

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Las Olas S.A. INMOLASOLAS ("La Compañía"), fue constituida en la ciudad de Manta, el 15 de agosto del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de septiembre del mismo año.

Su actividad principal consiste en la compra, venta, administración, arriendo de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Su domicilio se encuentra ubicado en Avenida Primera entre calles 23 y 24 en la ciudad de Manta, provincia de Manabí.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. 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 ese 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 o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene 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 en uso de la NIC 36.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Adicionalmente, a efectos de 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 son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento

Se miden inicialmente por su costo, y comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento:

Modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

Modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos, maquinarias y equipos son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de las propiedades y equipos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo la denominación de reserva por revaluación de propiedades.

Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos, maquinarias y equipos es registrada en resultados.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles.- El costo o valor revaluado de propiedades y equipos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Rubro de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipo de computación	3

2.4.4 Retiro o venta de propiedades y equipos.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación que podría haberse deteriorado su valor.

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. Durante el año 2017, no se determinaron ajustes por deterioro de los activos tangibles y/o intangibles, que deban ser registrados en los estados financieros de la Compañía.

2.6 Impuestos

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

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.6.1 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 del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.6.2 Impuestos diferidos.- Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Grupo disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

2.7 Provisiones

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

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.8 Beneficios a empleados

2.8.1 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 presente y pasado 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.

2.9 Reconocimiento de ingresos

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

2.9.1 Ingresos operacionales.- Cuando el resultado de una transacción que involucre la transferencia por venta de bienes pueda ser estimado con fiabilidad, la Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias asociados con la transacción, por referencia al grado de terminación de la transacción al final del período sobre el que se informa.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las condiciones siguientes: (a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad, (b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción, (c) El grado de terminación de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad y (d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

Cuando el resultado de la transacción que involucre la venta por transferencia de bienes no pueda estimarse de forma fiable, la entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias solo en la medida de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.10 Gastos

Se registran al costo histórico, y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11 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.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una norma, contempla la posibilidad de compensación.

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.

2.12 Instrumentos financieros (activos financieros)

Se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Activos financieros.- Se clasifican dentro de las siguientes categorías: efectivo y bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. 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.

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.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

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 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.

2.12.1 Efectivo y bancos – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.12.2 Cuentas por cobrar – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluye cuentas por cobrar a compañías relacionadas, trabajadores y anticipo a proveedores, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.12.3 Deterioro del valor de los activos financieros - 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.

Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de días de vencimiento promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 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 importe en libros de las cuentas por cobrar se reduce por la pérdida por deterioro a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

- 2.12.4 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.13 Instrumentos financieros (pasivos financieros)

Se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Pasivos financieros.- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros 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.

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 periodo 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 periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.13.1 Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

2.13.2 Baja de un pasivo financiero.- La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero sí y solo sí expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. 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.

2.14 Estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.15 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha evaluado la aplicación de las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que fueron mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de revelación

La Compañía ha evaluado la aplicación de estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, la Compañía ha revelado información comparativa para el período anterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

La Compañía ha evaluado la aplicación de estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía en razón que la Administración evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas en razón que no son aún efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha (*)</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28.	Enero 1, 2018
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

(*) Efectivas a partir de periodos que inicien en o después de la fecha indicada.
Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente.

Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

3. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Compañías relacionadas, Nota 12	16,125	3,263
Clientes	9,994	12,935
Otras	<u>548</u>	<u>83</u>
Total	<u>26,667</u>	<u>16,281</u>

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

4. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	14,293	718,641
Depreciación Acumulada	<u>(6,858)</u>	<u>(98,727)</u>
Total	<u>7,435</u>	<u>619,914</u>
Clasificación:		
Muebles y equipos de oficina	5,873	6,707
Equipo de computación	1,562	1,205
Edificio y bodega	-	407,258
Terrenos	-	193,200
Vehículos	<u>-</u>	<u>11,544</u>
Total	<u>7,435</u>	<u>619,914</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio y bodega</u>	<u>Muebles y equipos de oficina</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2016	193,200	485,703	8,341	4,275	26,777	718,296
Adiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>345</u>	<u>-</u>	<u>345</u>
DICIEMBRE 31, 2016	193,200	485,703	8,341	4,620	26,777	718,641
Adiciones	-	-	-	1,332	-	1,332
Revaluación	102,572	56,302	-	-	-	158,874
Ventas	<u>(295,772)</u>	<u>(542,005)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(26,777)</u>	<u>(864,554)</u>
DICIEMBRE 31, 2017	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,341</u>	<u>5,952</u>	<u>-</u>	<u>14,293</u>

	<u>Edificio y bodega</u>	<u>Muebles y equipos de oficina</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2016	(54,160)	(800)	(2,325)	(9,878)	(67,163)
Depreciación	<u>(24,285)</u>	<u>(834)</u>	<u>(1,090)</u>	<u>(5,355)</u>	<u>(31,565)</u>
DICIEMBRE 31, 2016	(78,445)	(1,634)	(3,415)	(15,233)	(98,727)
Depreciación	(12,143)	(834)	(975)	(1,339)	(15,291)
Ventas	<u>90,588</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,572</u>	<u>107,160</u>
DICIEMBRE 31, 2017	<u>-</u>	<u>(2,468)</u>	<u>(4,390)</u>	<u>-</u>	<u>(6,858)</u>

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Durante el año 2017:

- La Compañía realizó una revaluación de los terrenos y edificios por US\$158,874, los cuales se encuentran soportados en un informe de avalúo elaborado por un perito evaluador independiente.
- Ventas corresponden a terrenos, edificios y vehículos entregados a terceros por un valor económico de US\$757,394.

5. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Compañías relacionadas, Nota 12	10,033	312,342
Proveedores	1,557	61,049
Obligaciones por pagar al IESS	4,259	5,448
Otras	<u>4,192</u>	<u>17,819</u>
Total	<u>20,041</u>	<u>396,658</u>
Clasificación:		
Corriente	20,041	138,751
No corriente	<u>-</u>	<u>257,907</u>
Total	<u>20,041</u>	<u>396,658</u>

6. IMPUESTOS

6.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones de Impuesto a la renta	39,514	34,184
Crédito tributario (IVA)	<u>5,671</u>	<u>2,687</u>
Total	<u>45,185</u>	<u>36,871</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor agregado	7,720	3,944
Retenciones en la fuente de IVA	866	1,848
Retenciones en la fuente	<u>823</u>	<u>1,819</u>
Total	<u>9,409</u>	<u>7,611</u>

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

6.2 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(55,382)	(154,308)
Gastos no deducibles	<u>1,879</u>	<u>4,956</u>
Pérdida tributaria	<u>(53,503)</u>	<u>(149,352)</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.
- (2) 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.
- (3) Para los años 2017 y 2016, la Compañía no determinó anticipo de impuesto a la renta ni impuesto a la renta causado. Consecuentemente, la Compañía no registró gasto de impuesto a la renta corriente en resultados en los años 2017 y 2016.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2017, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterios en cuanto a la determinación de gastos deducibles, ingresos exentos y otros.

Al 31 de diciembre del 2017, el activo por impuesto diferido corresponde a amortización de pérdidas por años anteriores y a diferencias temporarias por revalorización de edificio por US\$17,025 y US\$15,023 respectivamente.

ASPECTOS TRIBUTARIOS:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).

La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

7. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado, por la cual la Compañía no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio al Organismo de Control Tributario (SRI).

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

8.1 Gestión de riesgos financieros

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

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Alta Gerencia, que permiten identificar estos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar las referidas medidas y controlar su efectividad.

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

- 8.1.1 Riesgo de crédito.**- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, con el propósito de mitigar el riesgo de pérdidas financieras ocasionada por incumplimientos.

La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

- 8.1.2 Riesgo de liquidez.**- La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados, reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- 8.1.3 Riesgo de mercado.**- Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad.

Durante el año 2017, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 8.1.4 Riesgo de capital.**- La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus Accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

8.2 Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros medidos y registrados al costo amortizado por la Compañía fueron como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y bancos	2,708	26,283
Cuentas por cobrar, Nota 3	<u>26,667</u>	<u>16,281</u>
Total	<u>29,375</u>	<u>42,564</u>
<u>Pasivo financiero:</u>		
Cuentas por pagar, Nota 5	<u>20,041</u>	<u>396,658</u>

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

9. PATRIMONIO

- 9.1 Capital social.**- Está conformado de 2,000 acciones con un valor nominal unitario de US\$10.00.
- 9.2 Aportes para futuras capitalizaciones.**- Corresponden a aportes en efectivos recibidos por los accionistas de la Compañía. De conformidad con Acta de la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de Julio del 2017, se dispuso la devolución de aportes patrimoniales no capitalizados que corresponde a Altamira Holding S.A. Holdingaltamira y El Cercado por US\$248,523. Durante el año 2017, se realizó devolución de aportes a accionistas por US\$247,493 quedando el saldo de esta cuenta US\$1,030.

ESPACIO EN BLANCO

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

9.3 Resultados acumulados.- Un resumen es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Déficit acumulado	(122,152)	(66,770)
Otros resultados integrales	<u>158,874</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>36,722</u></u>	<u><u>(66,770)</u></u>

Al 31 de diciembre del 2017:

- **Déficit acumulado**.- Incluye principalmente las pérdidas obtenidas provenientes de años anteriores hasta el presente periodo.
- **Otros resultados integrales**.- Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertos rubros de propiedades y equipos. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

10. INGRESOS OPERACIONALES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Servicios administrativos	150,264	86,549
Comercialización de proyectos	145,297	83,784
Gerencia de proyectos	90,000	90,000
Gestión de cobro	21,661	58,264
Gerencia técnica	17,850	176,600
Otros	<u>426</u>	<u>17,632</u>
Total	<u><u>425,498</u></u>	<u><u>512,829</u></u>

11. GASTOS POR SU NATURALEZA

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficios sociales	200,355	276,524
Honorarios y servicios prestados	104,850	172,503
Comisiones	96,082	118,759
Seguridad y guardianía	38,931	9,552
Depreciación	<u>15,255</u>	<u>31,565</u>
PASAN ...	455,473	608,903

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
VIENEN	455,473	608,903
Servicios básicos	10,691	14,594
Mantenimiento	7,802	14,492
Impuestos y contribuciones	3,873	1,087
Gastos de viaje	3,311	3,653
Materiales y suministros	2,423	4,518
Amortización	2,153	2,825
Otros gastos	<u>3,645</u>	<u>7,153</u>
Total	<u>489,371</u>	<u>657,225</u>

12. PRINCIPALES SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, los principales saldos con compañías relacionadas efectuadas de común acuerdo entre las partes incluyen:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Holding Altamira S.A.	5,220	110
El Cercado S.A.	5,000	-
Retos Agrícolas S.A.	2,750	1,375
Agropecuaria Altamira S.A.	1,375	825
El Velero S.A.	1,100	550
Fideicomiso Marina Blue	<u>680</u>	<u>403</u>
Total	<u>16,125</u>	<u>3,263</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Construcciones y Servicios Generales S.A.	10,033	32,089
El Cercado S.A.	-	181,768
El Velero S.A.	-	93,485
Fideicomiso Marina Blue	<u>-</u>	<u>5,000</u>
Total	<u>10,033</u>	<u>312,342</u>

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (3 de septiembre del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta de accionistas el 29 de marzo del 2018.
