de sus ingresos correspondieron a la venta de casas de la Urbanización Puertas del Sol.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVA

A continuación se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de forma uniforme todos los años en la preparación de los estados financieros.

Declaración de cumplimiento.-

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las Pymes, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Al realizar los juicios la gerencia puede también considerar los requerimientos y guías en las NIIF completas que traten cuestiones similares y relacionadas.

Moneda de Presentación.-

Los Estados Financieros separados están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde Marzo del 2000.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

Bases de presentación.-

Los estados financieros separados fueron preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. En situaciones en las que se permite o requiere mediciones del valor razonable, se aplicarán las guías de los párrafos 11.27 a 11.32 de las NIIF para las Pymes.

En la determinación del valor razonable, la entidad considerará lo siguiente: Si existiera un mercado activo en su ubicación y condición actuales, el precio de cotización en ese mercado será la base adecuada para la determinación del valor razonable de ese activo.

Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes 2015, sufrieron modificaciones en mayo del 2015 cuya aplicación comienza del 1 de enero de 2017.

Con la excepción de las tres modificaciones siguientes, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma:

- (a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 *Propiedades, Planta y Equipo*;
- (b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*; y
- (c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 *Exploración y Evaluación de Recursos Minerales*;

Aprobación de los Estados Financieros.-

El juego completo de estados financieros al año terminado al 31 de diciembre del 2018 se emitió con autorización de la administración de la compañía, con fecha 23 de Marzo del 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

2.2 Efectivo y sus equivalentes

El efectivo comprende el efectivo como los depósitos bancarios a la vista y de disponibilidad inmediata con vencimientos de hasta tres meses o menos.

2.3 Activos financieros y pasivos financieros

2.3.1 Activos Financieros

Una entidad reconocerá un activo financiero en su estado de situación financiero, cuando y solo cuando se convierta en parte del contrato y como consecuencia de ello tiene el derecho legal de recibir el efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado.

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Cuentas por cobrar no relacionados (Clientes).-

Corresponden a las cuentas productos de las ventas de casas en programas habitacionales mediante urbanizaciones, generan intereses alguno a las tasas máximas establecidas por el banco central para el segmento a la fecha del crédito al cliente, los montos de crédito son entre 48 meses a 60 meses. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, en caso de que exista evidencia objetiva de la Incobrabilidad se realizará la provisión de pérdidas por deterioro de su valor.

Cuentas por cobrar a empleados.-

Corresponden principalmente a préstamos y anticipos entregados a los empleados de la compañía, se registra a su valor no generan intereses alguno, se descuenta en rol de pagos mensual y los plazos máximo de hasta 12 meses.

Anticipos a proveedores y constructores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con las obras en construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la obra y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentarían como activos no corrientes.

2.3.2 Pasivos Financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Las pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 180 días.

Documentos y cuentas por pagar locales.-

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

Corresponden también a los bonos entregados por el gobierno para subsidiar las casas por medio del Miduvi. En cada beneficiario se debita la obligación con el Miduvi como abono al cliente beneficiario del bono.

Préstamos y obligaciones financieras.-

Corresponden principalmente a préstamos de bancos locales. Se registran al monto nominal y posteriormente se mide al costo amortizado con la tasa de interés contractual, los intereses generados se registran en el estado de resultados integral como gastos financieros y se devengan mensual y trimestral, los plazos máximos de crédito son de hasta 36 meses.

Cuentas por pagar a proveedores.-

Corresponden a las obligaciones adquiridas con los proveedores de bienes para el giro normal del negocio, se registran al valor nominal y no generan interés alguno, los plazos normales de crédito son de hasta 90 a 180 días.

Anticipos de clientes.-

Corresponden a valores recibidos de clientes los mismos que se registran como diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según acuerdo con el cliente, junto con una porción razonable de los beneficios de tales ventas, este anticipo será liquidado una vez que las viviendas sean entregadas a los clientes y se suscriba correspondiente escritura de propiedad a favor del cliente.

2.3.2 Deterioro de activos financieros

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro

2.3.2 Activos y Pasivos dados de baja

- * La compañía elimina un activo financiero cuando expiran los derechos de cobro o de recibir flujos futuros de ese activo, así como cuando transfiere los riesgos y beneficios del activo a un tercero. Un pasivo se elimina cuando se ha liquidado la obligación de la compañía.

2.4 Inventarios

Comprenden los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos asociados relativos hasta la fecha de terminación de las obras que se convertirán en los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo específico de construcción ya concluido de cada inmueble. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, la cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

Valor neto realizable

El valor de las existencias debe ser castigado por debajo de su costo a los valores que se espere recuperar de su venta.

2.5 Servicios y otros pagos anticipados

Se registran los costos y gastos desembolsados anticipadamente por el suministro de servicios y se devengan durante el período que se reciben los mismos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

2.6 Propiedades, planta y equipos

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La compañía optó por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las maquinarias, mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

El modelo de revaluación es permitido para los períodos anuales del 1 de enero del 2017.

Tratamiento de mejoras, reparaciones y mantenimiento

Las mejoras y las reparaciones significativamente serán activadas o capitalizadas al reconocimiento inicial de PPE, los mantenimientos regulares se reconocen en resultados en el periodo en que se efectúan.

Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio

Los costos de financiación se contabilizan a resultados en la adquisición, construcción o producción de un activo.

Pérdidas por deterioro: Reconocimiento y medición

La entidad debe reconocer el menor valor de sus activos a través de alguno (no son los únicos) de los siguientes indicios:

Disminución significativa del valor de mercado del activo;

Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, ambiental, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;

Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;

Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y

Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Depreciación.- La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia. Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

Activos	Vida útil (años)	% Depreciación
Edificios	20	5
Muebles y Enseres	10	10
Maquinarias y	10	10
Equipos		
Equipos de Computación	3	33,33
Sistemas Contables		5
Vehículos	5	20
Otras Propiedades, Plantas y Equipos	10	10

La depreciación de propiedades, maquinarias y equipos se efectúa en base al tiempo de vida útil estimada indicado anteriormente, mediante el método de línea recta.

La depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos, incluida su revalorización se reconoce en resultados.

Factores tales como un cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la fecha sobre la que se informa anual más reciente. Si estos indicadores están presentes, una entidad revisará sus estimaciones anteriores y, si las expectativas actuales son diferentes, modificará el valor residual, el método de depreciación o la vida útil. La entidad contabilizará el cambio en el valor residual, el método de depreciación o la vida útil como un cambio de estimación contable.

Valor residual.

El importe estimado que una entidad podría obtener en el momento presente por la disposición de un activo, después de deducir los costos de disposición estimados, si el activo hubiera alcanzado ya la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.

Retiro o venta de propiedades y equipos –

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo se reconocerá en resultados.

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos, edificios y otros activos fijos, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o;

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

(b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Medición Inicial.-

Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales del crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Medición Posterior.-

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable.

2.8 Provisiones

Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mayor o menor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentada en el estado de ganancias y pérdidas.

Las provisiones para beneficios sociales del personal se determinan de acuerdo con la legislación vigente, sobre la base del devengado.

2.9 Provisiones por beneficios definidos

2.9.1 Jubilación patronal y bonificación por desahucio.-

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al fin de cada período.

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

Las nuevas mediciones, que corresponden 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, 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 en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del periodo.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

2.9.2 Beneficios a corto plazo:

Los beneficios de corto plazo constituyen otros beneficios adicionales a los sueldos y salarios pagados en forma mensual y que legalmente están establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales y que son exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del periodo y se disminuyen por los pagos o por el exceso en la provisiones, los cuales se registran en los resultados del periodo.

Adicionalmente a lo antes mencionado las disposiciones laborales vigentes establecen que los empleados y trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades del año, esta provisión es registrada con cargo a resultados del ejercicio en que se devenga y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en la utilidad.-

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año, para el caso de los trabajadores será el 10% del porcentaje de utilidades para los trabajadores en general y el 5% por cada carga familiar según lo establecido por la legislación vigente. Se registra con cargo a resultados del periodo

Beneficios sociales.-

Se provisionan y se registran al costo correspondiente y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

2.10 Impuesto a las ganancias

Corresponde al importe total que se calcula una vez determinada la ganancia o pérdida del periodo, contiene tanto gasto por impuesto a la renta corriente como el gasto (ingreso) del impuesto a la renta diferido. El impuesto a las ganancias se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

2.10.1 Impuesto a la renta corriente.-

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

El 29 de Diciembre del 2017 mediante RO # 15 se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la gestión Financiera, que modificó el artículo 37 de la Ley Orgánica de

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

Régimen Tributario Interno, las compañías aplicaran la tarifa del 25% de impuesto a la renta a partir del ejercicio económico 2018 y si los accionistas estuvieren domiciliados en paraísos fiscales y su participación accionaria fuera mayor al 50% aplicaran la tarifa del 28%, y si el porcentaje accionario fuere menor del 50% se aplicar una tarifa mixta entre el 25% al 28%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.10.2 Impuesto a la renta diferido.- Corresponde a activos y pasivos por impuestos Diferidos.

Activos por impuesto diferidos.-

Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros, relacionadas con:

- i. las diferencias temporarias deducibles;
- ii. la compensación de pérdidas obtenidas en períodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal ; y
- iii. la compensación de créditos no utilizados procedentes de períodos anteriores.

Pasivos por impuestos diferidos.-

Son impuestos sobre las ganancias a pagar en períodos futuros, relacionadas con las diferencias temporales imponibles.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada cierre de balance y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda compensar.

El impuesto diferido originado por un cambio en el importe en libros procedentes de la revaluación de los activos fijos deberá reconocerse en el resultado integral.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

En la medida en que no sea probable disponer de ganancias fiscales contra las cuales usar las pérdidas o créditos fiscales no utilizados, no se procederá a reconocer los activos por impuestos diferidos.

La existencia de pérdidas fiscales no utilizadas puede ser una evidencia importante de que, en el futuro, no se dispondrá de ganancias fiscales. Por tanto, cuando una entidad tiene en su historial pérdidas recientes, procederá a reconocer un activo por impuestos diferidos surgido de pérdidas o créditos fiscales no utilizados, solo si dispone de una cantidad suficiente de diferencias temporarias imponibles, o bien si existe alguna otra evidencia convincente de que dispondrá en el futuro de suficiente ganancia fiscal, contra la que utilizar dichas pérdidas o créditos.

2.11 Distribución de dividendos

La distribución de los dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes cuando la junta general de accionistas determina su distribución.

2.12 Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos ordinarios de la compañía son las ventas de inmuebles y terrenos se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

Cualquier otro ingreso que reciba la compañía será registrado como otros ingresos en el resultado integral.

2.13 Reconocimiento de costos y gastos

Los gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera.

Los costos construcción de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida, incluye mano de obra directa e indirecta, suministros y materiales de construcción.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

2.14 Reconocimiento de costos financieros

Los costos financieros se reconocen como gastos del periodo en el que incurran.

2.15 Reservas

Legal.-

De acuerdo con la ley de compañías estable que toda sociedad anónima debe apropiar el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

Facultativa.-

Son reservas de libre disponibilidad, corresponden a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año luego que la junta general de accionistas apruebe su apropiación.

2.16 Otros resultado Integral –

Superávit por revaluación.-

Corresponde al valor por revaluó de los terrenos, edificios, infraestructura y maquinarias, este aumento se reconoce en el Otro Resultado integral y se acumulará en el Patrimonio bajo el encabezamiento de Superávit por revaluación que por disposición de las Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros no puede ser usado para aumentar el Capital, Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo. Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

Ganancias y Pérdidas acumuladas actariales.

Consiste en las ganancias o pérdidas por provisiones actariales por jubilación patronal y desahucio, el valor razonable de las provisiones actariales son realizados por peritos independientes.

Toda ganancia o pérdida actaria se reconocerá en el patrimonio en el Otro Resultado Integral, la subcuenta Ganancia y Pérdidas Acumuladas Actariales.

2.17 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

La Superintendencia de Compañía estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No ADM08199 del 3 de julio del 2008, adicionalmente mediante Resolución N0 08.G.DSC.010. del 20 de Noviembre del 2008 se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías y mediante Resolución N0 SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, la superintendencia de Compañías emite el REGLAMENTO para la aplicación de las normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de las Normas Internacional de Información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

2.17.1 Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

La Superintendencia mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011 expide el Reglamento del Destino que se dará a los Saldos de las Cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras; y Designación e Informes de Peritos.

Los Ajuste provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que aplica la compañía, en lo que corresponda y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, Subcuenta “ Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF”, que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber perdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF”, este podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

3. ESTIMACIONES SIGNIFICATIVAS Y CRITERIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros demanda de estimaciones y criterio contables de experiencias históricas y de información de fuentes externas como peritos independientes calificados.

Las estimaciones y criterios contables significativos se define como aquellos que tienen mayor impacto en la presentación de los estados financieros y de los resultados de la

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

compañía para lo cual se requiere un alto grado de juicio por parte de los preparadores de los estados financieros.

3.1 Activos financieros

La Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía están representados por las cuentas por cobrar clientes.

3.2 Cuentas por cobrar clientes

Están registradas a costo de la transacción o facturas pues, al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La compañía registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados para el caso de las cuentas por cobrar clientes.

3.3 Deterioro de los activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.4 Pasivos financieros

Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y otras. Obligaciones financieras y cuentas por pagar proveedores.- Están registradas al costo de la transacción neto de abonos realizados pues, además del interés normal no tuvieron ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

3.5 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos determinados por un profesional independiente calificado.

3.6 Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo

La estimación de las vidas útiles se realizará en cada cierre de cada año y se estimará en base a su vida útil esperada del bien. Si las normas permiten se revaluara por un perito independiente siempre y cuando exista indicios de que su valor se ha incrementado o disminuido considerablemente.

3.7 Impuesto a la renta diferido

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos que se revertirán en el futuro.

3.8 Propiedad Planta y Equipo.-

El valor razonable corresponde al revaluó realizado por peritos independientes de la compañía, las vidas útiles y el valor residual se evalúan al cierre de cada año.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

En el desarrollo de sus operaciones la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- a. Riesgo de crédito
- b. Riesgo de liquidez
- c. Riesgo de mercado

La administración es responsable de diseñar políticas para mitigar los riesgos de créditos, liquides, factores externos (mercado)

a. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de la perdida financiera que enfrenta la compañía y se origina por las cuentas a cobrar clientes lo que originaría una disminución del efectivo del efectivo.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

Las cuentas por cobrar.-

Principalmente son por la venta de casas en urbanizaciones en el mercado local que es el principal rubro de ingresos.

Efectivo y equivalentes a efectivo

La Compañía realiza únicamente operaciones con instituciones financieras con una calificación adecuada dentro del mercado financiero. La compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con calificación “AAA”

b. Riesgo de liquidez

La compañía hace un seguimiento de las previsiones de las necesidades de liquidez con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad en todo momento para que la compañía cumpla con el pago de sus pasivos. La compañía para administrar la liquidez comprende contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones normales como de incertidumbre sin arriesgar la reputación de la compañía.

c. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de la inestabilidad económica que disminuiría el poder adquisitivo de los clientes.

4.2 Administración del riesgo de capital

La visión de la administración de la compañía es proteger su patrimonio como una base para cumplir metas de cumplimiento.

La compañía para cumplir con estos objetivos reinvierte constantemente las utilidades así mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital. La compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

El ratio de apalancamiento se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total

- La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (obligaciones corrientes y no corrientes, incluye préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas) menos el efectivo y equivalentes a efectivo.
- El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	Al año terminado	
	2018	2017
Documentos por pagar	127.656	145.469
Cuentas por pagar proveedores	350.862	115.436
Cuentas por pagar a Compañías y partes relacionadas	90.925	16.046
Anticipo de clientes	1.626.077	1.361.973
Otras cuentas por pagar	2.768	20.272
	<u>2.198.289</u>	<u>1.659.196</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes	(269.796)	(14.156)
Deuda Neta	1.928.493	1.645.040
Total Patrimonio Neto	494.888	553.295
Capital total	<u>2.423.381</u>	<u>2.198.335</u>
Ratio de apalancamiento	<u>80%</u>	<u>75%</u>

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categoría de instrumentos financieros:

	Al año terminado	
	2018	2017
Activos Financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes	269.796	14.156
Activos Financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar clientes	754.364	494.286
Otras cuentas por cobrar	6.522	23.356
Anticipos	<u>233.452</u>	<u>218.814</u>
	<u>994.337</u>	<u>736.455</u>
Total Activos Financieros	<u>1.264.133</u>	<u>750.611</u>
Pasivos Financieros medidos al costo amortizado		
Documentos por pagar	127.656	145.469
Cuentas por pagar proveedores	350.862	115.436
Cuentas por pagar a Compañías y partes relacionadas	90.925	16.046
Anticipo de clientes	1.626.077	1.361.973
Otras cuentas por pagar	2.768	20.272
Total Pasivos Financieros	<u>2.198.289</u>	<u>1.659.196</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre el rubro efectivo y equivalente de efectivo se compone de la siguiente manera:

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Caja General	3.468	-
Bancos y cooperativa	166.328	14.156
Inversiones	100.000	-
Total	\$ 269.796	\$ 14.156

Corresponde a saldos principales en cuentas corrientes en bancos locales (Banco del Pacífico) los cuales no generan intereses. Inversión menos de 90 días en Banco del Pacífico. No existen partidas conciliatorias significativas que puedan afectar la exposición del valor razonable de los valores mantenidos en esta cuenta.

7. CUENTAS POR COBRAR

El saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre está formado de la siguiente manera:

Detalle	Al año terminado	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corrientes		
Clientes	754.364	494.286
Otras cuentas por cobrar	6.522	1.330
Sub Total	<u>760.886</u>	<u>495.616</u>
No Corrientes		
Otras cuentas por cobrar	-	22.026
Sub Total	<u>-</u>	<u>22.026</u>
Total	<u>760.886</u>	<u>517.641</u>

Clientes, corresponde principalmente a saldos pendientes de cobro por venta de unidades inmobiliarias, con plazos de vencimientos hasta seis años. La recuperación de los saldos por cobrar se encuentra garantizada mediante hipotecas abiertas otorgadas por los clientes a favor de la Compañía. La gerencia no realiza estimación por cobranza dudosa ya que todos los clientes cumplen a cabalidad los compromisos adquiridos con la compañía.

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

El saldo al 31 de diciembre está formado de la siguiente manera:

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Corriente:		
Anticipos	233.452	235.086
subtotal	\$ 233.452	\$ 235.086
No corriente:		
Anticipos	-	-
subtotal	\$ -	\$ -
Total	\$ 233.452	\$ 235.086

Corresponde principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de los servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la obra y no generan intereses.

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre están compuestos como sigue:

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Inventarios de casas en construcción	378.584	592.452
Total	378.584	592.452

Al 2018 corresponden a casas en construcción en las manzanas B, F, G.

10. IMPUESTOS POR RECUPERAR Y POR PAGAR

10.1 Activos por impuestos corrientes

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Retenciones en la fuente	\$ 30	\$ 30
Creditos tributarios años anteriores	232	
Total	\$ 262	\$ 30

10.2 Pasivos por Impuestos corrientes:

INMOBILIARIA SOLHAB S.A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Retenciones en la fuente	4.038	329
Anticipo Imp. Renta Corriente		2.587
SRI por pagar	11.383	-
Total	15.422	2.916

SRI por pagar, corresponde parte al anticipo Imp. Renta por \$10.882,96 no se pagó en los plazos previstos, se llegó a un acuerdo de pagos con la administración tributaria.

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre está compuesto por:

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Impuesto a la renta corriente (11.1)	(10.883)	(16.724)
Impuesto a la renta diferido Activos (11.2)	652	-
Impuesto a las Ganancias total	\$ (10.231)	\$ (16.724)

El impuesto corriente corresponde al gasto por impuesto a la renta del ejercicio, en este caso el anticipo del impuesto a la renta terminó siendo el impuesto corriente mínimo. La compañía decidió no acogerse a la exoneración del 40% (\$500) de la tercera cuota del anticipo. El impuesto diferido pasivo se origina por las ganancias por valoración del valor razonable del activo biológico, cuando se realizan estas ganancias se revierten con los resultados del ejercicio.

11.1 Impuesto a la renta corriente -

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta reconocido en resultados, es como sigue:

INMOBILIARIA SOLHAB S.A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Ingreso	1.758.335	482.308
Otros ingresos	22.706	110
Costos y Gastos	(1.755.388)	(457.699)
Utilidad/Perdida antes del 15% de participacion de trabajadores	25.653	24.719
(-) 15% de participacion de trabajadores	(3.848)	(3.708)
(+) Gastos No Deducibles	9.142	38.370
Base Imponible	30.947	59.381
Impuesto Causado: EI > de IR y Anticipo	7.737	13.064
Anticipo del impuesto a la renta calculado año anterior	10.883	16.724
Gasto por Impuesto a la Renta del Año Corriente (1)	10.883	16.724

MOVIMIENTO DEL IMPUESTO A LA RENTA:

Detalle	2018	2017
<u>Saldo inicial del periodo</u>	-	-
<u>Pagos efectuados o compensaciones del periodo:</u>	-	-
Impuesto a la Renta Causado del periodo	10.882,96	-
<u>Compensaciones del periodo:</u>	(262)	(30)
Retenciones en la fuente	30	30
Creditos tributarios años anteriores	232	-
Anticipo del impuesto a la renta	-	-
Provision de Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	-	-
Credito Tributario a favor proximo Año	\$ 262	\$ (30)

11.1 Impuesto a la renta corriente:

Año	Fecha de Presentación del Formulario 101	Prescripción
2016	2017	2020
2017	2018	2021
2018	2019	2022

Durante estos tiempos se encuentran abiertos los libros contables y tributarios para la revisión por parte de las autoridades fiscales si estos así lo determinan.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el mayor entre el impuesto causado y 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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, el impuesto a la renta prescribe su revisión a los tres años de presentar la declaración del impuesto a renta y a seis años si la compañía hubiese omitido ingresos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

11.2 Impuesto diferido:

MOVIMIENTO DEL IMPUESTO DIFERIDO: ACTIVOS

Detalle	2018	2017
Saldo inicial	232	-
Creditos tributarios no utilizados	-	-
Reversiones del periodo	-	-
Provisiones actuariales	652	-
Creditos tributarios no utilizados del periodo	-	232
Saldo al Final del Periodo	884	232

Detalle	Base NIIF	Base Fiscal	Diferencia Temporaria	Tasa IR	Impuesto Diferido
Provisión Desahucio	686,84	0	686,84	25%	171,71
Provisión Jubilacion Patronal	1921,05	0	1921,05	25%	480,26

La reversión *de los activos por impuestos diferidos se compensara en los siguientes periodos cuando existan utilidades gravables* con cargo a resultados del año corriente.

Reforma Tributaria.-

El 29 de Diciembre del 2017 mediante RO # 15 se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la gestión Financiera, que modificó el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- La tarifa del 25% de impuesto a la renta a partir del ejercicio económico 2018, se reduce tres puntos porcentuales a las Pymes y si los accionistas estuvieren domiciliados en paraísos fiscales aplicaran la tarifa del 28%.
- Se establecen que son no deducibles los pagos por desahucio y pensiones jubilares y se genera un activo por impuesto diferido, mismo que al momento del pago efectivo al trabajador se hará uso del activo por impuesto diferido.
- Se excluye para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta los sueldos y salarios, beneficios sociales (décimo tercera y cuarta remuneración; y, los aportes patronales al IESS). Este beneficio es aplicable a partir del anticipo del año 2018.

11.3 Informe de cumplimiento de obligaciones tributaria:

De acuerdo con Resolución NAC-DGERCGC15-003218 publicada en Sup. R.O. 660 de diciembre 31 del 2015, el informe sobre cumplimiento de

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

obligaciones tributarias de INMOBILIARIA SOLHAB S.A. Del ejercicio fiscal 2018 será presentado directamente por la Compañía hasta el 31 de julio del 2019, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas a los contribuyentes. Con la elaboración de los Anexos, otras obligaciones tributarias, podrían modificarse como resultado de las conciliaciones a realizar entre registros contables y declaraciones tributarias mensual y anual. A la fecha, INMOBILIARIA SOLHAB S.A. mantiene en proceso la preparación de dicha información para el año fiscal corriente y será presentado posteriormente a la administración tributaria.

11.4 Legislación sobre precios de transferencia.-

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia o arms's length para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas transacciones) en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US \$ 15.000.000 (Anexo o informe de US \$ 3.000.000 solo presentar Anexo).

Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno digito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Sin embargo de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno indica que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando: i) tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables; ii) no realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y, iii) no mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

De acuerdo a los montos en transacciones indicadas en la referida norma, la Compañía al 31 de diciembre del 2018, no debe ha realizado transacciones con partes relacionadas por lo que no debe presentar el Anexo o Informe de Precios de transferencia.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El saldo al 31 de diciembre está formado de la siguiente manera:

Los activos no se encuentran pignorados

Detalle/Movimientos	Edificios	Maquinarias	Muebles y Enseres	Vehículos	Total
Saldo al 1 de Enero 2018	20.000	4.420	11.642	176.114	212.175
Bajas				(32.102,95)	(32.102,95)
Adquisiciones				79.990	79.990,00
Ventas				(52.811,00)	(52.811,00)
Transferencias					
Saldo al 31 de diciembre del 2018	20.000	4.420	11.642	171.190	207.251
Depreciación acumulada y deterioro de valor					
Saldo al 1 de Enero 2018	(1.000)	(2.578)	(3.595)	(57.562)	(64.735)
Depreciación: 2018	(1.000)	(442)	(1.164)	(19.494)	(22.100)
Ventas	-	-	-	59.262	59.262
Ajustes	-	-	-		
Depreciación Acumulada al 31 de Diciembre del 2018	(2.000)	(3.020)	(4.759)	(17.794)	(27.573)
Saldo neto a diciembre 31 del 2018	18.000	1.400	6.882	153.396	179.678

Los activos no se encuentran pignorados.

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El saldo de otros activos al 31 de diciembre está conformado de la siguiente manera:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**
(En dólares de los E.U.A.)

<u>Detalle</u>	Al año terminado	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos		
Camaronera	754.947	686.669
Terreno arenillas	10.000	
Terreno Urbanizacion Vilago	61.145	
Terrenos (Terminal Terrestre)	<u>44.317</u>	<u>44.317</u>
Subtotal	870.409	730.986
Inmuebles		
Casa Central	<u>12.832</u>	<u>12.832</u>
Subtotal	12.832	12.832
Total	<u>883.241</u>	<u>743.817</u>

MOVIMIENTO DE PROPIEDADES DE INVERSION

	Al año terminado	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del periodo	743.818	57.149
Adiciones (Camaronera)	68.279	686.669
Adquisiciones	61.145	
Reclasificaciones	10.000	
Saldo al final del periodo	<u>883.242</u>	<u>743.818</u>

- La camaronera esta inactiva.
- Los terrenos son tierras solidas en las afueras de Ciudad de Arenillas, no actas para urbanizaciones
- Casa Central corresponde a casa ubicada en el centro de la ciudad de Machala

14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre están constituidas como sigue:

<u>Detalle</u>	Al año terminado	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corriente:		
Proveedores	350.862	115.436
Sub Total	350.862	115.436
No Corriente:		
Anticipo a clientes	1.626.077	1.361.973
Cuentas por pagar	2.768	20.272
Documentos por pagar	127.656	145.469
Sub Total	\$ 1.756.501	\$ 1.527.714
Total	\$ 2.107.364	\$ 1.643.150

Proveedores de bienes y servicios.- Al 31 del 2018 representa principalmente facturación pendiente de pago por cheques post-fechados a proveedores de bienes y servicios.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

Anticipo a Clientes.- constituyen los valores recibidos de clientes para la reserva de las viviendas; este anticipo será liquidado una vez que las viviendas sean entregadas a los clientes y se suscriba la correspondiente escritura de propiedad a favor del cliente, los proyectos más importantes y sus valores totales son los siguientes: Puerta del Sol.

Documentos por pagar.- Al 31 de diciembre del 2018 corresponde al saldo del convenio de pago con el BEV correspondiente a Bonos para la vivienda (MIDUVI) el cual fue un subsidio único y directo, con carácter no reembolsable que otorgó el Estado por intermedio del Miduvi, por una sola vez, para financiar: la adquisición de terrenos, construcción de vivienda nueva o el mejoramiento, los cuales fueron originados en junio del 2010 y transferido originalmente a la Compañía el 19 de septiembre del 2011 (US \$ 600.000 Total de Bonos transferidos 120 bonos a US \$ 5.000 c/u), estos bonos tienen como garantía una Poliza que se renueva mensualmente cuyo ramo es “Buen uso del anticipo” de la aseguradora TOPSEG S.A. Otorgada por la Inmobiliaria Solhab S.A. a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) cuya fecha de emisión es diciembre 15 del 2015 y vencimiento enero 14 del 2016 por US \$ 485.000; al 31 de diciembre del 2016 la compañía ha transferido a beneficiarios por venta de casas un total acumulado de 85 bonos a US \$ 5.000 (US \$ 425.000). Durante el 2017 se transfirieron 6 bonos, quedando por entregar 29 bonos. Con fecha 30 de diciembre del 2017 se realiza un convenio de pago entre la compañía y el Miduvi, el objeto principal es la devolución de 15 bonos de \$5.000,00 del Proyecto Habitacional “Puertas del Sol”, con el pago del 5% y el saldo dividido en 24 dividendos de \$2.968,75 (dos mil novecientos sesenta y ocho 75/100), desde febrero 2017 a Enero 2019. Durante el año 2018 la compañía ha cancelado 6 dividendos, quedando pendiente 43 dividendos. La compañía desde agosto a diciembre del 2018 no ha cancelado.

14 OBLIGACION POR BENEFICIOS DEFINIDOS A EMPLEADOS

El saldo de beneficios a empleados corrientes al 31 de diciembre la siguiente manera:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

	Detalle	2018	2017
Corriente:			
15% participacion trabajadores (1) ver nota 11.1		3.848	5.243
Beneficios Sociales por pagar (2)		-	-
	Total de Porcion Corriente	3.848	5.243
No Corriente:			
Obligaciones por Beneficios Definidos (3)			
Provision Jubilacion por pagar < 10 años		7.886	5.965
Desahucio por pagar		4.517	3.830
	Total de Porcion No Corriente	12.402	9.795
	Total	16.250	15.037

MOVIMIENTO DE BENEFICIOS SOCIALES CORRIENTES

	Detalle	2018	2017
15% Participacion trabajadores:			
Saldo al inicio del periodo		5.243	6.449
Provision		3.848	5.243
Pagos del periodo		(5.243)	(6.449)
Provision final del periodo		\$ 3.848	\$ 5.243
Beneficios Sociales por pagar:			
Saldo al inicio del periodo:		\$ 492	492
Pagos del periodo:		(492)	(492)
Provision:		0	492
Provision final del periodo		\$ -	\$ 492

De acuerdo al artículo 97 inciso 2 y 3 del Código del trabajo: El 15% de participación de utilidades se reparte de la siguiente manera:

a) El 10% se dividirá para todos los trabajadores, de acuerdo con el tiempo de trabajo en el año al que Corresponden las utilidades: y,

b) El 5% restante será entregado directamente a los trabajadores en proporción al número de cargas Familiares.

Quienes no hubieran trabajado durante el año completo recibirán la parte proporcional al tiempo de Servicios.

Los beneficios sociales corresponden al décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones, fondo de reservas.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

Obligaciones por beneficios definidos:

La elaboración del estudio por jubilación patronal y Desahucio lo realizo un perito independiente:

Detalle	Jubilación	Jubilación	Desahucio	Total
	Patronal >10 Años	Patronal <10 Años		
Saldo final, Diciembre 31 del 2017		5.964	3.831	9.795
(-) empleados cesados	-	-	-	-
Costo Laboral del periodo	-	1.921	687	2.608
Ganancias/Perdidas Actuariales	-	-	-	-
Saldo final, diciembre 31 del 2018	-	7.885	4.518	12.403

Es política de la compañía en concordancia con la sección 28.24 (b) que las ganancias o pérdidas actuariales se reconozcan en el Otro Resultado Integral.

Metodología.

El cálculo de la reserva matemática actuaria por beneficios a empleados post-empleo de jubilación patronal y bonificación por desahucio, se efectuó utilizando un modelo matemático diseñado para proporcionar información razonable de la cuantía por obligaciones a largo plazo de carácter obligatorio, y que técnicamente deben ser valoradas periódicamente durante la vida laboral del empleado y pagarse al término de la relación laboral.

El método de valoración actuaria incorporó hipótesis actuariales insesgadas, compatibles entre sí, asociadas a la realidad de la institución, al Régimen Laboral, Tributario y a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19., la cual regula las retribuciones de empleados a corto, mediano y largo plazo.

Elección de las Hipótesis actuariales:

	2018	2017
Tasa de descuento	6,75%	6,75%
Tasa de incremento salarial	3,50%	3,50%
Tasa de rotación promedio	0,00%	3,70%
Tasa de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

Jubilación Patronal. - Corresponde a una obligación que el empleador debe satisfacer a sus empleados en el momento de cumplir con los requisitos establecidos en las reglas del artículo 216 del Código de Trabajo, descritas a continuación:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

"Jubilación a cargo de empleadores. - Los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores y a partir de los veinte años la parte proporcional.

Bonificación por Desahucio.- corresponde a la retribución que se paga a los empleados por cese de labores; pueden ocurrir mediante acuerdos, separaciones anticipadas o Jubilación Patronal y se la atribuye como un beneficio post-empleo.

"Art. 185.- Bonificaciones por desahucio. - En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

El empleador, en el plazo de quince días posteriores al aviso del desahucio, procederá a liquidar el valor que representan las bonificaciones correspondientes y demás derechos que le correspondan a la persona trabajadora, de conformidad con la ley y sin perjuicio de las facultades de control del Ministerio rector del trabajo."

15 OBLIGACIONES CON EL IEES

El saldo de otras obligaciones al 31 de diciembre está conformado de la siguiente manera:

<u>Detalle</u>	Al año terminado	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Corriente:</u>		
Aporte Patronal y Personal al IEES por Pagar	\$ 88	\$ 1.424
Total de Porción Corriente	\$ 88	\$ 1.424
<u>No Corriente:</u>		
Total de Porción No Corriente	\$ -	\$ -
Total	\$ 88	\$ 1.424

17. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Estas obligaciones al 31 de diciembre representan así:

<u>Detalle</u>	Al año terminado	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Accionistas	90.925	16.046
Total	90.925	16.046

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

18. PATRIMONIO

18.1 El capital social autorizado y suscripto consta de 800 dólares de 800 acciones de \$2 dólares su valor nominal, todas ordinarias y nominativas.

18.2 RESERVAS

Al 31 de diciembre las reservas de la compañía está constituida por

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Reserva Legal	566	566
Total	\$ 566	\$ 566

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

Reserva Facultativa - Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generaron en años anteriores y son de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas. Se forman en cumplimiento del estatuto o por decisión voluntaria de los accionistas, esta reserva puede ser capitalizada o distribuida en su totalidad.

18.3 RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre los resultados acumulados de la compañía está constituida por:

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Utilidades Acumuladas	25.181	20.895
Perdidas acumuladas	(71.287)	(1.287)
Total	(46.106)	19.608
 Movimiento del periodo:		
Saldo al inicio del periodo	19.608	(5.037)
Apropiación Utilidad 2017	4.287	
Perdida del ejercicio 2016	-	(3.866)
Corrección de errores contables	(70.000)	
Corrección de errores por perdidas anteriores	-	(2.535)
Corrección de errores por utilidades anteriores	-	31.046
	(46.106)	19.608

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**
(En dólares de los E.U.A.)

18.4 ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Detalle	2018	2017
Saldo al inicio del periodo	525.237	555.035
Corrección de errores	-	(29.798)
Absorción de perdidas	-	-
Saldo al final del periodo	525.237	525.237

Los Ajuste provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que aplica la compañía, en lo que corresponda y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, Subcuenta “ Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF”, que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber perdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF”, este podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

18.5 GANANCIAS Y PÉRDIDAS ACTUARIALES

Corresponden a las ganancias o perdidas actuariales por excedentes en provisiones actuariales por jubilación patronal y provisión por desahucio (véase nota 15)

19. RESULTADO INTEGRAL

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Ingresos Ordinarios	1.758.335	482.308
Otros Ingresos	22.706	110
(-) Costos y Gastos	<u>(1.755.388)</u>	<u>(457.699)</u>
Utilidad o Perdida Bruta	25.653	24.719
(-) 15% participación utilidades trabajadores (11.1)	(3.848)	(3.708)
(-) Gasto del Impuesto a las Ganancias	(10.231)	(16.724)
Impuesto a la renta corriente (11.1)	(10.883)	(16.724)
Impuesto a la renta diferido Pasivo (11.2)	651.97	-
Utilidad antes de reservas	11.574	4.287
Perdida del Ejercicio	-	-
Otros Resultados Integrales - ORI :		
Ganancias o Perdidas Actuariales	-	997
Total del ORI	-	997
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	\$ 11.574	\$ 5.284

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

20. INGRESOS

Provienen principalmente de:

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Ventas de viviendas	1.720.918	477.510
Desestimientos	2.560	
Intereses Financiamiento	34.857	4.798
Otros	22.706	110
Total	1.781.040	482.418

En otros incluyen, \$2.189 por Utilidad en venta de activo fijo (vehículo) y baja de pasivos por \$20.271,71.

21. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los gastos por naturaleza y su detalle al 31 de diciembre están conformado de la siguiente:

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
COSTO DE CONSTRUCCION		
Mano de obra	472.027	131.802
Materiales de construccion	895.641	184.454
Costos indirectos de construccion	2.822	98.283
GASTOS ADMISTRATIVOS Y VENTAS		
	378.677	31.796
	1.749.167	446.335

22. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos por naturaleza al 31 de diciembre están conformado de la siguiente

Detalle	Al año terminado	
	2018	2017
Intereses	6.221	
Impuestos y comisiones		1
Servicios Bancarios		1.132
	6.221	1.133

INMOBILIARIA SOLHAB S.A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(En dólares de los E.U.A.)**

23. AJUSTES CONTABLES POR REXPRESION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los saldos al año terminado el 2017 fueron reexpresados.

24. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

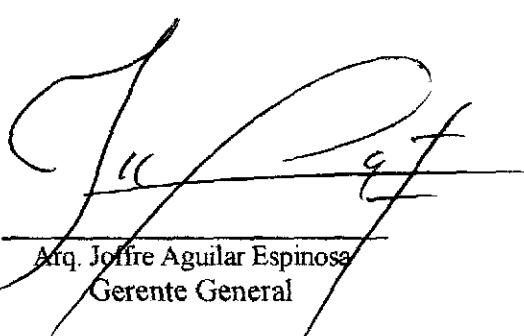
No existen contingencias y/o compromisos significativos que requieran revelarse

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y Marzo, 23 del 2020 (fecha de culminación de la auditoria), no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.
Estado de Situación Financiera Separado
Al 31 de diciembre 2018 y 2017
(En dólares de los E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	Notas	2018	2017
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes	6	269.796	14.156
Cuentas por Cobrar Clientes	7	754.364	494.286
Otras cuentas por cobrar		6.522	1.330
Anticipo a proveedores	8	233.452	218.814
Inventarios	9	378.584	592.452
Impuestos Corrientes	10.1	262	30
Total Activos Corrientes		1.642.979	1.321.067
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad Planta y Equipos neto	12	179.679	147.441
Cuentas por Cobrar	7	18.366	22.026
Propiedad de Inversión	13	883.241	743.817
Impuestos Diferidos	11	652	232
Total Activos No Corrientes		1.081.937	913.516
Total		2.724.916	2.234.583

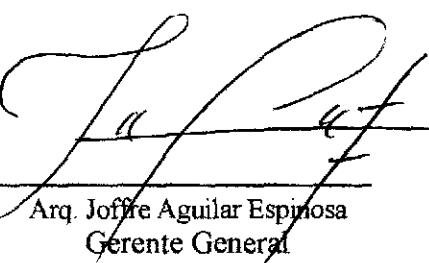

 Arq. Joffre Aguilar Espinosa
 Gerente General

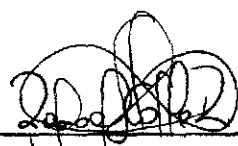

 Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
 Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.
Estado de Situación Financiera Separado
Al 31 de diciembre 2018 y 2017
(En dólares de los E.U.A.)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	Notas	2018	2017
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores	14	350.862	115.436
Obligaciones por beneficios definidos	15	3.848	3.708
Obligaciones con la Administración Tributaria	10.2	15.422	3.417
Anticipo de clientes	14	2.768	
Obligaciones con el IESS	16	88	1.424
Cuentas por pagar accionistas	17	90.925	16.046
Total pasivos corrientes		463.913	140.030
PASIVOS NO CORRIENTES			
Anticipo de clientes	14	1.626.077	1.361.973
Documentos por pagar	14	127.656	145.469
Otras cuentas por pagar	14	-	24.022
Obligaciones por beneficios definidos	15	12.402	9.795
Total pasivos no corrientes		1.766.135	1.541.258
Total Pasivos		2.230.048	1.681.289
PATRIMONIO			
Capital Social	18.1	800	800
Reservas	18.2	566	566
Resultados Acumulados	18.3	(46.106)	19.608
Adopción por Primera Vez de las NIIF	18.4	525.237	525.237
Otros resultados Integrales		2.797	2.797
Utilidad del Ejercicio	19	11.574	4.287
Perdida del ejercicio	19	-	-
Total patrimonio		494.868	553.295
Total Pasivos y Patrimonio		2.724.916	2.234.583

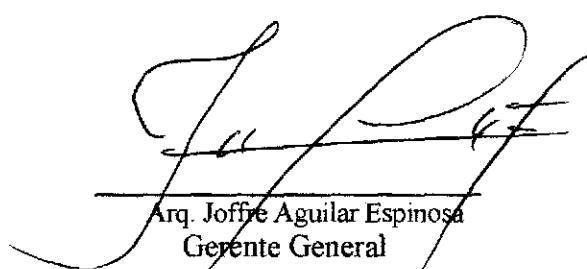

 Arq. Joffre Aguilar Espinosa
 Gerente General


 Ing. Com. Rafael Hernogenes Calle
 Contador

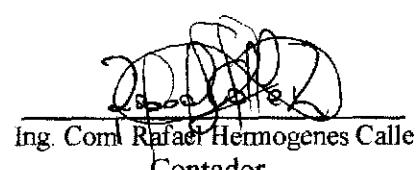
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.
Estado de Resultados Integrales Separado Rectificadorio
Al 31 de diciembre 2018 y 2017
(En dólares de los E.U.A.)

Ingresos	Notas	2018	2017
Ingrosos Ordinarios	20	1,723,478	482,308
Costo de Venta	21	(1,370,490)	(423,221)
Margen Bruto		352,988	59,087
 Gastos de Administración y Ventas	21	(378,677)	(33,345)
 Ingresos Financieros		34,857	
Otros gastos no operativos		-	-
Otros Ingresos	20	22,706	110
Gastos Financieros	22	(6,221)	(1,133)
Utilidad o Perdida antes de Impuestos		25,652	24,719
15% Participación Trabajadores	10	(3,848)	(3,708)
Impuestos a las Ganancias:	11	(10,231)	(16,724)
Impuesto a la Renta Corriente		(10,883)	(16,724)
Impuesto a la Renta Diferido		652	-
Utilidad (perdida) del Ejercicio		11,574	4,287
 Otro resultado Integral:		-	997
Ganancia por beneficios definidos		-	997
 Resultado integral del año		11,574	5,284



Arq. Joffre Aguilar Espinosa
Gerente General



Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio Separado
Al 31 de diciembre 2018 y 2017
(En dólares de los E.U.A.)

*	Nota	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Adopción NIIF	ORD	Resultados Acumulados	Perdida ejercicio	Utilidad Ejercicio	Total
Saldos 1 de Enero 2017		800	566	-	555.035	1.800	(5.037)	(3.866)	-	549.298
Transferencias:										
Apropiación							(3.866)	3.866	-	-
Ajustes períodos anteriores					(29.798)		28.511			(1.287)
<u>Otros resultados integrales:</u>										
Ganancias actuariales						997				997
Resultados del periodo									4.287	4.287
Saldos 31 de Diciembre 2017		800	566	-	525.237	2.797	19.608	-	4.287	553.295
Transferencias:										
Apropiación							4.287	(4.287)	-	-
Corrección de errores	18.3						(70.000)			(70.000)
Otros resultados integrales:										
Ganancias actuariales										
Resultados del periodo	19								11.574	11.574
Saldos al 31 de Diciembre 2018		800	566	-	525.237	2.797	(46.106)	-	11.574	494.868

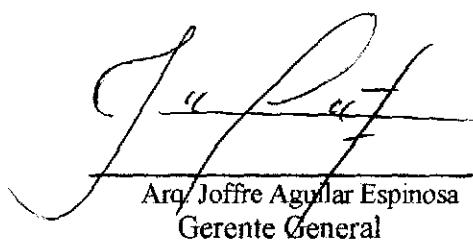
Arq. Jofre Aguilar Espinosa
 Gerente General


 Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
 Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.
Estado de Flujos de Efectivo Separado
Al 31 de diciembre 2018 y 2017
(En dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		1.457.827	423.644
Pagos a proveedores y empleados por el suministro de bienes y servicios		(1.068.865)	(259.118)
Otros pagos por actividades de operación		-	(14.830)
Intereses pagados		(6.221)	-
Impuestos a las ganancias pagados	10	-	(16.724)
Efectivo recibido por ganancia en venta de vehículos		2.189	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		245	668.210
Flujos netos de efectivos procedentes de las actividades de operación		<u>385.175</u>	<u>801.183</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Venta de propiedades, planta y equipo	12	15.000	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	12	(79.990)	(98.171)
Adquisiciones de propiedades de inversión	13	<u>(139.424)</u>	<u>(686.669)</u>
Flujos netos de efectivos procedentes de las actividades de inversión		(204.414)	(784.840)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Financiación por préstamos a largo plazo		-	16.046
Prestamo accionistas		74.879	-
Pagos de préstamos		-	(25.781)
Otros		-	(290)
Flujos netos de efectivos procedentes de las actividades de Financiamiento		<u>74.879</u>	<u>(10.025)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo durante el periodo:		255.640	6.318
Efectivo al inicio del periodo		<u>14.156</u>	<u>7.838</u>
Efectivo al final del periodo		<u>269.796</u>	<u>14.156</u>

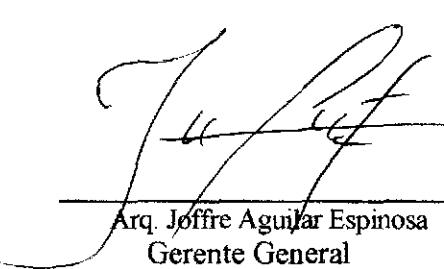

 Arq. Joffre Aguilar Espinosa
 Gerente General

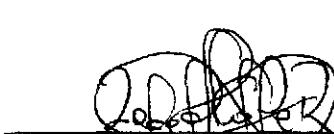

 Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
 Contador

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.
Estado de Flujos de Efectivo Separado
Al 31 de diciembre 2018 y 2017
(En dólares de los E.U.A.)

	Notas	2.018	2.017
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad (perdida) despues de trabajadores e impuesto a las ganancias	19	11.574	4.287
Mas cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
15% participacion trabajadores	11.1	3.848	3.708
Impuesto a las ganancias	11	10.231	16.724
Perdida en venta de activo fijo		12.841	-
Ganancia en venta de activo fijo		(2.189)	-
Depreciación y amortización		22.100	19.267
Provisión de Cuentas Incobrables		40.429	-
Reversion de Pasivos Laborales		(20.272)	-
Provisiones actariales		2.608	2.105
		69.597	41.804
Cambios en activos y pasivos:			
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		(300.507)	(58.774)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		3.660	(4.792)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		(14.638)	608.965
(Incremento) disminución en inventarios		143.868	122.947
(Incremento) disminución en otros activos- creditos tributarios		-	16.016
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		213.864	43.140
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		(1.336)	
Incremento (disminución) en impuestos y retenciones por pagar		1.122	
Incremento (disminución) en beneficios empleados corto plazo		(3.708)	82
Incremento (disminución) en anticipos de clientes		266.872	-
Préstamos a empleados		(5.192)	27.507
		304.004	755.093
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación:		<u>385.175</u>	<u>801.183</u>


 Arq. Joffre Aguirre Espinosa
 Gerente General


 Ing. Com. Rafael Hermógenes Calle
 Contador