

1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES**Constitución y operaciones**

Solucionsa S.A. está constituida en el Ecuador desde el 3 de diciembre de 1998 y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y administración de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

1.1 Situación financiera -

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que los factores económicos antes mencionados no afectan a Solucionsa S.A.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Solucionsa S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 25 de abril del 2018 por parte del Representante Legal 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 en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 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 la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin

reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociación o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
CINIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

En relación a la NIIF 9 y 15 la Administración informa que basada en una evaluación general no se esperan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- i) NIIF 15: las transacciones comerciales de la compañía no son complejas y comprenden ingresos por concepto de comisiones por garantía. Existen obligaciones de desempeño que son claramente identificables, los precios de las transacciones en su mayoría poseen componentes variables de corto plazo que son previamente pactados; los costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos no son representativos; por lo tanto, no se esperan efectos significativos en la aplicación de esta norma.
- ii) NIIF 9: La Administración ha analizado sus activos y pasivos financieros y espera impactos únicamente a nivel de clasificación de sus instrumentos financieros activos, no se espera efectos a nivel de medición. Adicionalmente se ha evaluado el deterioro de la cartera con compañías relacionadas bajo el nuevo modelo sugerido por la norma y tampoco se prevén efectos debido a que la cartera actualmente se provisiona todo lo vencido y las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendrían un impacto importante.

2.1.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.2 Efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos locales.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de cuentas por cobrar con compañías relacionadas. En cuanto a los pasivos financieros, la Compañía solo mantuvo la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Cuentas por cobrar con compañías relacionadas: representadas principalmente en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento, medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** Representadas principalmente por las comisiones por garantía hipotecaria por cobrar a entidades relacionadas, las cuales se recuperan en el corto plazo.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Cuentas por pagar proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 30 días promedio.

- ii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Son obligaciones de pago con entidades relacionadas por arriendos de oficinas, los cuales no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que generalmente son pagaderas en plazos menores a 90 días.

Adicionalmente se incluyen obligaciones de pago a los accionistas, no generan intereses y son exigibles en cualquier momento.

2.3.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se considerarán indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si transfiriere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Impuestos por recuperar

Corresponden básicamente a retenciones de Impuesto a la renta efectuada por terceros e Impuesto al Valor Agregado - IVA, generado en la adquisición de bienes y servicios. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.5 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, según sea aplicable y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Las 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 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 una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, 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.

- (i) **Impuesto a la renta corriente:** El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables del 22% 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 que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales deberán utilizar una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades gravables, al cual se reduce al 15% 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.

Durante los 2017 y 2016, la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo de Impuesto a la renta. Ver Nota 11.

- (ii) **Impuesto a la renta diferido:** El impuesto a la renta diferido se reconoce 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 puedan usar las diferencias temporales. El saldo de impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensa cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando el impuesto a la renta diferido activo y pasivo se relacione con la misma autoridad tributaria.

La Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no ha generado impuesto a la renta diferido.

2.8 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos

que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- i) **Comisiones por garantía:** Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicio de garantía bancaria a las compañías relacionadas, deben ser reconocidos al momento del contrato del crédito hipotecario otorgado por la institución bancaria a la compañía relacionada solicitante.
- ii) **Ingresos por intereses:** son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Deterioro de activos:** A la fecha de cierre de cada período, 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.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Los ingresos de la Compañía corresponden en el 100% a la prestación del servicio de garantía bancaria a empresas relacionadas. Estos valores son cancelados de acuerdo a lo establecido en cada uno de los contratos.

b) Riesgo de liquidez:

La Gerencia General tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Quien maneja los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. Mensualmente, se factura por concepto de servicios garantía bancaria. Valores que se cobran regularmente al mes siguiente de su facturación.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el patrimonio. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la compañía.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. De igual manera la Gerencia General recomienda a la Junta General de Accionistas, en función de los planes futuros, la distribución de utilidades, así como los posibles aumentos de capital, a fin de mantener una relación adecuada en los saldos de deuda y patrimonio.

De igual manera la Gerencia General recomienda a la Junta General de Accionistas, en función de los planes futuros, la distribución de utilidades, así como los posibles aumentos de capital, a fin de mantener una relación adecuada en los saldos de deuda y patrimonio.

Ratio de apalancamiento

	2017	2016
Cuentas por pagar	3,260,022	3,105,526
Menos: Bancos	(39,270)	(6,277)
Deuda neta	3,220,752	3,099,249
Total Patrimonio	8,381,831	8,478,923
Capital total	11,602,583	11,578,172
Ratio de apalancamiento	28%	27%

SOLUCIONSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTO FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo	39,270	-	6,277	-
Bancos	39,270	-	6,277	-
Activos financieros medidos al costo amortizado	319,270	-	6,277	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	8,871	-	2,020	-
Total activos financieros	8,871	-	2,020	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	8,871	-	2,020	-
Cuentas por pagar	8,871	-	2,020	-
Proveedores	74,644	-	60,831	-
Compañías relacionadas	2,869,409	315,969	2,255,870	788,825
Total pasivos financieros	2,944,053	315,969	2,316,701	788,825

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes y pasivos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. BANCOS

Banco Produbanco (1)

(1) La calificación de riesgo de esta institución financiera es AAA-

2017	2016
39,270	6,277

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR E IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

Impuestos por recuperar:	
Impuesto al Valor Agregado - IVA (1)	2017
Crédito tributario de Impuesto a la renta	2016
134,746	127,434
8,288	3,519
143,034	127,434
Impuestos por pagar:	
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado - IVA	2017
Retenciones de Impuesto a la renta	2016
374	549
647	836
1,021	1,385

(1) Al 31 de diciembre 2017 y 2016 corresponde al crédito tributario por IVA en compras que corresponde a los años 2015, 2016 y 2017. La Compañía tiene derecho a devolución de IVA (crédito tributario).

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

Terrenos (1)	
Obras en proceso	2017
10,835,619	2016
619,893	10,835,619
11,455,512	11,455,512

(1) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada (si aplicare), sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se obtuvo a través de un avalúo realizado en el año 2016 por un perito independiente, no relacionado

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

con la Compañía, quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo el cual se realizó de acuerdo a las Normas Internacionales de avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. La Compañía ha determinado que el valor razonable de las propiedades de inversión es equivalente a su costo.

9. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición:

	2017	2016
Proveedores locales (1)	74,644	60,831

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a obligaciones de pago de impuesto predial del Municipio de Manta por US\$65,512 cuya antigüedad es mayor a 360 días.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las entidades con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

(a) Saldos con compañías relacionadas

La composición al 31 de diciembre de los principales saldos con compañías y partes relacionadas es:

	Relación	Transacción	2017	2016
Cuentas por cobrar corto plazo	Milideportes S.A.	Comercial	3,428	-
	Mixsports Cia. Ltda.	Comercial	1,919	-
	Confecciones Recreativas Fibrán Cia. Ltda.	Comercial	1,809	1,844
	Mundo Deportivo Medeport S.A.	Comercial	1,715	-
	Superdeportes S.A.	Comercial	-	176
			8,871	2,020
Cuentas por pagar corto plazo	Superdeporte S.A.	Relacionada	347,525	315,300
	Marathon Casa de Deportes	Comercial	188,459	162,730
	Inmobiliaria Investa S.A.	Comercial	54,392	45,623
			590,509	523,653
Préstamos por pagar corto plazo	Superdeporte S.A.	Financiera	667,897	255,713
	Marathon Casa de Deportes	Financiera	123,294	123,294
			791,191	379,007
Préstamos por pagar accionista			1,487,709	1,353,209
SSD Overseas			2,869,409	2,255,870

SOLUCIONSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Relación	Transacción	2017	2016
Cuentas por pagar largo plazo			
Marathon Casa de Deportes	Financiera	205,491	205,491
Inmobiliaria Invesa S.A.	Financiera	110,478	110,479
Superdeporte S.A.	Financiera	-	472,855
		315,969	788,825

(b) Transacciones con compañías relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías relacionadas:

Sociedad	Relación	Transacción	2017	2016
Comisiones ganadas: (Nota 14)				
Superdeporte S.A.	Relacionada	Comercial	110,587	108,900
Equinox S.A.	Relacionada	Comercial	65,182	61,946
Confecciones Recreativas Fibran Cía. Ltda.	Relacionada	Comercial	21,576	22,609
Mildepportes S.A.	Relacionada	Comercial	20,441	-
Mixsports Cía. Ltda.	Relacionada	Comercial	10,509	-
Mundo Deportivo Medeport S.A.	Relacionada	Comercial	10,162	-
Intereses cobrados:			238,457	193,455
Superdeporte S.A.	Relacionada	Comercial	16	267
Confecciones Recreativas Fibran Cía. Ltda.	Relacionada	Comercial	2	57
Equinox S.A.	Relacionada	Comercial	-	42
Intereses pagados:			18	366
Superdeporte S.A.	Relacionada	Financiera	56,318	70,024
Marathon Casa de Deportes S.A.	Relacionada	Financiera	26,253	30,437
Inmobiliaria Invesa S.A.	Relacionada	Financiera	8,822	10,227
Mercaprom S.A.	Relacionada	Financiera	-	470
Arrendos pagados:			91,393	111,158
Inmobiliaria Invesa S.A.	Relacionada	Comercial	1,440	1,440
Préstamos recibidos:			134,500	161,500
SSD Overseas	Relacionada	Financiera		
Otros gastos:			320	30
Agencia Viajes Cinco Continentes C.A.	Relacionada	Financiera		

(c) Remuneración del personal clave de la gerencia -

La Compañía desde el año 2015 ya no cuenta con personal clave de la gerencia.

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

Situación fiscal

Los ejercicios fiscales del 2014 al 2017 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Conciliación Contable Tributaria

	2017	2016
Pérdida antes de Impuesto a la renta	(95,313)	(137,250)
Más: Gastos no deducibles	1,572	1,999
Base tributaria	(93,741)	(135,251)
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-
Impuesto a la renta mínimo	1,779	6,374
Menos: Anticipo pagado Impuesto a la renta (1)	(1,779)	(3,011)
Menos: Retenciones en la fuente del año	(4,769)	(3,876)
Menos: Retenciones ejercicios anteriores	(3,519)	(3,006)
Crédito tributario Impuesto a la renta	(8,288)	(3,519)
(1) A partir del año 2010, se debe considerar como Impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado cuando no genere Impuesto a la renta causado.		

Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia 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 Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000 y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no está alcanzada para la presentación del informe en el año 2017 y 2016.

Otros asuntos -

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.
Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraisos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional; y, iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluirá los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio. Rubros si formaban parte del cálculo del anticipo.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que las mencionadas medidas no tendrán impacto sobre las operaciones de la misma.

12. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 comprende 150,800 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$1 cada una.

13. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos 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. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permitan identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales.

14. INGRESOS POR COMISIONES

Comisiones por garantía (1)

(1) Ver Nota 17.

	2017	2016
	238,456	193,455

SOLUCIONSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2017	2016
Honorarios y servicios	82,779	67,639
Servicios de seguridad	81,119	67,000
Impuestos no recuperables	72,423	76,816
Arrendos y derechos sobre locales arrendados	1,440	1,440
Otros menores	4,550	6,930
	<u>242,311</u>	<u>219,825</u>

16. GASTOS FINANCIEROS, NETO

	2017	2016
Gasto por intereses de préstamos a compañías relacionadas	91,393	111,158
Gastos bancarios	83	88
Ingreso por intereses comerciales y préstamos a relacionadas	<u>(18)</u>	<u>(366)</u>
	<u>91,458</u>	<u>110,880</u>

17. PRINCIPALES COMPROMISOS

Convenio de Garantía Hipotecaria:

La Compañía mantiene convenios de garantía hipotecaria con las compañías relacionadas Confecciones Recreativas Fibrán Cia. Ltda., Equinox S.A., Miledportes S.A., Mixsports Cia. Ltda, Mundo Deportivo Medeport S.A. y Superdeportes S.A. Los préstamos de estas compañías son garantizados por Soluionsa S.A. mediante hipotecas de su terreno con instituciones del sistema financiero. La Compañía cobrará a sus relacionadas, una comisión equivalente al 2% anual por cada transacción crediticia garantizada con sus bienes. Esta comisión deberá ser pagada al perfeccionarse el contrato de crédito hipotecario otorgado por la institución financiera. Los plazos de duración de estos convenios son indefinidos.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * *