

INMOBILIARIA LOS OLIVOS
INMOVIVOS CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2016

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOVIVOS CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2016

Abril 28 de 2017

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de **INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables en Ecuador.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de este informe. Somos independientes de la compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Gerencia en relación con los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Gerencia consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsión material debida a fraude o error.

Samuel Sánchez Cárdenas, Miguel Hernández
Tel.: (091) 7 284 2820
CPO: 7 203 2410
Código Postal: 010208
www.sacoto.ec
Cuenca - Ecuador

En la preparación de los estados financieros, la Gerencia es responsable de la evaluación de la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Gerencia tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar operaciones, o bien no exista una alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de distorsión material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una distorsión material cuando existe. Las distorsiones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden provenir razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de distorsión material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Gerencia.
- Concluimos sobre la adecuación de la utilización por la Gerencia, del principio de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos

sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Otros requerimientos Legales y Reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emitirá por separado hasta el 31 de julio de 2017, y de conformidad a las disposiciones del Servicio de Rentas Internas.

Sacoto & Asociados C. Ltda.


Ing. Paul Sacoto García
Socio - Gerente General

Registro
No. 000001-001

Sacoto & Asociados C. Ltda. y sus filiales
Tel: (0051) 7 284 2800
Calle 7 285-0810
Código Postal 01125B
www.sacoto.ec
Cajamarca - Ecuador

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre 2016

(en US dólares)

		2016	2015
ACTIVOS			
	Notas		
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	318	89
Cuentas por cobrar comerciales y otras, neto	5	186.008	234.303
Impuestos corrientes	6	62.760	47.154
		289.086	281.626
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo, neto	7	903.713	482.020
Propiedades de inversión	8	502.363	503.359
		1.406.076	1.032.389
Total activo		1.267.164	1.314.067
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras	9	34.788	26.690
Cuentas por pagar financieras	10	88.821	81.821
Impuestos corrientes	6	9.011	11.332
Provisiones	11	6.136	3.254
		141.756	124.777
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras	12	62.066	62.086
Cuentas por pagar financieras	13	85.524	171.762
Provisiones por beneficios sociales a empleados	14	16.309	16.233
		163.911	250.087
Total pasivo		315.667	376.864
Patrimonio			
Capital social	15	15.640	15.640
Reserva legal	17	4.827	4.588
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		875.404	875.404
Otros resultados integrales		2.134	
Resultado de ejercicios anteriores		41.517	31.724
Resultado integral del ejercicio		6.475	(10.207)
Total patrimonio		946.087	937.147
Total pasivo y patrimonio		1.267.164	1.314.067


Sr. Gustavo Moreno
Gerente General


CPA Lida León R.
Contadora

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOBILIVOS CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
 Por el año terminado en Diciembre 31, 2018
 (en US-Dólares)

		2018	2017
	Notas		
Ingresos por actividades ordinarias	18	226.796	202.868
Costo de ventas		-	-
Utilidad bruta		226.796	202.868
Costo de ventas	18	(34.869)	(3.874)
Gastos administrativos y generales	20	(170.254)	(140.815)
Intereses pagados		(8.797)	(9.552)
Resultado antes de impuesto a la renta y otras deducciones		13.082	(1.378)
Impuesto a la renta	6	(8.268)	(8.823)
Pérdida legal	47	(341)	-
Utilidad neta		5.473	(10.207)
Resultado integral del ejercicio		5.473	(10.207)
Utilidad (pérdida) por participación		6.41	(8.88)


 Sr. Gustavo Muroso
 Gerente General


 CPA. Elga Lina R.
 Contadora

INDEPENDIARIA LOS OLIVOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado en Diciembre 31, 2016

(en Lfs. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados en el periodo	Otros Resultados Integrados	Resultados Ejercicios anteriores	Resultados del Ejercicio	Total Patrimonio Acreditado
Saldo a Diciembre 31, 2014	15.840	4.385	375.404	-	48.712	3.812	947.354
Adquisición de acciones (a)						(3) (112)	-
Resultado antes de deducciones impuestos e la renta					3.003	(1) 374	(1) 374
Saldo a Diciembre 31, 2015	15.840	4.385	375.404	-	51.714	(8) 823	932.833
Adquisición de acciones (a)						(10) 207	-
Otros resultados integrados				2.134	(11) 207		2.134
Resultado antes de deducciones impuestos e la renta						15.000	15.000
Reserva legal		(34)				(8) 260	(8) 260
Participación en el periodo						(241)	-
Saldo a Diciembre 31, 2016	15.840	4.327	375.404	2.134	41.507	6.473	942.087

(a) Resultado de la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 13 de abril de 2015.

(b) Resultado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 11 de abril de 2016.


Sr. Carlos Moya
Gerente General


CPA Luis Tori
Contador

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado en Diciembre 31, 2018.
(en US dólares)

	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros a clientes	238.876	187.490
Pagos a proveedores	(62.367)	(7.384)
Pagos a empleados	(60.101)	(56.273)
Impuesto a la renta	(8.633)	
Intereses cobrados, neto	(7.415)	(6.308)
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	100.359	114.884
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo usado en:		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(31.703)	(57.643)
Gastos no operacionales	(1.325)	
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión	(33.028)	(57.643)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo usado en:		
Préstamos a largo plazo	(74.323)	
Préstamos a corto plazo		(62.550)
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento	(74.323)	(62.550)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes	218	(5.326)
Efectivo y equivalentes al inicio del año	99	5.424
Efectivo y equivalentes al final del año	218	99


Sr. Gustavo Mierzo
Gerente General


CPA. Liza León R.
Contadora

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOBILIOS CIA. LTDA.

**CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON
EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES**

Por el año terminado en Diciembre 31, 2018
(en US dólares)

	2018	2017
Utilidad Neta	6.478	(10.207)
Ajustes por partidas distintas al activo y actitudes de operación:		
Gasto por depreciaciones	\$0.000	62.307
Provisión para jubilación patronal	-	3.343
Participación a trabajadores	2.882	-
Ingresos a la renta	6.286	6.323
Reserva legal	341	-
Participación en las ganancias de sociedades y negocios conjuntos	2.000	-
Otros gastos	1.325	-
	72.836	74.813
Variaciones en los componentes del capital de trabajo:		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a clientes	(12.079)	(15.219)
(Aumento) disminución de inventarios anticipados	(8.833)	-
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores	28.733	63.847
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a empleados	70	-
Aumento (disminución) de intereses por pagar	(1.348)	1.349
	28.103	50.878
Efectivo proveniente de (usado en) las operaciones	106.179	114.884


Sr. Gustavo Reyes
Gerente General


CPA Liza Lora R.
Contadora

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

1. Identificación de la compañía:

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA, fue constituida a través de Escritura Pública el 20 de septiembre de 2003, la información fue inscrita en el Registro Mercantil del sector Cuapason el No 124 en diciembre del mismo año. Su domicilio está ubicado en la ciudad de Quito, Ecuador. Su objeto social es la realización de toda clase de actividades inmobiliarias, entre las que están: la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles; la construcción de casas y edificaciones destinadas a la vivienda, al comercio y a la industria, así como la explotación agrícola de los predios que conforman el patrimonio. Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley. El plazo de duración de la compañía es de 30 años.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Bases de preparación de los estados financieros:

Los estados financieros de INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, de conformidad con la Resolución No. 30-DG-DI-DI-008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros publicada en el Registro Oficial N° 94 del 23 de diciembre de 2008.

2.3 Moneda funcional:

La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (US dollar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.4 Bases de medición:

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si el precio es directamente observable o estimado, utilizando una técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de peso líquido, a excepción de las transacciones relacionadas a las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son el valor razonable, tales como el valor justo de medición de la NIC 2 o el valor de uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de la información financiera, las mediciones efectuadas al valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de las evidencias para la medición del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen a continuación:

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(en US dólares)

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajuste) en mercados activos para activos o pasivos líquidos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos con datos no observables para el activo o pasivo.

2.4.1 Efectivo y equivalentes

Comprende el efectivo en caja, cuentas bancarias, depósitos a la vista y otras inversiones de gran liquidez y con vencimientos inferiores a tres meses. Estos períodos se refieren a su costo histórico y no difieren de su valor neto de realización.

2.4.2 Inventarios

Se presentan al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valores al costo primado por pérdida.

El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para la venta.

La estimación de obsolescencia está basada en una estimación técnica sobre los materiales que no tendrán utilización futura en las actividades de la compañía. Esta desviatura se reconoce en el estado de resultados negativo.

2.4.3 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente: Se basa en la utilidad gravable (tributable) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a los partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.4.4 Propiedades de inversión

Son cuentas 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 imparte acumulado de las pérdidas por descenso del 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 la venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016.
(en US Dólares)

2.4.5 Propiedad, planta y equipo

Medición en el momento del reconocimiento: Las partidas de "propiedad, planta y equipo" se miden inicialmente por su costo.

El costo de "propiedad, planta y equipo" comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Medición posterior al reconocimiento: Método del costo - Después del reconocimiento inicial, la "propiedad, planta y equipo" se registrará al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vida útil: El costo de "propiedad, planta y equipo" se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de "propiedad, planta y equipo" y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida útil años
Terrenos	-
Máquinas y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	10
Otros en construcción	10
Equipos de oficina	5
Otros activos	10

Retiro o venta de "propiedad, planta y equipo": La utilidad o pérdida que surge del retiro o venta de una partida de "propiedad, planta y equipo" es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en resultados.

Detentura del valor de los activos: Al final de cada período, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo es registrado a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

2.4.6 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros que no constituyen pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

El reconocimiento inicial es basado al valor razonable considerando el precio de la transacción, y la valoración subsecuente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Se clasifican en pasivos corrientes, excepto cuando la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos en los 12 meses posteriores de la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMÓVILES CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en US dólares)

2.4.7 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o equitativa) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para cancelar la obligación, y pueda 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 espere la recuperación de seguros o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.4.8 Beneficios a empleados

Beneficios definidos:

Participación a trabajadores: La compañía reconoce un activo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 10% de las utilidades líquidas de acuerdo a las disposiciones legales.

2.4.9 Ingresos

Se calculan al valor razonable de la compensación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Venta de bienes: Se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, si por su naturaleza en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y se presume que la compañía recibe los beneficios económicos asociados con la transacción.

Prestación de servicios: Se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

2.4.10 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 efectúa el pago, y se registran en el período de la esencia de la transacción.

2.4.11 Compensación de saldos y transacciones

Cuando norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos son origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

INMOBILIARIA LOS OUVOS INVOLIVOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en US dólares)

2.4.12 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (además a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.4.13 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras y ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras y ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.4.13.1 Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea apropiado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.4.13.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Son activos financieros que no constituyen pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor a su probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

2.4.13.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero está deteriorado cuando existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

La evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del deudor o grupo de deudores; o
- Incumplimientos o retrasos en el pago de los intereses o el principal; o
- Probabilidad de que, el deudor o deudores, entren en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.4.13.4 Baja de un activo financiero

La compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren las expectativas comerciales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colectiva por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en este resultado integral y acumulados en el patrimonio, se reconoce en el resultado del período.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS C.A. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018
(en US dólares)

2.4.13.2 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Clasificación como deuda o patrimonio: Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las características de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de Patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad se reconocen por sus ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Pasivos Financieros: Estos deudas se refieren al valor nominal de la obligación contractada y los costos/gastos generados por esta se contabilizan en el estado de resultados integral. Las deudas financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento excede los doce meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otros) se miden preferentemente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los intereses y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros costos o descuentos) asociados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, (cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

Seguimiento de un pasivo financiero: La compañía hará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la jurisdicción. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.4.14 Utilidad (Pérdida) por participación

La utilidad (pérdida) básica por participación se calcula dividiendo la utilidad neta del año atribuido a los accionistas ordinarios para el número de participaciones.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en US dólares)

2.4.15 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha emitido una serie de normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes con vigencia posterior a los ejercicios económicos que comienzan el 1 de enero del 2017. En este sentido la compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Las siguientes normas podrán ser de aplicación en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas o continuación:

Norma	Tema	Adopción Obligatoria para operaciones iniciadas a partir de:
NIIF 9	Instrumentos Financieros. Especifica cómo una entidad debe clasificar y medir sus activos financieros a partir arribados a los valores.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos provenientes de los contratos con los clientes. Proporciona un modelo único para el reconocimiento de ingresos basado en principios de 5 pasos. Reemplaza a la NIC 11, NIC16 y las interpretaciones relacionadas a estos(CINIF 13, CINIF 18, CINIF 16 Y SIC 37).	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos, sustituye a la NIC 17. La nueva norma implica que el reporte de arrendamientos sean presentados bajo un solo modelo en distinción de operativos y financieros, Sin embargo, para el caso de los arrendamientos financieros sigue presentando en cambio.	Enero 1, 2019
NIC 13	Impuestos a las ganancias. Contiene la que define el reconocimiento de activos por impuesto diferido por los períodos no realizadas relacionadas con instrumentos de deuda medidos al valor razonable.	Enero 1, 2017
NIC 7	Estado de flujo de efectivo. Las modificaciones requieren la revelación de información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios de pasivos provenientes de actividades financieras.	Enero 1, 2017

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en US Dólares)

2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y estimase algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la situación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En razón de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en momento, los cuales pueden llegar a diferir de sus efectos reales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

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

Las pérdidas por detonore reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con cierre a resultados, con el fin de dar valor al activo que el activo hubiera estado de no haberse reconocido la pérdida por detonore.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y la rotación al final de cada año reportados por la administración de la compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con las obligaciones de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia al rendimiento de mercado de los bonos emitidos por el Gobierno del Ecuador al final del periodo sobre el que se informa).

3.3 Estimación de vidas útiles de "propiedad, planta y equipo": La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan en base al método de línea recta durante la vida útil estimada para cada tipo de activo.

3.4 Provisiones: Estas estimaciones están basadas en evaluaciones sobre los deterioros que se deberán efectuar para liquidar las obligaciones.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOBILIOS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
en US Dólares

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, está compuesto por:

	2016	2015
Caja	216	98
Bancos	132	-
Total	348	98

El valor razonable del efectivo es su valor registrado en libros debido a su naturaleza de corto plazo y liquidez.

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras

Las documentas y cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2016 y 2015, fueron las siguientes:

	2016	2015
Cierras	4.000	15.340
Deudas de funcionarios y trabajadores	2.000	49
Cuentas por cobrar a relacionados	164.040	216.953 *
Otras cuentas por cobrar	20.124	2.391
Total	190.164	234.733

La cartera de clientes está compuesta por deudores comerciales, a su valor bruto (antes de aplicar estimaciones de incobrabilidad). Las condiciones de crédito están determinadas conforme a una política aprobada por la Compañía.

El saldo de la cuenta de clientes corresponde a ingresos provenientes del objeto social de la compañía.

* Los saldos de cuentas por cobrar a relacionados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son las siguientes:

	2016	2015
GUSTAVO ERNESTO MOSCOSO	18.094	23.447
ALMACENES ERNESTO MOSCOSO CIA. LTDA.	3.110	2.904
GM GUSTAVO MOSCOSO CIA. LTDA.	136.973	187.226
MAY FERRANDO DE MOSCOSO	1.372	1.372
FRANCISCA MOSCOSO	1.591	1.000
Total	164.040	216.953

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en US dólares)

8. Impuestos corrientes

Este rubro, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se conforma de:

a) Activos por impuestos corrientes:

	2016	2015
Crédito tributario del IVA	7.246	8.942
Crédito tributario del impuesto a la Renta	28.420	21.210
Retenciones en la fuente del IR	17.095	16.040
Total	52.761	47.194

b) Pasivo por impuestos corrientes:

	2016	2015
IVA cobrado a clientes	-	-
Retenciones de IVA por pagar	445	1.320
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	304	1.121
Impuesto a la Renta	8.358	8.333
Total	9.107	10.774

c) Conciliación tributaria - continúa

La conciliación tributaria al 31 de diciembre de 2016 y 2015, de conformidad a las disposiciones legales, es la siguiente:

	2016	2015
Utilidad antes de participación a trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	17.744	(1.373)
Participación a trabajadores	(2.882)	-
Utilidad antes de impuestos	14.862	(1.373)
Gastos no deducibles	24.154	10.959
Deducciones permitidas por ley	(11.838)	(2.396)
Base imponible	27.178	7.160
Impuesto a la renta calculado a la tasa del 22%	5.979	1.582 *
Ambito determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	8.358	8.333 **
Impuesto a la renta causado	8.358	8.333
(-) Retenciones del impuesto a la renta en la fuente	(17.095)	(16.040)
(+) Crédito tributario de ejercicios anteriores	(16.743)	(21.210)
Impuesto a la renta por pagar	-	-
Crédito tributario del impuesto a la renta	(24.873)	(28.420)

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en US dólares)

* De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre el base imponible. No obstante, la tarifa efectiva será del 20% de la base imponible cuando la sociedad tenga acciones, socios, partners, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en países fiscales o regímenes de menor imposición por una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponde a la retribución de la sociedad. Cuando la mencionada participación de países fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa del 22% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponde a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el Art. 37 de la Ley de Regimen Tributario Interno.

** A partir del año 2010 se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo retenido, 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. Durante los años 2016 y 2015, el impuesto a la renta causado no excede al anticipo retenido por año, la Compañía registró en resultado el anticipo retenido como impuesto a la renta causada.

7. Propiedad, planta y equipo

A Diciembre 31 de 2016 y 2015, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	Costo		Vida útil años
	2016	2015	
Terrenos	335,436	325,436	-
Máquinas y equipo	858	858	10
Muebles y enseres	6,385	5,385	10
Vehículos	82,857	82,857	10
Obras en construcción	163,812	121,908	10
Equipo de oficina	288	288	5
Otros activos	494	494	10
	689,830	638,227	
Depreciación Acumulada	(67,215)	(58,000)	
Total	602,615	480,227	

8. Propiedades de inversión

A Diciembre 31 de 2016 y 2015, este rubro está compuesto por:

	Costo		Vida útil años
	2016	2015	
Edificio	959,908	959,908	30
Depreciación Acumulada	(497,548)	(409,548)	
Total	462,360	550,360	

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en US\$ milares)

9. Cuentas por pagar comerciales y otras

A diciembre 31 de 2016 y 2015, este rubro lo integran:

	2016	2015
Proveedores nacionales	14.088	5.821
Compañías relacionadas	3.253	4.291 *
ISSS por pagar	830	871
Cuentas por pagar al personal	4.474	4.218
Participación trabajadora (1%)	2.602	-
Otras cuentas por pagar	5.332	4.368
Atrasos de cuentas	3.279	1.679
Total	34.768	26.899

* Los saldos de cuentas a pagar a relacionadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron los siguientes:

Cuentas por pagar relacionadas	2016	2015
MAY FERRANDO	5.174	2.888
GUSTAVO MOSCOSO	3.079	1.258
Total	8.253	4.291

El valor contable de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar es muy cercano a su valor razonable debido a su naturaleza de corto plazo.

10. Cuentas por pagar financieras

A diciembre 31 de 2016 y 2015, este rubro es conforma por la porción corriente de la deuda a largo plazo.

11. Provisiones corrientes

A diciembre 31 de 2016 y 2015 corresponden a:

	2016	2015
Provisiones por cargas sociales	0.136	0.254
Total	0.136	0.254

Las provisiones para cargas sociales corresponden al décimo tercer sueldo décimo cuarto sueldo, décimo quinto sueldo y décimo sexto sueldo por el Código del Trabajo.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOBILIOS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en US dólares)

12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar L/P

A diciembre 31 de 2016 y 2015, estos rubros corresponden a Cuentas por pagar a crédito:

	2016	2015
MAY FERRANDO DE MOSCOSO	58.457	58.457
MARIA FRANCISCA MOSCOSO	877	877
MAY PATRICIA MOSCOSO	877	877
GUSTAVO ERNESTO MOSCOSO	877	877
Total	62.088	62.088

13. Cuentas por pagar financieras L/P

A diciembre 31 de 2016 y 2015, estos rubros corresponden a dos operaciones a una tasa de interés del 9.75% anual y 1826 días plazo con el Banco del Austro S.A.

14. Provisiones por beneficios sociales a empleados

A diciembre 31 de 2016 corresponde a la provisión para jubilación patronal, la misma que se registra en base al correspondiente estudio actuaria.

	Jubilación Patronal	Desahucio	Total Jubilación Patronal y Desahucio
Saldo al 1 de enero de 2016	10.821	2.821	
Provisión del ejercicio			
Costo por servicios corrientes	1.487	300	
Costos por intereses	338	338	
Ganancias (pérdidas) actuariales reconocidas por ajustes y experiencia	20	408	
Beneficios pagados	-	(770)	
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	13.506	3.795	19.699

Jubilación patronal: De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua e ininterrumpida, 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.

Beneficio por desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 20% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016.
en US Dólares.

15. Instrumentos financieros

15.1 Gestión de riesgos financieros

La exposición de la compañía a los riesgos financieros se genera de distintas maneras, la cual es evaluada y mitigada a través de su política de administración financiera. En esta, se procura mantener el equilibrio entre los flujos provenientes de operaciones y los pasivos de la compañía.

15.1.1 Riesgo de crédito

En lo referente al riesgo de crédito correspondiente a las cuentas por cobrar, es un riesgo que tradicionalmente ha mostrado ser muy limitado y cuya explicación viene dada por la naturaleza del proceso de cobranza. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de los deudores.

El riesgo de crédito también incluye efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras. La compañía mantiene su efectivo y equivalentes al efectivo en una institución financiera con calificación AA.

15.1.2 Riesgo de liquidez

La compañía ha establecido un nivel de trabajo dirigido para gestión de liquidez. Se basa en la mantención de un nivel de efectivo suficiente que le permita hacer frente a los períodos adversos del negocio así como a sus obligaciones de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2016, la compañía mantiene como fuente de financiamiento los valores de cuentas por cobrar y crédito con proveedores así como préstamos con el sector financiero, sin ser de disponibilidad inmediata, y sobre los cuales no existe restricción alguna.

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por la realización de diversas actividades inmobiliarias, entre las que se encuentran arrendamiento de bienes inmuebles y servicios de parking.

15.1.3 Riesgo de capital

La Compañía se ha fijado un objetivo, mantener un adecuado nivel de capitalización y maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de la relación de deuda y patrimonio.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS-INMOLIVOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018
(en US dólares)

15.2 Categorías de Instrumentos Financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada período:

Activos financieros medidos al costo amortizado

	Notas	2018	2017
Efectos y equivalentes de efectivo	4	318	39
Cuentas por cobrar comerciales y otras	8	190.008	234.331
Total		190.326	234.430

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Cuentas por pagar comerciales y otras	10 y 13	90.876	85.754
Cuentas por pagar financieros	11	69.821	81.501
Total		160.697	175.255

15.3 Valor razonable de Instrumentos Financieros

La Administración considera que los montos en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOBILIOS CÍA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Alcance: terminado en Diciembre 31, 2018
(en US\$ Miles)

16. Capital social:

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2018 y 2015, está representado por 15.840 participaciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. El capital social tiene la siguiente distribución:

Accionistas	Porcentaje de Acciones	Domicilio
FERRANDO FUENTES MAY HELEN	62,50%	Ecuador
MOSCOSO FERRANDO GUSTAVO ERNESTO	12,50%	Ecuador
MOSCOSO FERRANDO MARIA FRANCISCA	12,50%	Ecuador
MOSCOSO FERRANDO MAY PATRICIA	12,50%	Ecuador
TOTAL	100%	

17. Reserva legal:

La Ley de Compañías en su Art 109 dispone que por lo menos el 2% de las utilidades líquidas se destinan a formar el fondo de reserva legal hasta que este, como mínimo alcance el 20% del capital social. El crecimiento de la reserva legal en el ejercicio económico 2018 fue de US\$349.

18. Ingresos por actividades ordinarias

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2015, está libro incluye:

	2018	2015
Arrendos	220.809	190.905
Participaciones	6.197	2.740
Total	226.706	203.645

19. Gasto de ventas

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2015, este libro incluye:

	2018	2015
Gastos, sueldo y otros gastos de gestión del personal	33.340	3.278
Gastos diversos	1207	396
Total	34.547	3.674

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en L.O. dólares)

20. Gastos administrativos y generales

El acumulado por los ejercicios 2016 y 2015 corresponde a los siguientes rubros:

	2016	2015
Salarios, sueldos y otros gastos de gestión del personal	31.025	50.021
Honorarios y servicios profesionales	23.061	16.070
Impuestos y contribuciones	6.300	8.333
Depreciaciones	50.000	62.337
Servicios básicos	2.844	7.480
Gastos diversos de administración	3.901	3.100
Mantenimiento de activos fijos	21.884	24.010
Seguridad y vigilancia	510	210
Seguros	6.380	5.477
Total	167.895	193.038

21. Precios de transferencia

El numeral 1 de la Sección Segunda del Capítulo IV "Determinación de los ingresos" de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece el régimen de precios de transferencia orientado a regular con fines tributarios las transacciones que se realicen entre partes relacionadas; por otro lado el numeral 5 del mismo cuerpo legal establece las excepciones de aplicación del Régimen de Precios de Transferencia cuando:

- el contribuyente tenga un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables;
- el contribuyente no realice operaciones con residentes en países fiscales o regímenes fiscales preferenciales.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA. no aplica el Régimen de Precios de Transferencia para identificar si las operaciones con partes relacionadas se produjeron con principios de plena competencia, por tener un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables de acuerdo a la normativa antes señalada.

22. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Desde el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de nuestro informe no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.


Sr. Gustavo Morales
Gerente General


CPA Lugo León R.
Contador