

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

INDICE:

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**, que incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las notas que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA SOLHAB S.A.** al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF's para las PYMES.

Bases para nuestra opinión

Hemos realizado nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros*" de este informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano, emitido por el Instituto de Investigaciones Contable del Ecuador (IICE) y, hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

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

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del Gobierno Corporativo en relación con los estados financieros.

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con normas internacionales de información financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o poner fin a sus operaciones, o que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del Gobierno Corporativo tienen la responsabilidad de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la entidad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores importantes, ya sea por fraude o error, y emitir un dictamen de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable representa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las NIAs detectará siempre un error importante cuando exista. Los errores pueden originarse de un fraude o error y se consideran significativos, de forma individual o en conjunto, y se puede esperar que influyan de manera razonable en las decisiones económicas que tomen los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y también:

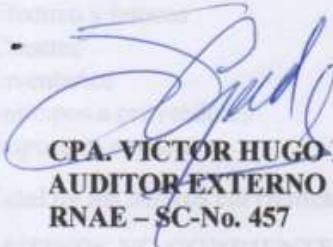
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores importantes en los estados financieros, derivados de fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada con el fin de establecer las bases para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de un fraude es mayor de aquel que se deriva de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsiones, o hacer caso omiso del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, aunque no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones realizadas por la Administración.
- Concluimos respecto a la conveniencia del uso por parte de la Administración de las bases contables para negocios en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, determinamos que no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan suscitar dudas importantes sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del dictamen. Sin embargo, los eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía pueda o no continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido general de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan eventos y transacciones subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance, el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos, incluidas posibles deficiencias en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales o regulatorios

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA SOLHAB S.A.** correspondiente al año 2016 será presentado por separado directamente por la compañía hasta el 31 de julio de 2017, conjuntamente con los anexos auditados exigidos por el Servicio de Rentas Internas que serán preparados por el contribuyente .

ACTIVO**ACTIVOS CORRIENTES**


**CPA. VICTOR HUGO REYES GUALE
AUDITOR EXTERNO
RNAE - SC-No. 457**

Guayaquil, marzo 31 del 2017

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.**

	<u>NOTAS</u>	(US dólares) 2016	(US dólares) 2015
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y bancos	3	7.838	19.168
Clientes	4	436.843	235.913
Inventarios	5	715.399	1.569.548
Anticipos a proveedores	6	827.779	384.042
Impuestos corrientes	7	<u>232</u>	<u>4.762</u>
Total de los activos corrientes		1.988.091	2.213.433
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, maquinarias y equipos	8	80.363	77.983
Propiedades de Inversión	9	57.148	268.608
Accionistas		0	329.852
Otras cuentas por cobrar	10	17.234	22.341
Activo por impuesto diferido		0	<u>5.671</u>
Total de los activos no corrientes		<u>154.745</u>	
TOTAL ACTIVOS		<u>2.142.836</u>	<u>2.917.888</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	74.100	79.497
Impuestos corrientes	7	11.891	9.802
Obligaciones acumuladas	12	<u>6.941</u>	<u>10.178</u>
Total de los pasivos corrientes		92.932	99.474
PASIVOS NO CORRIENTES			
Anticipo de clientes	13	1.316.420	2.000.314
Documentos por pagar	14	175.000	250.000
Obligación por beneficios definidos	15	<u>9.186</u>	<u>9.645</u>
Total de los pasivos no corrientes		<u>1.500.606</u>	<u>2.259.959</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.593.538</u>	<u>2.359.433</u>

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS :	NOTAS	(US dólares)	(US dólares)
		2016	2015
Capital pagado	16.1	800	800
Reserva legal	16.2.1	566	566
Otros resultados integrales	15 - 16.2.2	1.800	451
Resultados Acumulados:			
• Por la aplicación de la NIIF	16.3	555.035	555.422
• Utilidades acumulados		1.248	0
• Perdidas Acumuladas		(6.285)	0
• (Perdida) Utilidad neta del ejercicio	7- 16.3	(3.866)	1.213
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		549.298	558.452
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		2.142.836	2.917.888

Lcda. Jimena Valenzuela Córdova
Gerente General

Lcda. Jimena Valenzuela Córdova
Gerente General

Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**INMOBILIARIA SOLHAB S.A.****ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL – POR FUNCIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	(US dólares) 2016	(US dólares) 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Ventas de unidades inmobiliarias y lotes de terreno	18	1.470.506	1.610.920
Costos de construcción	19	(1.423.094)	(1.517.982)
Utilidad bruta		47.412	92.938
Gastos de construcción		(44.570)	(57.453)
Utilidad operativa		2.842	35.485
Otros ingresos no operativos		40.863	6.458
Otros gastos no operativos		(20.461)	(17.967)
Gastos financieros		(2.349)	(1.879)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto, por operaciones continuadas		20.895	22.097
Participación a trabajadores	7	(3.134)	(3.315)
Impuesto a la renta causado	7	(21.627)	(17.569)
(Pérdida) Utilidad neta del ejercicio		(3.866)	1.213
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Estudio actuarial, ajuste jubilación patronal y desahucio	15	(1.349)	451
Otro resultado integral neto		(1.349)	451
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO, NETO		(5.215)	1.664

Jimena Valenzuela
Lcda. Jimena Valenzuela Córdova

Gerente General

Rafael Hermogenes Calle
Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Notas	. .Resultados acumulados . .								Total Patrimonio
		Capital pagado	Legal	Otro Resultado Integral	Por la aplicación de las NIIF	Pérdidas acumuladas	Utilidades acumuladas	Del ejercicio		
Saldos a diciembre 31 del 2016		800	566	451	555.422	0	0	1.213	558.452	
Transferencias de Resultados							1.213	(1.213)	0	
Junta Extraordinaria de Accionistas										
• Corrección de errores					(387)	(6.285)	35		(6.637)	
Ganancia por reversión de provisiones de años anteriores según estudio actuarial, jubilación y desahucio	15			1.349					1.349	
Pérdida del ejercicio	7	—	—	—	—	—	—	(3.866)	(3.866)	
Saldos a diciembre 31 del 2016		800	566	1.800	555.035	(6.285)	1.248	(3.866)	549.298	

Jimena Valenzuela
Lcda. Jimena Valenzuela Córdova
Gerente General

Ver notas a los estados financieros

Rafael Hermogenes Calle
Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - METODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

	NOT AS	(US dólares)	
		2016	2015
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>			
Efectivo recibido de clientes (incluye anticipos de clientes)		1.310.440	1.219.492
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros (incluye Bonos de Miduvi)		(476.044)	(1.135.953)
Otros pagos por actividades de operación		(142.913)	0
Impuestos a las ganancias pagados		(21.627)	
Efectivo pagado por gastos financieros		0	(1.879)
Efectivo recibido por otros ingresos (salidas) de efectivo		(541.523)	<u>6.458</u>
Efectivo provisto por actividades de operación		<u>128.333</u>	<u>88.118</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>			
Pago por adquisición de activos fijos	8	(15.058)	(32.103)
Pago por adquisición de propiedades de inversión	9	<u>(44.317)</u>	<u>(148.608)</u>
Efectivo utilizado por actividades de inversión		<u>(59.375)</u>	<u>(180.711)</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>			
Pago de accionistas por valores a favor de la compañía		(5.288)	66.809
Otras salidas de efectivo			
Pagos de préstamos		(75.000)	0
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		<u>(80.288)</u>	<u>66.809</u>
Aumento neto de efectivo		(11.330)	(25.784)
Efectivo al inicio del año		<u>19.168</u>	<u>44.952</u>
Efectivo al final del año	3	<u>7.838</u>	<u>19.168</u>

Jimena Valenzuela
 Lcda. Jimena Valenzuela Córdova
 Gerente General

Ver notas a los estados financieros

Rafael Hermogenes Calle
 Ing. Cóm. Rafael Hermogenes Calle
 Contador

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015.**

	NOTAS	(US dólares) 2016	(US dólares) 2015
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS		20.894	22.097
Gastos que no originan desembolsos:			
Depreciación	8	12.714	8.021
Provisión por desahucio y Jubilacion Patronal y beneficios sociales		(11.172)	6.675
Impuesto a la renta	7	(21.627)	0
Participación Trabajadores	7	<u>(3.134)</u>	<u>0</u>
Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambios en el capital de trabajo		<u>(2.325)</u>	<u>36.793</u>
Aumento de cuentas por cobrar clientes a corto plazo		(200.929)	(203.358)
Disminución en otras cuentas por cobrar		(164.351)	2.705
Aumento en anticipo a proveedores		0	(150.057)
Disminución de otros activos		334.384	
Disminución en inventarios		854.149	620.423
Aumento en impuestos por recibir		0	(17.569)
Aumento en cuentas por pagar comerciales		5.805	50.569
Beneficios a empleados		(3.238)	0
Disminución en otras cuentas por pagar		(17.043)	(70.000)
Aumento en impuesto por pagar		0	9.387
Disminución en anticipo de clientes		(9.801)	(190.775)
Disminución de otros pasivos		<u>(668.318)</u>	<u>0</u>
Subtotal		<u>130.658</u>	<u>51.325</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>128.333</u>	<u>88.118</u>

Jimena Valenzuela
Lcda. Jimena Valenzuela Córdova
Gerente General

Rafael Hermogenes Calle
Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

1. INFORMACIÓN GENERAL**Constitución y objeto social**

INMOBILIARIA SOLHAB S.A. - (La Compañía) fue constituida en diciembre 28 de 2001 en la ciudad de Machala - Ecuador , teniendo por objeto principal la compra venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados tales como edificios de apartamentos viviendas y edificios no residenciales.

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.

Situación económica del país:

A partir del año 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento de los índices de desempleo, incremente en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardias y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que debe ir desmontando el país en el año 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, sin embargo no se prevé situaciones que pudieran afectar las operaciones de la Compañía.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015 (continuación)

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Gerente General de fecha 31 de marzo del 2017 de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Solhab S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Estimaciones y juicios contables.- Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisadas en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los periodos actuales como futuros.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- a) Criterios empleados en la valoración de determinados activos y pasivos financieros; ver numeral 2.7.
- b) Valoración y vida útil de las propiedades, maquinarias y equipos; ver numerales 2.9
- c) Evaluación de pérdidas por deterioro de determinados activos financieros y no financieros; ver numerales 2.5 y 2.11
- d) Cálculo y estimación de provisiones para beneficios a los empleados, post – empleo; ver literal 2.15

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015 (continuación)**

- e) Criterios empleados para el reconocimiento de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido; ver numeral 2.14.
- f) Reconocimiento de ingresos y gastos; ver numerales 2.12 y 2.13

2.4 Activos financieros.- La entidad 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.

Cuentas por cobrar clientes.- Están registradas a costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubieron 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.

2.5 Deterioro del valor de los activos financieros.- Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un “evento que causa la pérdida”), y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015 (continuación)**

2.6 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.

Documentos 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.

2.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado.

Para los activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

2.8 Cuentas por cobrar

Corresponde principalmente a saldos pendientes de cobro por venta de unidades inmobiliarias, con plazos de vencimientos hasta cuatro años, las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectivo. Los intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiero, que se clasifican como activos no corrientes.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: Continuación

2.9 Inventarios

Correspondes los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales 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.

2.10 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.

2.11 Propiedades, maquinarias y equipos.- NIC 16, p.6 - NIC 17, p.20-NIIF PYMES SECC. 17 p. 17.1 al 17.3 Terrenos, edificios, maquinarias y equipos están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones las realizamos con suficiente regularidad (periodo de transacción año 2011), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización (otro resultado integral), excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: Continuación

<u>Activos</u>	<u>Tasas (%)</u>
Maquinaria y equipo de construcción	10
Muebles y equipo de oficina	10
Equipos de comunicación	10
Equipos de computación	33,33

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.

2.11.1 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 y reconocida en resultados

2.12 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por ventas netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad. NIC 40, p.5-NIIF PYMES SECC. 16, p.16.2 al 16.4

2.12 Deterioro del valor de los activos no financieros (propiedades de inversión).-

Los activos sujetos a depreciación (propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra un pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: Continuación

Al 31 de diciembre del 2016, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios en la operaciones de la Compañía.

2.13 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. NIC 32 - NIC 39 - NIIF 7 - NIIF 9-NIIF PYMES SECC. 11 y 12.

2.14 Reconocimiento de ingresos.- 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 .

Los ingresos por la venta de viviendas.- se reconocen en resultados del periodo en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de las posesión al comprador se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta. NIC 18, p.14-NIIF PYMES SECC. 23, p.23.10

2.14.1 Reconocimiento de 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.

2.15 Costos de construcción.- Los costos 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 y indirecta, suministros y materiales de construcción.

2.16 Impuesto a la renta corriente y diferido.- el gasto por impuesto a la renta del año, cuando aplica comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto 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.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: Continuación

2.16.1 Impuesto corriente.- el cargo 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 por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen a partir del ejercicio fiscal 2013 la tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce en un 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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.

2.16.1.1 Impuesto a la renta diferido.- el impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se pueden usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.17 Beneficios definidos: 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 al final de cada periodo. La Compañía cuenta con un plan de beneficios definidos post – empleo por concepto de jubilación patronal según el Código de Trabajo, el cual establece el derecho de los trabajadores a ser jubilados por sus empleadores cuando hayan prestado sus servicios por 25 años o más, en forma continuada o interrumpida en la misma entidad.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: Continuación

2.18 Aquellos que hubieren cumplido 20 años y, menos de 25 de trabajo, tendrán derecho a la parte proporcional de la jubilación.

El costo de proveer este beneficio se determina utilizando el método de Unidades de Crédito Proyectadas (método prospectivo), considerando como hipótesis actuarial de cálculo las tablas de mortalidad biométricas y el factor de commutación actuarial del IESS (R.O. No. 650 del 28 de agosto del 2002), tales valorizaciones actariales se llevan a cabo al final del año. La entidad reconocerá pérdidas o ganancias actariales, exclusivamente si se modifican las hipótesis actariales de cálculos, es decir utilizando otras tablas de mortalidad con otras variables de probabilidad u otras tasas de interés. Este beneficio es amortizado durante el promedio de vida laboral de los empleados participantes en el plan. El costo de los servicios pasados se reconocerá inmediatamente en la medida en que los beneficios han sido adquiridos, y otro tipo de beneficios se amortizan de forma lineal entre el período que resta hasta la consolidación definitiva del derecho a recibir los beneficios en forma irrevocable.

2.19 Participación de los trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, Inmobiliaria Solhab S.A. provisionó al cierre del año 2016 el 15% de la utilidad por concepto de participación laboral en las utilidades.

2.20 Nuevas normas e interpretaciones emitidas.- A continuación indicamos las nuevas normas e interpretaciones aplicables a la compañía, emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de Inmobiliaria Solhab S.A.

	Nuevas normas e interpretaciones	Modificaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Impuesto a las ganancias (diferidos)	Contabilización de activos por impuesto diferidos procedentes de “pérdidas no realizadas” y estimación de ganancias fiscales futuras para la compensación de diferencias temporarias deducibles	1 de enero del 2017
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	El IASB y el FASB emitieron el 28 de mayo del 2014, una nueva norma contable común, sobre el reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos establecidos con clientes. Reemplazará a las NIC 11 y NIC 18, así como a las interpretaciones relacionadas con ellas	1 de enero del 2018

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: Continuación

NIIF 9	Instrumentos financieros	El 24 de julio del 2014, el IASB concluyó su proyecto de mejora sobre la contabilización de los instrumentos financieros con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014).	1 de enero del 2018, fecha en que ya no se utilizará la NIC 39
-----------	--------------------------	---	--

Mejoras a las NIIF: corresponde a las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2015, necesarias pero no urgentes, que modifican las siguientes normas: NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34, y las enmiendas a las NIC 16 y NIC 38 – *Aclaración sobre métodos de depreciación y amortización aceptables*. Su aplicación es para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero del 2016.

La Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas e interpretaciones no tendrían un impacto significativo en los estados financieros de Inmobiliaria Solhab S.A.

2.20. Cambios en el poder adquisitivo de la moneda. - El poder adquisitivo de la moneda US dólares según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES: Continuación

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2012	4,16%
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%

Los estados financieros no requieren ajustes por reexpresión por cuanto la inflación de los últimos tres años no supera el 100%.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están compuestos como sigue:

	(US dólares) 2016	(US dólares) 2015
Caja	564	19
Saldos en cuentas bancarias	<u>7.274</u>	<u>19.149</u>
Total	<u>7.838</u>	<u>19.168</u>

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO : Continuación

Saldos en cuentas bancarias; en el año 2016, constituyen recursos en cuenta de ahorro Cooperativa de ahorro y crédito Santa Rosa por US \$ 586; y cuentas corrientes en Banco del Pacifico US\$ 6.687, las cuales no generan intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están compuestas como sigue:

	(US dólares)	(US dólares)
	2016	2015
Cuentas	<u>436.843</u>	<u>235.913</u>
Total	<u>436.843</u>	<u>235.913</u>

Cuentas por cobrar – clientes.- A diciembre 31 del 2016 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. Los principales clientes corresponden a: Costa Feijo Angel (US \$ 16.927), Juan Campuzano Cedeño (US \$ 11.127), , Alfredo Jaramillo Rodriguez (US \$ 10,300), Silvia Lopes Dias (US \$ 13.691, Jefferson Arial del Calderon (US \$ 19.835), Nancy Aguilar Aguilar (US \$ 13.522), Cesar Moreno Marín (US \$ 14.649), Silvia Ramirez Anguisacas por (US \$ 20.084), Marin Zurita Mercedes (17.700), Lady Calle Garcia (19.774), Aner Gualinga Dahua (14.265), Carlos Franco Castello (17.896), Jose Molina Requelma (11.204), Bertha Ponce Prieto (19.381), roberth Matamoros Motoche (51.908), Gina Diaz Eras (20.241), Mayra Diaz Peralta (11.006), Darwin Echeverria Espinoza (11.163).

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están compuestas como sigue:

	(US dólares)	(US dólares)
	2016	2015
Inventarios en construcion	<u>715.399</u>	<u>1.569.548</u>
Total	<u>715.399</u>	<u>1.569.548</u>

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el periodo de construcción y venta supera el año.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

6. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre 2016 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. Debido a que sustancialmente se recuperan a corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, a continuación detallamos los principales: Bone Alcivar (US \$ 77.240), Rafael Moncayo (US \$ 23.800), Felipe Calero (US \$ 20.353), Hobet Gilbert Carlos corresponde a la compra de un predio agrícola (US \$ 525.735), George Blacio (US \$ 43.963).

7. IMPUESTOS

7.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	(US dólares) 2016	(US dólares) 2015
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Anticipo por impuesto a la renta	0	3.761
Activos por impuesto corrientes	<u>232</u>	<u>1.001</u>
Total	<u>232</u>	<u>4.762</u>
<i>Pasivos por impuesto corriente:</i>		
Retenciones de IVA por pagar	131	234
Retenciones en la fuente por pagar	94	555
Anticipo de impuesto a la renta año anterior	<u>11.665</u>	<u>9.013</u>
Total	<u>11.890</u>	<u>9.802</u>

7.2 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:

	(US dólares) 2016	(US dólares) 2015
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(A)	20.895
(-) Provisión para participación a trabajadores (15%)	(B)	<u>(3.134)</u>
Subtotal		18.782
(+) Gastos no deducibles		<u>80.542</u>
Base imponible para impuesto a la renta	98.302	29.885
Tasa de impuesto a la renta		<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>21.627</u>	<u>6.575</u>
Anticipo de impuesto calculado(declaración de impuesto a la renta año anterior) (2)	<u>21.358</u>	<u>17.569</u>
Impuesto causado >Anticipo del impuesto calculado (C)	<u>21.627</u>	<u>(17.569)</u>
mayor impuesto a la renta causado del año		
Utilidad/Perdida neta (A – B – C)	<u>(3.866)</u>	<u>1.213</u>

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

7. IMPUESTOS:

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Estos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$ 21.358; sin embargo, el impuesto a la renta causado en el año fue de US\$ 21.627, por tanto el mayor entre los dos el impuesto a la renta causado en el año fue de US\$ 21.627 se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2013 al 2016.

a. ***Movimiento de la provisión de impuesto a la renta: Los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta del año 2016 fueron como sigue:***

	(US dólares) 2016	(US dólares) 2015
Saldos al inicio del año		
Provisión para impuesto a la renta causado	21.627	17.569
Pagos efectuados:		
Anticipo de impuesto a la renta	<u>(21.627)</u>	<u>(17.569)</u>
Saldos al final del año	0	0

7.3 Aspectos Tributarios

En diciembre 21 del 2015, se emitió la circular No. NAC-DGECCGC15-00000012 la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

7. IMPUESTOS:

Impuestos diferidos

Deducibilidad de Gastos

- Al ser el Impuesto a la Renta un tributo de naturaleza anual, los costos y gastos incurridos con el propósito de obtener, mantener y mejorar los ingresos de fuente ecuatoriana gravados con dicho impuesto (y no exento) deben ser considerados por los sujetos pasivos, por cada ejercicio fiscal.
 - Para la determinación de la base imponible sujeta al Impuesto a la Renta, no se considerará la figura de “*reverso de gastos no deducibles*”. Es decir, que aquellos gastos que fueron considerados como no deducibles, para efectos de la declaración de impuesto a la renta en un ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, debido a que no existen disposiciones en la normativa tributaria vigente que prevea la aplicación de la figura de reverso de gastos no deducibles.

□ **Reconocimiento tributario de impuestos diferidos**

 - Se reconoce la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 1 de Enero del 2015, a excepción de los efectos provenientes de las pérdidas y los créditos tributarios conforme la normativa tributaria vigente.
 - Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados en cumplimiento con la normativa tributaria y a la técnica contable se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.
 - Utilización de la tarifa del Impuesto a la Renta que corresponda conforme a la normativa tributaria y a la técnica contable.
 - Para que los activos y pasivos por impuestos diferidos puedan ser recuperados o pagados posteriormente a través de la conciliación tributaria, deberán ser reconocidos contablemente en el estado de situación financiera, en una cuantía correcta y en el momento adecuado, respetando la norma tributaria vigente y las normas contables.

7.4

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 obligaciones tributarias de INMOBILIARIA SOLHAB S.A. del ejercicio fiscal 2015 será presentado directamente por la Compañía hasta el 31 de julio del 2017, 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. Por lo expuesto, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar oportunamente a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. A la fecha, INMOBILIARIA SOLHAB S.A. mantiene en proceso la preparación de dicha información para el año fiscal corriente.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Durante el año 2016 y 2015 el movimiento de esta cuenta se presenta como sigue:

	<i>Edificios y construcciones</i>	<i>Maquinaria y Equipo</i>	<i>Muebles y Equipo de oficina</i>	<i>Equipo de computación</i>	<i>Equipo de comunicación</i>	<i>Vehículos</i>	<i>Enseres de campamento</i>	<i>Total</i>
Costo:								
Saldo diciembre 31, 2015	<u>12.832</u>	<u>12.354</u>	<u>11.297</u>	<u>3.550</u>	<u>520</u>	<u>86.114</u>	<u>0</u>	<u>126.667</u>
Adiciones	<u>7.168</u>	<u>0</u>	<u>5.016</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.874</u>	<u>15.058</u>
Ventas y/o bajas		<u>(12.354)</u>	<u>(11.297)</u>	<u>(3.550)</u>	<u>(520)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(27.721)</u>
Saldo costo al 31 de diciembre del 2016	<u><u>20.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>5.016</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>86.114</u></u>	<u><u>2.874</u></u>	<u><u>114.004</u></u>
Depreciación acumulada y deterioro del valor:								
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>0</u>	<u>(12.389)</u>	<u>(10.793)</u>	<u>(3.121)</u>	<u>(520)</u>	<u>(21.861)</u>	<u>0</u>	<u>(48.684)</u>
Adiciones			<u>(1.102)</u>	<u>(429)</u>		<u>(11.182)</u>	<u>0</u>	<u>(12.713)</u>
Ventas y/o bajas		<u>12.389</u>	<u>11.297</u>	<u>3.550</u>	<u>520</u>		<u>0</u>	<u>27.756</u>
Saldo depreciación acumulada al 31 de diciembre del 2016	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>(598)</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>(33.043)</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>(33.641)</u></u>
Saldo neto diciembre 31, 2016	<u>20.000</u>	<u>0</u>	<u>4.418</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>53.071</u>	<u>2.874</u>	<u>80.363</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están constituidas como sigue:

	(US dólares) 2016	(US dólares) 2015
Terreno:		
Hadalmavit S.A.	<u>44.317</u>	<u>15.000</u>
Sub-total Terrenos	<u>44.317</u>	<u>15.000</u>
Inmuebles:		
Robert Gilbert Carlos	<u>12.832</u>	<u>253.608</u>
Sub-total Inmuebles	<u>12.832</u>	<u>253.608</u>
Total	<u>57.149</u>	<u>268.608</u>

Un movimiento de las propiedades de inversión, es como sigue:

	(US dólares) 2016	(US dólares) 2015
Saldo al comienzo del año	268.608	0
Adiciones (1)	57.149	148.608
Reclasificaciones (2)	<u>(268.608)</u>	<u>120.000</u>
Saldo al final del año	<u>57.149</u>	<u>268.608</u>

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

- (1) En el 2015, corresponde a los anticipos pagados por la adquisición de camaronera según promesa de compra-venta suscrita entre el Señor Hobert Gilbert y la Inmobiliaria; también incluye compra de terreno en machala a la compañía Hadalmavit.
- (2) En el 2016 también incluye compra de terreno en machala a la compañía Hadalmavit y reclasificación de inmueble.
- (3) En el 2015, corresponde a reclasificaciones de cuyos saldos al 31 de diciembre del 2014 se encontraban como Anticipo de Proveedores efectuados por la compañía a favor de los beneficiarios detallados en el literal1 por las referidas compras de terrenos y inmueble (camaronera).

Valor razonable de las propiedades de inversión: Al 31 de diciembre del 2015, la Administración de la Compañía considera que el valor en libros de las propiedades de inversión es equivalente al valor razonable en razón de que no ha transcurrido un tiempo sustancial desde la fecha en que fueron adquiridas y la fecha de los estados financieros.

10 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 constituyen valores por cobrar a clientes por venta de casas financiados con crédito directo de la Inmobiliaria a largo plazo, en el año 2016 hubo recuperación alguna de esta cartera, siendo en años anteriores lenta su recuperación anual, ciertos clientes se encuentran en proceso judicial por incobrabilidad.

11 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están constituidos como sigue:

	(US dólares)	(US dólares)
	2016	2015
Proveedores de bienes y servicios	72.295	78.381
Less	<u>1.805</u>	<u>1.116</u>
Total	<u>74.100</u>	<u>79.497</u>

Proveedores de bienes y servicios: Al 31 del 2016 representa principalmente facturación pendiente de pago por cheques post-fechados a proveedores de bienes y servicios cuyos valores se cancelaron en enero y febrero del 2017.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	(US dólares) 2016	(US dólares) 2015
Participación a trabajadores (incluye participación de trabajadores de años anteriores U\$ 3.314)	6.449	3.315
Beneficios sociales	<u>492</u>	<u>6.863</u>
Total	<u>6.941</u>	<u>10.178</u>

Participación a Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

13. ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 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 (US \$ 1.314.620) y Villa del Sol (US \$ 1.800).

14. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 están constituidos por **Bonos para la vivienda (MIDUVI)** el cual es un subsidio único y directo, con carácter no reembolsable que otorga 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 renova mensualmente cuyo ramo es “ Buen uso del anticipo” de la aseguradora TOPSEG S.A. otorgada por la Inmobiliaria Solhab S.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).

15. OBLIGACIONES DE BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están constituidos como sigue:

	(US dólares) 2016	(US dólares) 2015
Jubilación patronal	5.324	5.487
Bonificación por desahucio	<u>3.862</u>	<u>4.158</u>
Total	<u>9.186</u>	<u>9.645</u>

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

15. OBLIGACIONES DE BENEFICIOS DEFINIDOS : Continuación

Al 31 de diciembre del 2016 está constituido por provisiones de jubilación patronal y desahucio. El movimiento de tales provisiones durante el año fue como sigue:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo final, diciembre 31 del 2015	5.487	4.158	9.645
Provisiones	0	1.982	1.982
Pagos	(163)	(2.278)	(2.441)
Saldo final, diciembre 31 del 2016	<u>5.324</u>	<u>3.862</u>	<u>9.186</u>

15.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

(US dólares)

Saldos al comienzo del año	832
Costo de los servicios del período corriente	0
Costo por intereses neto	31
(Ganancias)/pérdidas actuariales	0
Beneficios pagados	0
Costo laboral del presente ejercicio	4.686
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(62)
 Saldos al fin del año	 <u>5.487</u>

15.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

15. OBLIGACIONES DE BENEFICIOS DEFINIDOS

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	(US dólares)
Saldos al comienzo del año	2.624
Costo de los servicios del período corriente	0
Costo por intereses	88
Pérdida (Ganancia) actuarial	0
Beneficios pagados	0
Costo laboral del presente ejercicio	1.871
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(425)</u>
 Saldos al fin del año	 <u>4.158</u>

Los cálculos actariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2015 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados.

Las hipótesis actariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento e incremento salarial esperado. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

16. PATRIMONIO

16.1 Capital Social – Al 31 de diciembre del 2016, el capital autorizado, suscrito y pagado de la compañía consiste en *cuatrocienas* acciones ordinarias de valor nominal US\$ 2 cada una. Los accionistas de la Inmobiliaria Solhab S.A. son los siguientes:

Accionistas	Número de Acciones	%	(US dólares)
Lcda. Veronica Pardo Córdova	398	99,50	796
Lcda. Jimena Valenzuela Córdova	2	0,50	4
Total	<u>400</u>	<u>100</u>	<u>800</u>

16.2 Otras Reservas

16.2.1 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.

16.2.2 Otro resultado integral (ORI) – Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del periodo, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo cambios en el superávit de revalorización, ganancias y pérdidas actuariales en planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero y las ganancias y pérdidas derivadas de la medición de ciertos activos financieros), según lo requerido por las NIIF. Al 31 de diciembre del 2016 se registró ganancia actuarial por reversión de pasivo(retiro) por periodos anteriores de empleados por jubilación patronal y desahucio según Estudio actuarial de la compañía COOFIA S.A. al 31 de diciembre del 2016. (Ver nota 17)

16.3 Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	(US dólares)
Saldo al 1 de enero	555.422
Transferencia de utilidades del ejercicio 2015	1.213
Incremento de utilidades acumuladas por transferencia de utilidad del ejercicio 2014	
Transferencia neta de saldo de pérdidas acumuladas	(6.250)
Enjugé neto(compensación) de saldo de pérdidas acumuladas a	
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(387)
Perdida del ejercicio	(3.866)
Saldo al 31 de diciembre	<u>546.132</u>

INMOBILIARIA SOLHAB S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF -

- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

16.4 Utilidad básica por acción

	(US dólares)
	2015
Utilidad del año - atribuible a los accionistas	1.213
Número de acciones	<u>800</u>
Utilidad básica por acción	<u>1.52</u>

17. VENTAS DE VIVIENDA Y LOTES DE TERRENO

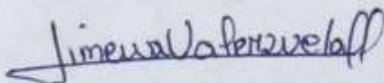
Al 31 de diciembre del 2016 representa principalmente venta de casas y lotes de terrenos.

18. COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

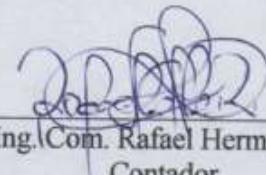
Al 31 de diciembre del 2016 constituye transferencia de inventario al costo de materiales directos, indirectos, mano de obra directa por cada casa y lote de terreno vendido.

19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 31 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Lcda. Jimena Valenzuela Córdova
Gerente General



Ing. Com. Rafael Hermogenes Calle
Contador

Ver notas a los estados financieros