

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA.LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017

Mayo 7 de 2018

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 2017, y los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos 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 2017, así como sus resultados y flujos 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 emitidos 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 desviación material debida a fraude o error.

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 otra 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 desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecta una desviación material cuando exista. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse 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 desviación 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 desviación 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 intencionadamente 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 lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Gerencia.
- Concluimos sobre lo adecuado 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 identificamos 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 2017, se emitirá por separado hasta el 31 de julio de 2018, y de conformidad a las disposiciones del Servicio de Rentas Internas.

Sacoto & Asociados C. Ltda.



Ing. Paul Sacoto Garcia
Socio - Gerente General

Registro
SC-19841-2017

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre, 2017

(en US dólares)

		2017	2016
ACTIVOS			
	<u>Notas</u>		
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	49	318
Cuentas por cobrar comerciales y otras, neto	5	134,604	198,008
Impuestos corrientes	6	43,057	52,760
		177,710	251,086
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo, neto	7	524,038	503,715
Propiedades de inversión	8	454,368	502,363
		978,406	1,006,078
Total activo		1,156,116	1,257,164
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras	9	43,083	32,126
Cuentas por pagar financieras	10	21,481	69,621
Beneficios a empleados	11	9,409	10,796
Impuestos corrientes	5	556	9,011
		74,529	141,554
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras	9	63,088	63,088
Cuentas por pagar financieras	10	74,284	68,524
Beneficios a empleados	11	20,284	18,690
		157,656	150,311
Total pasivo		231,185	291,865
Patrimonio			
Capital social	13	15,640	15,640
Reserva legal		4,627	4,596
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		875,404	875,404
Otros resultados integrales		2,134	2,134
Resultado de ejercicios anteriores		47,592	41,517
Resultado integral del ejercicio		(21,178)	6,818
Total patrimonio		924,931	965,299
Total pasivo y patrimonio		1,156,116	1,257,164


Sr. Gustavo Mosquera
Gerente General

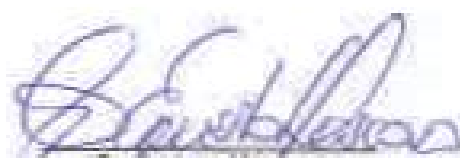

CPA. Ligia León R.
Contadora

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Por el año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

		2017	2016
	Notas		
Ingresos por actividades ordinarias	14	166.550	226.796
Costo de ventas		-	-
Utilidad bruta		166.550	226.796
Gasto de ventas	15	(10.395)	(34.671)
Gastos administrativos y generales	16	(154.665)	(171.575)
Costo financiero neto		(4.965)	(5.465)
Resultado antes de impuesto a la renta		(21.175)	15.085
Impuesto a la renta	6	-	(8.295)
Utilidad neta		(21.175)	6.816
Resultado integral del ejercicio		(21.175)	6.816
Utilidad (pérdida) por participación		(1,25)	0,44


Sr. Gustavo Montoso
Gerente General


CPA Ligia León R.
Contadora

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados adopción NIIF	Otros Resultados Integrales	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio Asociados
Saldo a Diciembre 31, 2015	15.640	4.388	875.404	-	81.724	(19.307)	937.147
Apropiación de utilidades (a)							-
Otros resultados integrales del año				2.134	(10.207)	10.207	2.134
Resultado antes de deducciones						15.082	15.082
Impuesto a la renta						(8.265)	(8.265)
Reserva legal							-
Saldo a Diciembre 31, 2016	15.640	4.388	875.404	2.134	41.517	6.816	940.097
Apropiación de utilidades (b)		341					-
Otros resultados integrales					6.476	(6.816)	-
Resultado antes de deducciones						(21.176)	(21.176)
Saldo a Diciembre 31, 2017	15.640	4.927	875.404	2.134	47.992	(21.176)	924.821

(a) Retenido por la Junta General Extraordinaria de Socios del 11 de abril de 2016

(b) Resolución de la Junta General Extraordinaria de Socios del 17 de abril de 2017


Sr. Gustavo Márquez
Gerente General


CPA Eugenia Contreras
Contadora

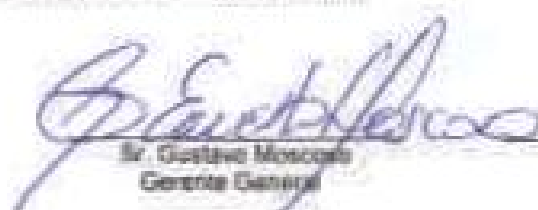
INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado en Diciembre 31, 2017.

(en US dólares)

	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros a clientes	189,246	218,878
Pagos a proveedores	(99)	(53,682)
Pagos a empleados	(71,648)	(62,101)
Impuesto a la renta	-	(8,833)
Intereses pagados	(4,664)	(7,415)
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	112,835	106,845
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo usado en:		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(30,332)	(31,703)
Gastos no operacionales	-	-
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión	(30,332)	(31,703)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo usado en:		
Préstamos a largo plazo	(62,571)	(74,923)
Préstamos a corto plazo	-	-
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento	(62,571)	(74,923)
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes	(264)	219
Efectivo y equivalentes al inicio del año	317	99
Efectivo y equivalentes al final del año	49	318


Sr. Gustavo Moscoso
Gerente General


CPA Tigra León R.
Contadora

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES

Por el año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

	2017	2016
Utilidad Neta	(21.176)	6.510
<i>Ajustes por partidas distintas al efectivo y actividades de operación:</i>		
Gasto por depreciaciones	58.005	58.005
Provisión para jubilación patronal y desahucio	2.741	2.995
Participación a trabajadores	-	2.682
Impuesto a la renta	-	6.255
	<u>60.746</u>	<u>71.929</u>
<i>Variaciones en los componentes del capital de trabajo:</i>		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a clientes	695	12.079
(Aumento) disminución de impuestos anticipados	-	(8.833)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores	72.180	20.713
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a empleados	189	70
Aumento (disminución) de intereses por pagar	-	(1.548)
	<u>73.064</u>	<u>28.589</u>
Efectivo proveniente de (usado en) las operaciones	112.635	106.845


Sr. Gustavo Mosquera
Gerente General


CPA Lida León R.
Contadora

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

1. Identificación de la compañía:

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA. fue constituida a través de Escritura Pública el 30 de septiembre de 2003, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Cuenca con el No.134 en diciembre del mismo año. Su domicilio está ubicado en la ciudad de Cuenca, 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 dedicadas a la vivienda, el comercio y 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 50 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. 8C-DS-G-09-009 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros publicada en el Registro Oficial N° 94 del 23 de diciembre de 2009.

2.3 Moneda funcional:

La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (US dólar), 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 otra 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 este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor de uso de la NIC 36.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajuste) en mercados activos para activos o pasivos idénticos 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. Estas partidas se registran a su costo histórico y no difieren de su valor neto de realización.

2.4.2 Inventarios

Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

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. Este deterioro se reconoce en el estado de resultados integral.

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 (tributaría) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las 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 periodo.

2.4.4 Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro 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 periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(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: Modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, la "propiedad, planta y equipo" es registrada al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo 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:

<u>Item</u>	<u>Vida útil años</u>
Terrenos	-
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	10
Obras en construcción	10
Equipos de oficina	5
Otros activos	10

Retiro o venta de "propiedad, planta y equipo": La utilidad o pérdida que surja 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.

Deterioro del valor de los activos: Al final de cada periodo, 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 se registra 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 se realiza al valor razonable considerando el precio de la transacción, y la valorización 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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

2.4.7 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos 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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se espera la recuperación de algunos 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 pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo a las disposiciones legales.

2.4.9 Ingresos

Se calculan el 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 puede 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, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba 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 efectúe el pago, y se registran en el periodo de la esencia de la transacción.

2.4.11 Compensación de saldos y transacciones

Cómo 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 con 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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(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 (diferidos 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 o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o 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 adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libras 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 miden 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 los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, los que se clasifican como no corrientes.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(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 estará deteriorado cuando exista 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 moras 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 expiran los derechos contractuales 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 transfiere 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 colateral 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 otro resultado integral y acumulados en el patrimonio, se reconoce en el resultado del período.

2.4.13.5 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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017.

(en US dólares)

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 definiciones 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 los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Pasivos financieros: Estas deudas se registran al valor razonable de la obligación contraída 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 otras) se miden posteriormente 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 honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), estimados 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.

Baja en cuentas de un pasivo financiero: La compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía. 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 (pérdida) del año atribuido a los socios para el número de participaciones.

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 2018. En ese sentido, la compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

Las siguientes normas podrían ser de aplicación 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:
NIIF 9	Instrumentos Financieros. Especifica cómo una entidad deberá clasificar y medir sus activos financieros a costo amortizado o fair value.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes 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 estas (CINIF 13, CINIF 15, CINIF 18 Y SIC 31).	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos, sustituye a la NIC 17. La nueva norma implicará que la mayoría de arrendamientos sean presentados bajo un solo modelo en definición de operativa y financieros. Sin embargo, para el caso de los arrendadores permanecerá mayormente sin cambios.	Enero 1, 2019

3. 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 establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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 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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

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

3.2 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 incluyen 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, debe utilizar la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado 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 corporativos de alta calidad 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 desembolsos que se deberán efectuar para liquidar las obligaciones.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está compuesto por:

	2017	2016
Caja	49	216
Bancos	-	102
Total	49	318

El valor razonable del efectivo es su valor registrado en libros debido a su naturaleza.

Las instituciones financieras donde se mantienen los recursos tienen una calificación de riesgo A0+ y AA- y ninguno de estos activos se encuentra vencido o deteriorado.

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras

Los documentos y cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2017 y 2016, fueron los siguientes:

	2017	2016
Clientes	6.564	4.960
Deudas de funcionarios y trabajadores	953	2.564
Cuentas por cobrar a relacionados	119.632	184.040 *
Otras cuentas por cobrar	7.455	26.524
Total	134.604	198.088

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 cumplimiento del objeto social de la compañía.

* Los saldos de cuentas por cobrar a relacionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	2017	2016
Moscoso Gustavo Ernesto	12.913	19.094
Almacenes Ernesto Moscoso Cía. Ltda	3.917	3.102
GM Gustavo Moscoso Cía. Ltda	101.431	139.973
Ferrando May	1.371	1.371
Moscoso Francisco	-	1.500
Total	119.632	164.940

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

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

f. Impuestos corrientes

Este rubro, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se conforma de:

a) Activos por impuestos corrientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario del IVA	4.138	7.245
Crédito tributario del impuesto a la Renta	24.872	20.420
Retenciones en la fuente del IR	14.046	17.095
Total	43.057	44.760

b) Pasivo por impuestos corrientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones de IVA por pagar	381	441
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	195	304
Impuesto a la Renta	-	8.268
Total	576	9.013

c) Conciliación tributaria - contable

La conciliación tributaria al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de conformidad a las disposiciones legales, es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(21.176)	17.744
Participación a trabajadores	-	(2.682)
Utilidad antes de impuestos	(21.176)	15.062
Gastos no deducibles	16.352	24.154
Deducciones permitidas por ley	-	(9.809)
Base imponible	(4.824)	29.427
Impuesto a la renta calculado a la tasa del 22%	-	6.474
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-	8.268
Impuesto a la renta causado	-	8.268
(-) Retenciones del impuesto a la renta en la fuente	(14.046)	(17.095)
(-) Crédito tributario de ejercicios anteriores	(24.872)	(16.043)
Crédito tributario del impuesto a la renta	(38.918)	(33.138)

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOBILIOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

* De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% de la base imponible cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraisos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquí que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraisos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% 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 Régimen Tributario Interno.

** A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Durante los años 2017 y 2016, el impuesto a la renta causado no excedió el anticipo calculado, por ello, la Compañía registró en resultados el anticipo calculado como impuesto a la renta causado.

T. Propiedad, planta y equipo

A Diciembre 31 de 2017 y 2016, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	Costo		Vida útil años
	2017	2016	
Terranos	325,436	325,436	-
Maquinarias y equipos	858	858	10
Muebles y enseres	5,385	5,385	10
Vehículos	83,857	83,857	10
Obras en construcción	183,644	153,812	10
Equipos de oficina	288	288	5
Otros activos	494	494	10
	600,262	569,930	
Depreciación Acumulada	(76,224)	(56,215)	
Total	524,038	503,715	

E. Propiedades de inversión

A Diciembre 31 de 2017 y 2016, este rubro está compuesto por:

	Costo		Vida útil años
	2017	2016	
Edificios	959,908	959,908	20
Depreciación Acumulada	(505,540)	(457,545)	
Total	454,368	502,363	

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

9. Cuentas por pagar comerciales y otras

A diciembre 31 de 2017 y 2016, este rubro lo integran:

<u>a) Corto plazo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores nacionales	8.327	14.958
Compañías relacionadas	5.168	3.253 *
IESS por pagar	841	830
Cuentas por pagar al personal	5.868	4.474
Otras cuentas por pagar	16.502	5.332
Anticipos de clientes	5.679	3.279
Total	43.083	32.126

* Los saldos de cuentas a pagar a relacionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 tienen las siguientes:

<u>Cuentas por pagar relacionados</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ferrando May	3.855	1.174
Moscoso Gustavo	-	2.079
Moscoso May Patricia	1.313	-
Total	5.168	3.253

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.

<u>b) Largo plazo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Relacionadas</u>		
Ferrando May	59.457	59.457
Moscoso María Francisca	877	877
Moscoso May Patricia	877	877
Moscoso Gustavo Ernesto	877	877
Total	62.088	62.088

10. Cuentas por pagar financieras

A diciembre 31 de 2017 y 2016, la composición de los préstamos es la siguiente:

<u>a) Corto Plazo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por pagar financieras	21.481	89.821
	21.481	89.821

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

b) <u>Largo Plazo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Austro S.A.	74.294	88.524 *
	<u>74.294</u>	<u>88.524</u>

* A diciembre 31 de 2017 y 2016, estos rubros corresponden a dos operaciones a una tasa de interés del 8.76% anual y 1826 días plazo con Banco del Austro S.A.

Las instituciones financieras donde se mantiene los préstamos tienen una calificación de crédito AA+ y AA-, y no presentan secuentos.

11. Beneficios a empleados

A diciembre 31 de 2017 y 2016 corresponden a

a) <u>Corto Plazo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisiones cargas sociales	7.027	8.136
Participación trabajadores	2.362	2.603
Total	9.408	10.768

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

b) Largo Plazo

A diciembre 31 de 2017 y 2016, las obligaciones por beneficios a empleados de post empleo y por terminación de empleo fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación Patronal	17.594	15.306
Desahucio	2.690	3.393
Total	20.284	18.699

Jubilación patronal: De acuerdo a disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida con el mismo empleador, 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.

Bonificación por desahucio: De acuerdo a 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 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

* A diciembre 31 de 2017 la compañía no realizó el estudio actuarial para calcular las provisiones por beneficios sociales.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

12. Instrumentos financieros

12.1 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 ésta, se procura mantener el equilibrio entre los flujos provenientes de operaciones y los pasivos de la compañía.

12.1.1 Riesgo de crédito

En lo referente al riesgo de crédito correspondiente a las cuentas por cobrar, es un riesgo que históricamente ha mostrado ser muy limitado y cuya explicación viene dada por la naturaleza del proceso de cobranza. La evaluación de crédito continuo 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+ y AA-

12.1.2 Riesgo de liquidez

La compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para gestión de liquidez. Se basa en la mantención de un nivel de efectivo suficiente que le permita tanto hacer frente a los períodos adversos del negocio así como a sus obligaciones de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2017, la compañía mantiene como fuente de financiamiento los valores de cuentas por cobrar y crédito de proveedores así como préstamos con el sector financiero, que son 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 parqueadero.

12.1.3 Riesgo de capital

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

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

12.2 Categorías de instrumentos financieros

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

Activos financieros medidos al costo neto

	Notas	2017	2016
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	49	318
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	134.604	158.008
Total		134.653	158.326

Pasivos financieros medidos al costo neto

Cuentas por pagar comerciales y otras	9	105.171	94.214
Cuentas por pagar financieras	10	95.775	178.345
Total		200.946	272.559

12.3 Valor razonable de instrumentos financieros

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

13. Capital social:

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2017 y 2016, 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
Fernando Fuentes May Heian	62.50%	Ecuador
Moscoso Fernando Gustavo Ernesto	12.50%	Ecuador
Moscoso Fernando Maria Francisca	12.50%	Ecuador
Moscoso Fernando May Patricia	12.50%	Ecuador
TOTAL	100%	

14. Ingresos

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro incluye:

	2017	2016
Arrendos	180.000	220.609
Perquero	8.550	6.187
Total	188.550	226.796

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

15. Gasto de ventas

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro incluye:

	2017	2016
Sueldos, salarios y otros gastos de gestión del personal	9.518	33.343
Gastos diversos	880	1.328
Total	10.398	34.671

16. Gastos administrativos y generales

El acumulado por los ejercicios 2017 y 2016 corresponde a los siguientes rubros:

	2017	2016
Sueldos, salarios y otros gastos de gestión del personal	65.260	31.626
Honorarios y servicios profesionales	19.815	23.081
Impuestos y contribuciones	13.350	6.300
Depreciaciones	58.005	58.005
Servicios básicos	4.989	5.544
Gastos diversos de administración	4.179	7.837
Mantenimiento de activos fijos	21.236	31.654
Seguridad y vigilancia	1.249	518
Seguros	6.582	9.586
Total	194.665	171.578

17. Precios de transferencia

El numeral 1 de la Sección Segunda del Capítulo IV "Depuración 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 realizan entre partes relacionadas; por otro lado el numeral 5 del mismo cuerpo legal establece las exenciones 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 paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes;
- El contribuyente no mantenga suscrito con el Estado contrato por la exploración y explotación de recursos no renovables;

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS 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.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

18. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre de 2017 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. Lige León R.
Comador