

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La compañía fue constituida en la ciudad de Manta, mediante Escritura Pública e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de Septiembre 2007, mediante resolución No. 07.P.DIC.0000599, siendo su domicilio legal en la ciudad de Manta, provincia de Manabí y su operación se extiende a todo el territorio ecuatoriano, se inicia con un capital social de \$ 1.000 que representan 100 acciones nominativas de \$10 cada una. El 25 de Octubre del 2012 se realiza un nuevo aumento de capital el cual queda en US\$ 2.000 que representan 2.000 acciones nominativas de US\$ 10 cada una.

Su actividad principal es la compra, venta, administración, arriendo, anticresis, agenciamiento, corretaje, permuta, explotación, de bienes inmuebles urbanos y rurales. Sus principales accionistas son personas naturales domiciliadas en Ecuador.

Aprobación de estados financieros –

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de **INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS** el 09 de marzo del 2020 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

Los estados financieros de **INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS** han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en los estados financieros.

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

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

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4. Activos y pasivos financieros –

1.4.1 Clasificación –

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, y “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2019, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de Préstamos y cuentas por cobrar. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar:

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

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones bancarias y financieras, Cuentas por pagar a Proveedores, Compañías y partes relacionadas y Otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento –

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

Medición inicial –

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

Medición posterior –

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la prestación de los servicios, realizados en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 90 días) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a montos adeudados principalmente por préstamos en efectivo para capital de trabajo pendientes de cobro, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se estiman recuperar en el corto plazo.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por anticipos a proveedores, préstamos a funcionarios y empleados, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- b) **Otros pasivos financieros**: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera.

Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

- (ii) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días en casos puntuales.

- (iii) Compañías y partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos de efectivo para capital de trabajo, saldos por compra de bienes y servicios, entre otros. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros –

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros –

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

2.5. Propiedad, mobiliario y equipos, neto –

Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de activo fijo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes comprendidos en este grupo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipos, son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Numero de años</u>
Instalaciones	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de oficina	10
Vehiculos	5
Equipos de computación	3
Software	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales. Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

2.7. Impuesto a la renta corriente y diferido –

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% a las empresas que no superan el millón de dólares en sus ingresos y del 25% a las que si lo superan, de las utilidades gravables

b) Anticipo de Impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

c) Impuesto a la renta diferido

La circular No. NAC-DGECCGC12-00009 publicada en el Registro Oficial No. 718 del 6 de Junio del 2012 indica que “la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos e impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento respectivo, y en ninguno de dichos

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles de periodos anteriores para efectos de la determinación del Impuesto a la renta en el periodo corriente”.

Con base a lo detallado en el párrafo anterior la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2018 no se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo adicional o pasivo adicional por Impuesto a la renta diferido.

2.8. Beneficios a los empleados –

a) Beneficios sociales de corto plazo: Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del gasto administrativo y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Beneficios sociales (Décimo tercer, décimo cuarto sueldos y otros): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

b) Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y Bonificación para desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y bonificación para desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía no ha determinado la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9. Provisiones corrientes –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10. Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.11. Reserva facultativa –

El saldo acreedor de esta reserva proviene de las utilidades de años anteriores con el propósito de atender de mejor manera la demanda de negocios y cumplir con la meta propuesta por los administradores por lo que se estima aprobar en Junta General Ordinaria de Accionistas los Resultados acumulados para incrementar esta reserva.

2.12. Resultados acumulados –

Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF –

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor éste sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.13. Otros Resultados Integrales –

Incluye las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales en el periodo en el que surgen. Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos netos reconocidos en Otro Resultado Integral no se reclasificarán en el resultado del periodo en un periodo posterior. Sin embargo, la Compañía puede transferir esos importes reconocidos en Otro Resultado Integral dentro del Patrimonio.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.14. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.15. Costos y gastos –

Los costos y gastos se registran al costo histórico. 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.

2.16. 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 la cuenta de resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas y las recuperaciones de cuentas provisionadas se cargan y se acreditan

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos

- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.5)
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Bonificación para desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los costos de producción, principalmente de materias primas, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza sus operaciones principales únicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y personas naturales, y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente, la cartera de la Compañía está diversificada. La Administración ha establecido al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, que, desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en una institución financiera con la siguiente calificación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco del Pichincha S.A.	AAA-AAA
Banco Internacional S.A.	AAA-AAA

AAA: La situación de la institución financiera es muy fuerte y tiene una sobresaliente trayectoria de rentabilidad, lo cual se refleja en una excelente reputación en el medio, muy buen acceso a sus mercados naturales de dinero y claras perspectivas de estabilidad.

(b) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través de la revisión oportuna de los saldos de cartera, así como la negociación de plazos extendidos de créditos con sus principales Proveedores.

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento.

Esta ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total.

La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo Obligaciones bancarias corrientes, Cuentas por pagar Proveedores y Compañías y partes relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar proveedores	24.494	42.000
Impuestos y contribuciones	2.954	6.862
Otras cuentas por pagar	47.443	61.522
	<hr/> 74.691	<hr/> 110.384
Efectivo y equivalentes de efectivo	19.562	6.634
Deuda neta	<hr/> 55.129	<hr/> 103.750
Total, patrimonio neto	9.126	14.123
Capital total	<hr/> 64.255	<hr/> 117.873
Ratio de apalancamiento	<hr/> 86%	<hr/> 88%

El ratio de endeudamiento disminuye levemente durante el año 2019 como resultado de la disminución de la deuda neta versus el patrimonio.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	19.562	6.634
	<hr/> 19.562	<hr/> 6.634
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Clientes	248	8.704
Anticipos a proveedores y empleados	127	25
Impuestos y retenciones	51.957	51.070
Otras cuentas por cobrar	148	491
Cuentas por cobrar relacionadas	12.508	53.040
Total	<hr/> 64.988	<hr/> 113.330
Total activos financieros	<hr/> <hr/> 84.550	<hr/> <hr/> 119.964

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivos financieros medidos al costo amortizado:

Cuentas por pagar proveedores	24.495	42.000
Impuestos y contribuciones	2.954	6.862
Otras cuentas por pagar	47.443	61.522
Total, pasivos financieros	74.892	110.384

El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a Clientes, Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas, Anticipos a proveedores y Otras cuentas por cobrar, Deudas financieras y bancarias, Cuentas por pagar a proveedores, Compañías y partes relacionadas y otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, en los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de la cuenta incluye lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja Chica	33	239
Bancos	19.529	6.395
Total	19.562	6.634

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes que se revelan se clasifican como activos financieros que se miden al costo amortizado para aquellos vencimientos superiores a 365 días. Todos los saldos son clasificados como activos corrientes.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar Cliente, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período sobre el que se informa. La Administración de la Compañía considera que la concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de Clientes es razonablemente dispersa e independiente, además que sus ventas son realizadas a empresas reconocidas en el país.

Un detalle de la cuenta por cobrar Clientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	248	8.704
TOTAL, DE CLIENTES	248	8.704

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

El saldo de \$ 248 pertenece a Mantalink por el valor de \$ 220 y José Terán por \$ 28

7.1 Los siguientes saldos componen los anticipos a proveedores y empleados

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos y Anticipos a Empleados (1)	127	25
Total	127	25

(1) .- Los préstamos a trabajadores no generan intereses y el plazo de cobro es de hasta 360 días, el cual pertenece a Carolina Bonilla.

8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, NETO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Muebles y Enseres	527	6.365
Equipos de Oficina	916	1.976
Equipos de Computación	5.623	5.952
	7.066	14.293
Depreciación acumulada	(6.037)	(8.474)
	1.029	5.819

El valor de \$ 100 pertenece aportes para Proyecto Fountain Blue.

9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores (2)	24.495	42.000
Otras cuentas por pagar (1)	47.443	61.522
Impuestos y Contribuciones (1)	2.954	6.862
	73.892	110.384

(1) De los \$ 47.443 el valor de \$ 3.820 pertenece a cuentas por al IESS por planillas del mes de Diciembre y \$ 43.623 pertenece a otras cuentas por pagar de acuerdo al siguiente detalle:

Otras cuentas por pagar	2019
CSG	32,234
Fondo Rotativo Marina Blue	3,735
Valores menores a \$1.000	3,742
Fondo Rotativo Urb. Sta. María	1,293
Rosario Parra	2,619
Total otras cuentas por pagar	43,623

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Las cuentas por pagar comerciales tienen vencimientos corrientes entre 30 y 45 días y no generan intereses. A continuación un detalle del año 2019 general de los saldos al 31 de Diciembre del 2019.

Proveedores	2019
Seguridad y Vigilancia	23,119
Soledad Balda Cabezas	1,100
Direcsa	127
Zuridist	124
Ortega Mafla Mirian	20
Tienda El Arbolito	5
Total Proveedores	24,495

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i><u>Activos por impuestos corrientes:</u></i>		
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	50.612	45.392
Crédito Tributario de IVA	470	1.619
Retenciones de IVA	875	4.058
Total	<u>51.957</u>	<u>52.070</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
IVA en ventas	2.224	5.1123
Retenciones en la fuente	324	881
Retenciones de IVA	406	857
Total	<u>2.954</u>	<u>6.862</u>

10.2 Impuesto a la renta corriente reconocidos en resultados

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 y 2019, la Compañía registró como gasto de impuesto a la renta US\$0.00 respectivamente.

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2017 al 2019 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

b) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –

Debido a la naturaleza de la Compañía, este impuesto se grava al valor de la transferencia de los servicios prestados por la Compañía en todas sus etapas a la tarifa del 12% calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su Cliente), que incluye los costos y gastos imputables al precio.

c) Conciliación del resultado contable - tributario

La determinación de la utilidad gravable para el cálculo del impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	(9.408)	(42.599)
15% Participación trabajadores		
Gastos no deducibles	130	72
Conciliación ingresos y egresos exentos		
Amortización Perdidas años anteriores		
Utilidad gravable	<u>(9.278)</u>	<u>(42.527)</u>
Utilidades a reinvertir		
Tasa de impuesto	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado		
Anticipo determinado mayor al impuesto causado		
(-) Retenciones en la fuente	(5.220)	(5.879)
(-) Crédito tributario de años anteriores	<u>(45.392)</u>	<u>(39.514)</u>
Impuesto a la renta a favor	<u>(50.612)</u>	<u>(45.393)</u>

d) Reformas tributarias –

El 29 de Diciembre del 2017 se publicó en el Registro Oficial la Ley para la Reactivación Económica, para que entre en vigencia desde el 1 de enero del 2018, la cual entre otras incluye lo siguiente:

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

- REFORMAS AL IMPUESTO A LA RENTA DE MICRO Y PEQUEÑAS EMPRESAS
- REFORMAS AL IMPUESTO A LA RENTA
- REFORMAS AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)
- REFORMAS AL IMPUESTO A LOS CONSUMOS ESPECIALES (ICE)
- REFORMAS AL IMPUESTO A LA SALIDAD DE DIVISAS (ISD)
- REFORMAS AL IMPUESTO A LAS TIERRAS RURALES
- REFORMAS AL IMPUESTO A LOS ACTIVOS EN EL EXTERIOR
- REFORMA A LA ESTABILIDAD TRIBUTARIA DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN COMERCIO E INVERSIONES (COPCI)
- REFORMAS AL CÓDIGO TRIBUTARIO

11. OBLIGACIONES PATRONALES

Obligaciones patronales de corto plazo

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales (1)	12.231	26.888
	<u>12.231</u>	<u>26.888</u>

- (1) Representa los derechos de los trabajadores como las vacaciones anuales, fondos de reservas, décimo tercer y cuarto sueldo.

12. RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tengan derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus Empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2014 se ha realizado un estudio actuarial por parte de la Compañía ACTURARIA (Asesoramiento Estratégico), los saldos que mantienen al cierre del

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

ejercicio económico de acuerdo al estudio actuarial realizado en el año 2014 son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Provisión para jubilación Patronal	2.878	7.289
Provisión para Desahucio	600	927
	<u>3.478</u>	<u>8.216</u>

13. PATRIMONIO

(a) Capital Social –

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la Compañía está representado por 2.000 acciones ordinarias y nominativas, con valor nominal de \$ 10.00 cada una, de las cuales se encuentran pagados el 100% del valor del capital autorizado.

A continuación, se presenta la composición accionaria al 31 de diciembre del 2019:

Accionistas	Participación	Valor
	%	Nominal
Altamira Holding S.A. Holdingaltamira	50.00%	10.000
El Cercado S.A. Cercadosa	50.00%	10.000
	<u>100.00%</u>	<u>20.000</u>

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía, así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

(b) Reserva Legal -

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

(c) Utilidades acumuladas -

El saldo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se detalla a continuación:

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidades/Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores	(1.466)	(36.722)
Utilidad / Pérdida del Ejercicio	(9.408)	(42.599)
	<u>(10.874)</u>	<u>(5.877)</u>

Ajustes por adopción inicial de las NIIF –

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en el parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

14. INGRESOS

Los Ingresos obtenidos durante el periodo 2019 y 2018 se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gerencia de Proyectos	90.000	90.000
Comercialización de Proyectos	53.747	70.110
Servicios Administrativos	92.083	121.067
Gestión de Cobro	12.700	15.024
Otros Ingresos	24.314	12.847
VALOR TOTAL....	272.844	438.345

15. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos de administración y almacenamiento por su naturaleza es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y Salarios	89,263	104,400
Guardianía	12,668	50,122
Administrativos	18,491	35,395
Comisión en Ventas (Rol)	26,497	29,587
Asesorías	22,000	26,327
Aporte Patronal	13,649	16,579
Décimo tercer sueldo	10,218	12,525
Fondos de Reserva	9,515	11,219
Comisión en Ventas y Honorarios	6,758	8,961
Vacaciones	5,178	6,262

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

Horas Extras	1,486	5,870
Décimo cuarto sueldo	4,431	5,487
Movilización y viáticos	2,306	5,080
Indemnización por Desahucio	23,573	3,470
Energía Eléctrica	1,405	3,083
Bonificación	0,00	2,750
Internet	2,550	2,640
Servicio técnico de computadoras	525	2,275
Agua	2,132	2,073
Depreciaciones	707	1,615
Secap - IECE	1,243	1,504
Mantenimiento de Edificio	1,090	1,495
Teléfonos Celulares	1,184	1,279
Materiales de aseo y limpieza	762	1,246
Teléfonos convencionales y Fax	887	1,003
Cargos Bancarios	606	890
Materiales, repuestos y accesorios	180	746
Publicidad y propaganda	166	925
Equipos y servicios de seguridad	486	606
Mantenimiento e Instalación de Equipos	100	558
Auditoría	500	500
Arrendamientos	9,783	0,00
Adecuaciones de Oficina	9,264	0,00
Otros Gastos	2,651	2,644
VALOR TOTAL....	282,252	349,115

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

Las operaciones de la compañía, partes relacionadas, accionistas, forman parte de las transacciones no habituales de la compañía en cuanto su objeto y condiciones.

a) Accionistas

Al 31 de diciembre del 2019 el detalle de los accionistas es el siguiente:

Accionistas	Participación %	Valor Nominal
Altamira Holding S.A. Holding Altamira	50.00%	10.000
El Cercado S.A. Cercadosa	50.00%	10.000
	100.00%	20.000

b) Saldos entre partes relacionadas

INMOBILIARIA LAS OLAS S.A. INMOLASOLAS
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 los saldos entre partes relacionadas son los siguientes

Nombre	Naturaleza	Origen	2019
Altamira Holding Holding Altamira S.A.	Deudora	Ecuador	5.054
El Cercado	Deudora	Ecuador	5.000
Fideicomiso Marine Blue	Deudora	Ecuador	2.124
Agroaltamira S.A.	Deudora	Ecuador	275
El Velero S.A.	Deudora	Ecuador	55
VALOR TOTAL			12.508

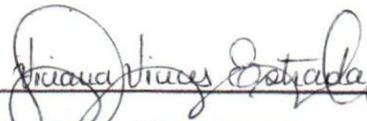
Los términos y condiciones bajo las cuales se originaron estas operaciones fueron bajo las mismas condiciones de mercado con respecto a terceras personas o no relacionadas, estos saldos no generan intereses y tienen vencimientos máximos de un año.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (09 de Marzo del 2020) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Maria Soledad Balda Cabezas
Representante Legal



Viviana Vincés Estrada
Contadora General