

**INMOBILIARIA LOS OLIVOS
INMOLIVOS CÍA. LTDA.**

Estados Financieros

**Al 31 de diciembre de 2018
(Con cifras comparativas de 2017)**

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

Índice a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	10

Abreviaturas usadas:

NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIIF para PYMES)
CINIIF	-	Interpretaciones, del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
S.R.I.	-	Servicio de Rentas Internas
Compañía	-	INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios y Administración de:
INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA., de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Asunto de Énfasis

Informamos que los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que establecen que el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, cuyas características se pueden asociar a un mercado amplio, para el cálculo de las provisiones de jubilación patronal y desahucio, respecto de la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a empleados".

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios.

En vinculación con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Gerencia a la Junta de Socios y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de la Gerencia a la Junta de Socios, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados de la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

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

La Administración y los Encargados del Gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Errores pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA. para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

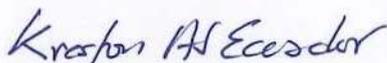
Comunicamos a los responsables de la Administración de INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA., respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otro Asunto

Los estados financieros de INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otros auditores independientes quienes emitieron su opinión sin salvedades el 7 de mayo de 2018.

Informe Sobre Otros Requisitos Legales y Reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA., como agente de retención y percepción y el informe de Aspectos de Control Interno por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.



KRESTON AS Ecuador
SC-RNAE No. 643

Cuenca, 14 de mayo de 2019



César Alvarez G.
Socio

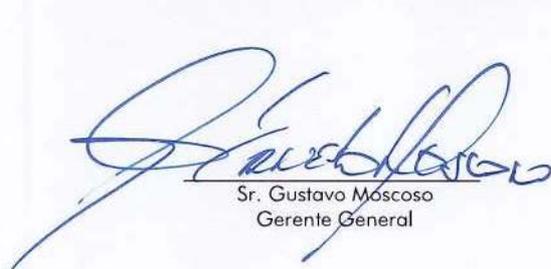
INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre, 2018

(en US dólares)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
	<u>Notas</u>		
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	572	49
Cuentas por cobrar comerciales y otras, neto	5	83.865	134.604
Impuestos corrientes	6	51.566	43.057
		136.003	177.710
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo, neto	7	520.983	524.038
Propiedades de inversión	8	406.373	454.368
Impuestos diferidos		752	-
		928.108	978.406
Total activo		1.064.111	1.156.116
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras	9	11.305	37.517
Cuentas por pagar financieras	10	21.481	21.481
Beneficios a empleados	11	8.830	14.975
Impuestos corrientes	6	5.505	556
		47.121	74.529
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras	9	62.088	62.088
Cuentas por pagar financieras	10	-	74.294
Beneficios a empleados	11	21.579	20.284
		83.667	156.666
Total pasivo		130.788	231.195
Patrimonio			
Capital social	13	15.640	15.640
Reserva legal		4.927	4.927
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		875.404	875.404
Otros resultados integrales		3.968	2.134
Resultado de ejercicios anteriores		26.816	47.992
Resultado integral del ejercicio		6.568	(21.176)
Total patrimonio		933.323	924.921
Total pasivo y patrimonio		1.064.111	1.156.116



Sr. Gustavo Moscoso
Gerente General



CPA. Ligia Rodas L.
Contadora

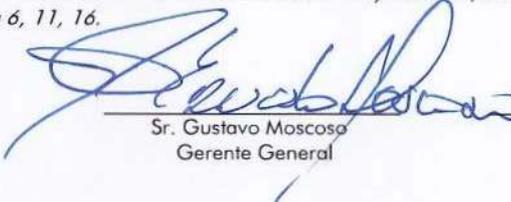
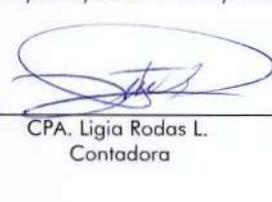
INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

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

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Notas</u>		
Ingresos por actividades ordinarias	14	177.689	188.550
Costo de ventas		-	-
Utilidad bruta		177.689	188.550
Gasto de ventas	15	(9.041)	(10.398)
Gastos administrativos y generales (a)	16	(168.867)	(194.665)
Costo financiero neto		(3.225)	(4.663)
Resultado antes de impuesto a la renta		10.485	(21.176)
Impuesto a la renta	6	(3.917)	-
Resultado integral del ejercicio		6.568	(21.176)
Utilidad (pérdida) por participación		0,420	(1,35)

(a) A diciembre 31 de 2018 este rubro incluye USD. 1,850 de participación a trabajadores en las utilidades. Ver nota 6, 11, 16.

Sr. Gustavo Moscoso
Gerente General

CPA. Ligia Rodas L.
Contadora

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

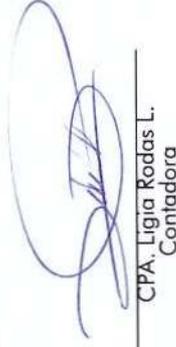
Por el año terminado en Diciembre 31, 2018
(en US dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados adopción NIIF	Otros Resultados Integrales	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio Accionistas
Saldo a Diciembre 31, 2016	15.640	4.586	875.404	2.134	41.517	6.816	946.097
Apropiación de utilidades (a)		341			6.475	(6.816)	-
Otros resultados integrales del año						(21.176)	-
Resultado Integral del Ejercicio							(21.176)
Saldo a Diciembre 31, 2017	15.640	4.927	875.404	2.134	47.992	(21.176)	924.921
Apropiación de utilidades (b)					(21.176)	21.176	-
Otros resultados integrales				1.834			1.834
Resultado Integral del Ejercicio							6.568
Saldo a Diciembre 31, 2018	15.640	4.927	875.404	3.968	26.816	6.568	933.323

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

(a) Resolución de la Junta General Extraordinaria de Socios del 23 de abril de 2018.


Sr. Gustavo Moscoso
Gerente General

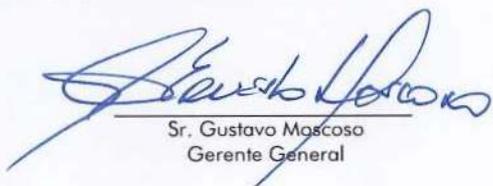

CPA. Ligia Rodas L.
Contadora

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros a clientes	180.704	189.246
Pagos a proveedores	(39.745)	(99)
Pagos a empleados	(79.717)	(71.848)
Intereses pagados	(3.225)	(4.664)
	<hr/>	<hr/>
<i>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación</i>	58.017	112.635
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
<i>Efectivo proveniente de:</i>		
Venta de propiedad, planta y equipo	25.000	-
<i>Efectivo usado en:</i>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(8.200)	(30.332)
	<hr/>	<hr/>
<i>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión</i>	16.800	(30.332)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
<i>Efectivo usado en:</i>		
Préstamos a largo plazo	(74.294)	(82.571)
	<hr/>	<hr/>
<i>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento</i>	(74.294)	(82.571)
	<hr/>	<hr/>
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes</i>	523	(268)
Efectivo y equivalentes al inicio del año	49	317
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes al final del año	572	49


Sr. Gustavo Moscoso
Gerente General

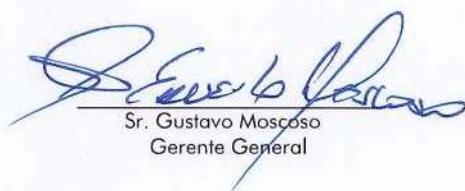

CPA. Ligia Rodas L.
Contadora

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON
EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad Neta	6.568	(21.176)
<i>Ajustes por partidas distintas al efectivo y actividades de operación:</i>		
Gasto por depreciaciones	48.340	58.005
Provisión para jubilación patronal y desahucio	3.419	2.741
Participación a trabajadores	1.850	-
Impuesto a la renta	3.918	-
Resultado en venta de propiedad, planta y equipo	(13.929)	-
	<u>43.598</u>	<u>60.746</u>
<i>Variaciones en los componentes del capital de trabajo:</i>		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a clientes	3.016	696
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores	14.037	72.180
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a empleados	(9.202)	189
	<u>7.851</u>	<u>73.065</u>
Efectivo proveniente de (usado en) las operaciones	<u>58.017</u>	<u>112.635</u>


Sr. Gustavo Moscoso
Gerente General


CPA. Ligia Rodas L.
Contadora

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. 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 CÍA. 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) para PYMES.

2.2 Bases de preparación de los estados financieros:

Los estados financieros de INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES, de conformidad con la Resolución No. SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros publicada en el Registro Oficial N° 94 del 23 de diciembre de 2009.

Resolución en oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC. emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros publicada el 28 de diciembre de 2017.

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.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

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:

Nivel 1: Son precios cotizados (*sin ajustar*) 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 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 (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles 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.

2.4.3 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 período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.4.4 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.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

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 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:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil</u> <u>años</u>
Terrenos	-
Edificios	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	10
Obras en construcción	-
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 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 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.

2.4.5 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 subsiguiente 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, 2018

(en US dólares)

2.4.6 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 período, 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.

2.4.7 Beneficios a empleados

Beneficios definidos:

Jubilación patronal y bonificación por desahucio: El costo de los beneficios definidos (*jubilación patronal y bonificación por desahucio*) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

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.

2.4.8 Ingresos

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

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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

2.4.9 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 período de la esencia de la transacción.

2.4.10 Compensación de saldos y transacciones

Como 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.

2.4.11 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 (*distintos 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.

2.4.12 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 requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

2.4.12.1 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 libros en el reconocimiento inicial.

2.4.12.2 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.

2.4.12.3 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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

2.4.12.4 Baja de un activo financiero

La compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren 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.

2.4.12.5 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.

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 ó, (*cuando sea adecuado*), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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.

2.4.13 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.

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.

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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos 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 período sobre el que se informa).

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

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, 2018

(en US dólares)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 está compuesto por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	159	49
Bancos	413	-
Total	572	49

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 AA+ 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 2018 y 2017, fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Clientes	3.710	6.564
Deudas de funcionarios y trabajadores	2.025	953
Cuentas por cobrar a relacionados	74.667	119.632 *
Otras cuentas por cobrar	3.624	7.455
	84.026	134.604
Provisión para cuentas malas	(161)	-
Total	83.865	134.604

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 2018 y 2017 son los siguientes:*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Moscoso Gustavo Ernesto	9.935	12.913
Almacenes Ernesto Moscoso Cía. Ltda.	2.028	3.917
GM Gustavo Moscoso Cía. Ltda.	61.333	101.431
Ferrando May	1.371	1.371
Total	74.667	119.632

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

6. Impuestos corrientes

Este rubro, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se conforma de:

<i>a) Activos por impuestos corrientes:</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario del IVA	-	4.138
Crédito tributario del Impuesto a la Renta	38.918	24.872
Retenciones en la fuente del IR	12.648	14.047
Total	51.566	43.057

<i>b) Pasivo por impuestos corrientes:</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones de IVA por pagar	240	361
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	191	195
IVA cobrado a proveedores	405	-
Impuesto a la Renta	4.669	-
Total	5.505	556

c) Conciliación tributaria - contable

La conciliación tributaria al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de conformidad a las disposiciones legales, es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	12.335	(21.176)
Participación a trabajadores	(1.850)	-
Utilidad antes de impuestos	10.485	(21.176)
Gastos no deducibles	17.814	16.352
Amortización pérdidas tributarias años anteriores	(7.075)	-
Base imponible	21.224	(4.824)
Impuesto a la renta calculado a la tasa del 22%	4.668	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-	-
Impuesto a la renta causado	4.668	-
(-) Retenciones del impuesto a la renta en la fuente	(12.648)	(14.046)
(-) Crédito tributario de ejercicios anteriores	(38.918)	(24.872)
Crédito tributario del Impuesto a la renta	(46.897)	(38.918)

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

* De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 25% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% de la base imponible cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos 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 aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

* Sin embargo las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrá una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. De acuerdo a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización Para el período 2018 la compañía se acoge a esta ley y aplica la tasa del 22% de Impuesto a la Renta.

** 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 el año 2018, el impuesto a la renta causado excedió al anticipo calculado, por ello, la Compañía registró en resultados el impuesto a la renta causado.

e) Impuesto a la Renta Corriente Reconocido en Resultados

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	4.668	-
Gasto (Ingreso) Impuesto a la renta diferido	(752)	-
Impuesto a la renta del ejercicio	3.916	-

f) Movimiento de Activo y Pasivo por Impuesto a la Renta Diferido

El activo y pasivo por impuesto diferido se formaba de la siguiente manera:

Diferencias temporarias	<u>Estado de situación</u>
	<u>2018</u>
Beneficios de empleados - No corrientes	3.418
<i>Efecto en el impuesto diferido en resultados</i>	
Activo por impuesto diferido neto	752

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

	<u>Estado de resultados integrales</u>
Diferencias temporarias	<u>2018</u>
Beneficios de empleados - No corrientes	3.418
<i>Efecto del impuesto diferido en resultados</i>	
Ingreso por impuesto a la renta diferido	752
g) Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta	
	<u>2018</u>
Ganancia antes del impuesto a la renta	21.224
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa a la ganancia antes de impuesto a la renta	4.669
*La tasa de impuesto a la renta para el periodo	22%
Ajustes por diferencias permanentes	
Más (menos):	
Gastos no deducibles	3.919 18%
Otros	(1.557) -7%
Tasa impositiva efectiva	<u>33%</u>

d) Situación Fiscal

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años.
- Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.

- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.

- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

7. Propiedad, planta y equipo

A Diciembre 31 de 2018 y 2017, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	Costo		Vida útil años
	2018	2017	
Terrenos	325.436	325.436	-
Edificios	80	80	20
Maquinarias y equipos	858	858	10
Muebles y enseres	5.385	5.385	10
Vehículos	28.500	83.857	10
Obras en construcción	192.144	183.944	-
Equipos de oficina	288	288	5
Otros activos	414	414	10
	553.105	600.262	
Depreciación Acumulada	(32.122)	(76.224)	
Total	520.983	524.038	

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

* Los movimientos de propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre de 2018 fueron los siguientes:

Costo	Terrenos	Edificios	Maquinaria y Equipo	Muebles y enseres	Vehículos	Obras en construcción	Equipo de oficina	Otros depreciables	TOTAL
Saldo a Diciembre 31 de 2017	325.436	80	858	5.385	83.857	183.944	288	414	600.262
Adquisiciones						8.200			8.200
Ventas					(55.357)				(55.357)
Saldo a Diciembre 31 de 2018	325.436	80	858	5.385	28.500	192.144	288	414	553.105

Depreciación acumulada y deterioro	Terrenos	Edificios	Maquinaria y Equipo	Muebles y enseres	Vehículos	Obras en construcción	Equipo de oficina	Otros depreciables	TOTAL
Saldo a Diciembre 31 de 2017		50	772	5.116	69.797		259	230	76.224
Depreciación del año		4			138			41	184
Ventas					(44.286)				(44.286)
Saldo a Diciembre 31 de 2018		53	772	5.116	25.650	-	259	271	32.122

La compañía mantiene garantía hipotecaria de edificios para cubrir préstamos otorgados por el Banco del Austro S.A. por un monto de USD 380,000.

La compañía no ha efectuado estimaciones por costos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación de propiedad, planta y equipo, ya que no tiene obligación legal ni contractual para ello.

Existe cobertura de seguros y ésta cubre varios riesgos, entre ellos: pérdidas físicas, daños materiales, rotura de maquinaria, entre otros. Los riesgos han sido asegurados con la

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

8. Propiedades de inversión

A Diciembre 31 de 2018 y 2017, este rubro está compuesto por:

	Costo		Vida útil años
	2018	2017	
Edificios	959.908	959.908	20
	959.908	959.908	
Depreciación Acumulada	(553.535)	(505.540) *	
Total	406.373	454.368	

* Al 31 de diciembre de 2018 se registró el gasto de depreciación por un valor de \$ 47,995

9. Cuentas por pagar comerciales y otras

A diciembre 31 de 2018 y 2017, este rubro lo integran:

a) <u>Corto plazo</u>	2018	2017
Proveedores nacionales	1.765	9.327
Compañías relacionadas	1.360	5.168 *
IESS por pagar	996	841
Otras cuentas por pagar	1.505	16.502
Anticipos de clientes	5.679	5.679
Total	11.305	37.517

* Los saldos de cuentas a pagar a relacionados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron los siguientes:

<u>Cuentas por pagar relacionados</u>	2018	2017
Ferrando May	-	3.855
Moscoso Gustavo	35	-
Moscoso May Patricia	1.325	1.313
Total	1.360	5.168

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.

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

<i>b) Largo plazo</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Relacionadas</i>		
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 2018 y 2017, la composición de los préstamos es la siguiente:

<i>a) Corto Plazo</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar financieras	21.481	21.481
	21.481	21.481

<i>b) Largo Plazo</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Austro S.A.	-	74.294 *
	-	74.294

* A diciembre 31 de 2018 y 2017, estos rubros corresponden a dos operaciones a una tasa de interés del 9,76% anual y 1826 días plazo con Banco del Austro S.A.

Las instituciones financieras donde se mantienen los préstamos tienen una calificación de riesgo AA+ y AA-, y no presentan vencimientos.

11. Beneficios a empleados

A diciembre 31 de 2018 y 2017 corresponden a:

<i>a) Corto Plazo</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar al personal	5.196	5.566
Provisiones cargas sociales	1.784	7.027
Participación trabajadores	1.850	2.382
Total	8.830	14.975

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

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

b) Largo Plazo

A diciembre 31 de 2018 y 2017, las obligaciones por beneficios a empleados de post empleo y por terminación de empleo fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación Patronal	17.409	17.594
Desahucio	4.170	2.690
Total	21.579	20.284

A diciembre 31 de 2018 corresponde a la provisión para jubilación patronal, la misma que es registrada en base al correspondiente estudio actuarial.

	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	14.591	3.467	18.058
Incremento de reservas por el ejercicio			
Costos por intereses	1.654	375	2.029
Costo financiero anterior	1.126	264	1.390
Ganancias (pérdidas) actuariales por cambios en supuestos financieros (ORI)	38	-	38
Ganancias (pérdidas) actuariales por ajuste y experiencia		354	354
Beneficios pagados		(290)	(290)
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	17.409	4.170	21.579

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.

El estudio actuarial fue realizado por la empresa ACTUARIA CÍA. LTDA. La tasa de descuento promedio es equivalente 7.72% misma que resulta de ponderar geométricamente las tasas de interés de los Bonos Corporativos de Alta Calidad del Ecuador, de acuerdo con la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(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 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+ 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 y equivalente suficiente que le permita tanto hacer frente a los periodos adversos del negocio así como a sus obligaciones de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2018, 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 CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(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	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	572	49
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	83.865	134.604
Total		84.437	134.653

Pasivos financieros medidos al costo neto

Cuentas por pagar comerciales y otras	9	73.393	99.606
Cuentas por pagar financieras	10	21.481	95.775
Total		94.874	195.381

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 2018 y 2017, está representado por 15.640 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 María Francisca	12,50%	Ecuador
Moscoso Ferrando May Patricia	12,50%	Ecuador
TOTAL	100%	

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

14. Ingresos

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro incluye:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arriendos	163.554	180.000
Parqueadero	12.678	8.550
Otros ingresos	1.457	-
Total	<u>177.689</u>	<u>188.550</u>

15. Gasto de ventas

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, este rubro incluye:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos, salarios y otros gastos de gestión del personal	8.498	9.518
Gastos diversos	543	880
Total	<u>9.041</u>	<u>10.398</u>

16. Gastos administrativos y generales

El acumulado por los ejercicios 2018 y 2017 corresponde a los siguientes rubros:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos, salarios y otros gastos de gestión del personal	65.437	65.260
Participación a trabajadores	1.850	-
Honorarios y servicios profesionales	19.472	19.815
Impuestos y contribuciones	7.481	13.350
Depreciaciones	48.340	58.005
Servicios básicos	3.566	4.989
Gastos diversos de administración	2.845	4.179
Mantenimiento de activos fijos	19.434	21.236
Seguridad y vigilancia	442	1.249
Seguros	-	6.582
Total	<u>168.867</u>	<u>194.665</u>

INMOBILIARIA LOS OLIVOS INMOLIVOS CÍA. LTDA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2018

(en US dólares)

17. Precios de transferencia

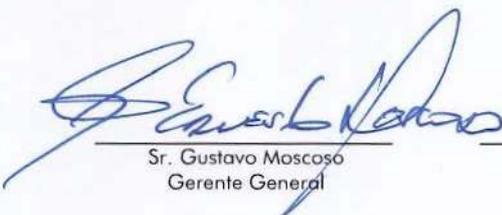
El numeral 1 de la Sección Segunda del Capítulo IV "Depuración de los Ingresos" de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece el régimen de precios de transferencia orientado a regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre partes relacionadas; por otro lado el numeral 5 del 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.

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

Entre el 31 de diciembre de 2018 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 Moscoso Gerente General	CPA. Ligia Rodas L. Contadora