1. INFORMACION GENERAL DE LA EMPRESA

OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

La compañía **INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A.** se constituyó el 09 de febrero del 2010. Se dedicará a las actividades de compra, venta, mandato, intermediación, alquiler y explotación de bienes inmuebles, ubicada en el Km 6.5 Vía Samborondón C.C. Plaza Lagos Town Center Edif. Mirador Este piso 1 oficina 1-14. El RUC es 0992654910001 y el Expediente 4558.

2. MONEDA NACIONAL

INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A. registra sus operaciones y prepara sus estados financieros acuerdos a las Normas de Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas PYMES, autorizadas por la superintendencia de compañías, además la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

3. BASE DE PRESENTACION SECCION NIIF PARA LAS PYMES

La compañía **INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A.** prepara sus estados financieros de acuerdo a las Normas de Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas PYMES, autorizadas por la superintendencia de compañías.

El objetivo de la presentación de los estados financieros de **INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A.** es la de proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad que sea útil para la toma de decisiones económicas de la Gerencia y demás usuarios que necesiten información específicas de esta compañía.

La información proporcionada en los Estados Financieros de **INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A.** se presenta y cumple con las características cualitativas de información según lo específica las Normas de Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas PYMES en su sección 2.

La compañía **INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A.** efectuará estimaciones y utilizará ciertos supuestos, que no afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, a la fecha de presentación de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo de inicio de operaciones económicas.

4. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PYMES

La compañía **INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A.** presenta sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas PYMES, y aplicará la norma en cada transacción y/o sucesos que se presente

EMPRESA INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A. IOH

(Samborondón – Ecuador)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

en el giro de la operación del negocio, para cumplir con el objetivo de los estados financieros de las PYMES que es la presentación razonable de la situación financiera, rendimiento financiero y flujo de efectivo.

5. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas PYMES.

6. DETALLE DE CADA ESTADO FINANCIERO (INFORMACION A REVELAR)

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y sus Equivalentes.- Representa el efectivo disponible y saldos en Bancos.

Propiedad, Planta y Equipo.- Al costo de adquisición, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil.

Cuentas por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar.- Las cuentas por cobrar corresponden a los montos adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de operaciones, otras cuentas por cobrar corresponden a los montos adeudados principalmente por anticipos entregados a proveedores, entre otros.

Impuesto a la Renta.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos y gastos imponderables o deducibles y partidas que no se verán gravables o deducibles. El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas a final de cada periodo. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22%

Las Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar.- Son pasivos financieros, obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios.

Ingresos por Ventas.- Se registrarán con base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de la producción.

Costos y Gastos.- Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

7. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. 1 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

7.1.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El saldo en bancos es como se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Cta. Cte. Banco Bolivariano	<u>159,762.89</u>
Total	<u>159,762.89</u>

7.1.2 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES CORRIENTES NO RELACIONADAS LOCALES

El saldo de cuentas y documentos por cobrar comerciales corrientes no relacionadas locales es como se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Clientes Varios No Relacionadas	<u>74,712.93</u>
Total	<u>74,712.93</u>

7.1.3 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES RELACIONADAS LOCALES

El saldo de otras cuentas y documentos por cobrar corrientes relacionadas locales es como se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Servicios y Asesorías Open House S.A.	35,114.44
Centro de Negocios Inmobiliarios OHBB S.A.	1,650.52
Otras Cuentas por Cobrar	<u>149,866.98</u>
Total	<u>186,631.94</u>

EMPRESA INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A. IOH
(Samborondón – Ecuador)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

7.1.4 CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (RENTA)

El saldo del crédito fiscal por retenciones en la fuente es como se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Retenciones Imp. A la Renta año 2016	17,583.16
Anticipo de Impuesto a la Renta	1,229.24
Retenciones Imp. A la Renta años anteriores	<u>80.31</u>
Total	<u>18,892.71</u>

7.1.5 OTROS GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

El saldo de otros gastos pagados por anticipado se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Anticipos a Proveedores	<u>3,000.00</u>
Total	<u>3,000.00</u>

7.1.6 ACTIVOS NO CORRIENTES PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El saldo del Activos no Corrientes Propiedades, Planta y Equipo es como se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Construcciones en curso	637,324.20
Muebles y Enseres	24,651.15
Equipos de Computación	14,068.74
Equipos de Oficina	785.70
Depreciación Acumulada	<u>(29,942.49)</u>
Total	<u>646,887.30</u>

7.1.7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES NO RELACIONADAS - LOCALES

El saldo de Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes no Relacionadas es como se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Proveedores Varios No Relacionadas	152,130.50
Provisiones Locales	<u>85,000.00</u>
Total	<u>237,130.50</u>

7.1.8 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES RELACIONADAS - LOCALES

El saldo de Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes Relacionadas es como se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Otras Cuentas por Pagar Relacionadas	<u>38,874.61</u>
Total	<u>38,874.61</u>

7.1.9 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES NO RELACIONADAS - LOCALES

El saldo de Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes no Relacionadas es como se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Obligaciones con el SRI	82,404.99
Otras Cuentas por Pagar No Relacionadas	<u>32,582.08</u>
Total	<u>114,987.07</u>

EMPRESA INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A. IOH
(Samborondón – Ecuador)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

7.1.10 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO

El saldo de impuesto a la renta por pagar del ejercicio se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Impuesto a la Renta por pagar 2016	<u>27,617.52</u>
Total	<u>27,617.52</u>

**7.1.11 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTE
RELACIONADAS - LOCALES**

El saldo de Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes Relacionadas se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Contrato de Construcción	424,086.73
Otros Pasivos no Corrientes LFG	<u>55,607.13</u>
Total	<u>479,693.86</u>

7.1.12 CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO

El capital social suscrito es de \$800,00 y el capital autorizado consiste en \$1.600.00 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles con su valor nominal de \$1.00 cada una respectivamente.

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Fabiana Sonne Kusijanovic	400.00
Maritza Sonne Kusijanovic	<u>400.00</u>
Total	<u>800.00</u>

EMPRESA INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A. IOH
(Samborondón – Ecuador)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

7.1.13 RESERVA LEGAL

El saldo de Reserva Legal se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Reserva Legal años anteriores	8,662.63
Reserva Legal 2016	<u>12,932.89</u>
Total	<u>21,595.52</u>

7.1.14 UTILIDADES ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES

El saldo de Utilidades acumuladas se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Utilidades no distribuidas años anteriores	93,858.46
Utilidades no distribuidas año 2015	<u>18,081.12</u>
Total	<u>111,939.58</u>

7.1.15 PERDIDAS ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES

El saldo de pérdidas acumuladas se detalla a continuación:

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Pérdidas acumuladas años anteriores	<u>(59,146.94)</u>
Total	<u>(59,146.94)</u>

EMPRESA INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A. IOH
(Samborondón – Ecuador)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

7.2 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Al 31 diciembre 2016 **INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A.** generó Ingresos y/o gastos en sus operaciones económicas.

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Ingresos de Actividades Ordinarias	880,957.46
Costos y Gastos	724,011.00
Ganancia antes de participación trabajadores	156,946.46
Participación a trabajadores	(0.00)
Impuesto a la renta	(27,617.52)
Reserva legal	<u>(12,932.89)</u>
Resultado Integral del año	<u>116,396.05</u>

7.3 CONCILIACIÓN PATRIMONIAL

Al 31 diciembre 2016 **INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A.** cuenta con un capital social de \$800,00 y el capital autorizado consiste en \$1.600.00 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles con su valor nominal de \$1.00 cada una respectivamente.

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Saldo Periodo anterior	149,805.27
Cambios en el año	<u>41,778.94</u>
Saldo al final del Periodo	<u>191,584.21</u>

7.4 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

Al 31 diciembre 2016 **INMOBILIARIA OPEN HOUSE S.A.** cuenta con efectivo de \$159,762.89 generado de sus actividades detalladas en el flujo de efectivo por el método directo.

	Al 31 diciembre 2016 (en US dólares)
Efectivo procedente de Actividades de Operación	159,757.01
Efectivo utilizado en Actividades de Inversión	0.00
Efectivo utilizado en Actividades de Financiación	0.00
Disminución Neta en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	159,757.01
Efectivo y Equivalentes al Inicio del periodo	<u>5.88</u>
Efectivo y Equivalentes al Final del periodo	<u>159,762.89</u>

8. EVENTO SUBSECUENTE

A la fecha de emisión de este informe (Marzo 25, 2017), no existen eventos, que en opinión de la Administración de la compañía, afecten la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2016.

Los estados financieros del ejercicio económico 2016, fueron aprobados por la Junta de Accionistas el 10 de marzo del 2017.

Ec. Franklin Ávila
Contador General