

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013****1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA**

KORELCORP S.A. (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada el 23 de octubre del 2008, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de febrero del 2009. Sus oficinas se encuentran ubicadas en la ciudadela Los Olivos en Los Ceibos; su objeto social es el asesoramiento de empresas y negocios en sus distintas áreas y actividades.

Mediante escritura pública de compra venta celebrada el 6 de julio del 2009, Korelcorp S.A. adquirió un terreno ubicado en el cantón Playas, en donde actualmente opera un hotel denominado "Playa Paraíso" el cual entró en funcionamiento en dos fases: un bloque a partir de octubre 2014 y el segundo bloque en febrero 2015, es administrado por una compañía relacionada. Acorde a lo manifestado por la Administración se encuentra pendiente de construcción 4 habitaciones.

Aspectos societarios.- La Compañía es la principal accionista de Hotelera Paraíso S.A. Hoparsa (empresa ecuatoriana dedicada a la operación hotelera) en la cual mantiene el 99,29% de participación accionaria por lo que actúa como una entidad controladora y por lo tanto prepara los estados financieros consolidados conforme a la NIIF 10. Excepto por esta inversión, Korelcorp S.A. no ejerce influencia significativa sobre otras entidades. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores, y sus principales accionistas son los indicados en la nota 18.

La emisión de sus estados financieros correspondiente a los ejercicios económicos 2014 fueron autorizados por la Administración de la Compañía en abril 16 del 2015 y marzo 6 del 2014, es su segundo año objeto de auditoría externa, y los estados financieros serán sometidos a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas hasta el 30 de abril del 2015.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

2.1 Bases de presentación.- Los estados financieros de Korelcorp S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados de resultado integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013.

2.2 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF 's PYMES (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador a partir del año 2012, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010 de octubre 11 del 2011.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF/PYMES, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, 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. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en esta nota.

2.3 Estimaciones y juicios contables.- En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración realiza juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes.

2.4 Otros activos.- corresponde al registro de bienes adquiridos por Korelcorp S.A. para uso del hotel.

2.5 Propiedades y equipos.- Están registrados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Los rubros de edificios y terrenos fueron medidos a su valor razonable, utilizando como referencia el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011, en concordancia con lo indicado en el Art. 1 de la Resolución No. SC.ICLCPAIFRS.G.11.015 "Normas en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles".

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos. Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%
Otros activos fijos	10%
Otras máquinas y equipos	10%
Equipos de computación	33%

2.6 Construcciones en curso.- Esta cuenta es de carácter transitoria. Agrupa los costos e inversiones realizadas en la construcción del hotel "Playa Paraíso" activos que a corto plazo podrían ser transferidos a una compañía relacionada. La depreciación se limita al inmueble clasificado como propiedades y equipos.

2.7 Propiedades de inversión.- Registra principalmente activos por reinversión de utilidades para la construcción y funcionamiento del hotel.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor del mismo. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido.

2.9 Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable lo comprobamos mediante técnicas de valoración prácticas y reconocidas, tales como comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características. Los activos y pasivos financieros de la Compañía no se negocian en un mercado activo.

2.10 Provisión para jubilación patronal y desahucio.- El Código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder jubilación patronal a aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicio en la misma empresa, y por desahucio el 25% del último sueldo por cada año de servicio. La Compañía efectuó la provisión en el año 2013 en base a estudio actuarial.

2.11 Realización de ingresos.- La venta es registrada al momento de la facturación de los servicios otorgados por la compañía. El IVA cobrado es registrado como pasivo.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.12 Gastos de operación y administrativos.- Los gastos se imputan a las cuentas de resultado en función al criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

2.13. Participación a empleado.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía distribuyó hasta el año 2013 el 15% de utilidades antes de impuesto a la renta a un empleado.

2.14. Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece a partir del año 2013 la tarifa anual de impuesto a la renta del 22% para todas las sociedades.

Además, si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye 10 puntos porcentuales, beneficio al que se acoge la Compañía. En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado sobre activos, patrimonio, ingresos y gastos, resulte mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto que prevalece será el valor del anticipo determinado.

2.15. Reserva legal.- La Ley de Compañías dispone que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser devuelta a los accionistas, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.

2.16. Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda US dólar, según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% Inflación</u>
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70
2014	3,67

3. EFECTIVO EN CAJA - BANCOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, está compuesto como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Caja	721	675
Bancos	<u>46.748</u>	<u>233.205</u>
Total	<u>47.469</u>	<u>233.880</u>

Bancos; representa fondos en cuentas corrientes mantenidas en las siguientes instituciones bancarias del país: Produbanco S.A. por US\$ 44.439 (US\$ 225.923 en el 2013) y Banco Bolivariano C.A. US\$ 2.309 (US\$ 7.282 en el 2013).

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

4. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a un certificado de depósito a plazo por US\$ 37.000 emitido en diciembre 27, 2013 con vencimiento a 35 días, mantenido en Vazcorp S.A. Sociedad Financiera con calificación de riesgo AA- genera un interés promedio del 4.3% anual, inversión luego renovada. Posteriormente ésta inversión fue cobrada.

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 están compuestas como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Parte relacionada:		
Hoparsa	-	81.612
Clientes	8.490	-
Otras cuentas por cobrar	<u>6.907</u>	<u>271</u>
Total	<u>15.397</u>	<u>81.883</u>

A diciembre del 2013, Cuentas por cobrar a Hoparsa corresponden a pagos diversos realizados por Korelcorp S.A. en calidad de préstamos que no generan interés, ni tiene vencimiento específico.

6. ANTICIPOS A PROVEEDORES, IMPUESTO Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, están conformados como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Anticipos a contratistas y proveedores	803.393	185.841
Seguros prepagados y otros	607	1.261
Crédito tributario retenciones IVA	12.088	28.638
Crédito tributario IVA	<u>196.604</u>	<u>21.796</u>
Total	<u>1.012.692</u>	<u>237.536</u>

Anticipos a proveedores; corresponde a diversos valores entregados a contratistas y proveedores por US\$ 803.393 (US\$ 185.841 en el 2013), valores desembolsados a proveedores relacionados con la construcción y adecuaciones del Hotel "Playa Paraíso" ubicados en el cantón Playas, a cargo de la Compañía Hoparsa. Entre los principales proveedores con mayor anticipo a diciembre 31 del 2014 se encuentran: ICIZA US\$ 124.329, Enry Lindao Reyes US\$ 109.441, Manuel Crespín US\$ 97.712, Luis Pesantez López US\$ 79.106, Darling Loor US\$ 77.642.

Aunque a pesar de las gestiones realizadas, no nos fue posible obtener confirmación directa de los proveedores, la Administración considera que los saldos contables son correctos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Durante el año 2014 el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos a dic.31.2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas y bajas</u>	<u>Saldos a dic.31.2014</u>
Terrenos (a)	296.090			296.090
Edificios (a)	453.249			453.249
Muebles y enseres	11.313			11.313
Vehículos (b)	105.508	4.482	(109.990)	0
Otros activos fijos	21.729		(19.307)	2.422
Otras máquinas y equipos	6.808			6.808
Equipos de computación	472			472
Subtotal	895.169	4.482	(129.297)	770.354
Depreciación acumulada	(128.242)	(36.893)	58.451	(106.684)
Total	<u>766.927</u>	<u>(32.411)</u>	<u>(70.847)</u>	<u>663.670</u>

(a) Terreno y edificio; incluyen US\$159.950 y US\$ 166.615, respectivamente que corresponde al inmueble adquirido el 6 de julio del 2009 en el cantón Playas donde actualmente opera el hotel Playa Paraíso (nota 8).

(b) Vehículos vendidos a compañías relacionadas (2) y a una persona natural (1).

8. CONSTRUCCIONES EN CURSO-PLAYA PARAISO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la cuenta representa los costos e inversiones realizados para la construcción del hotel Playa Paraíso, activo que de acuerdo con la administración está siendo manejado por otra compañía relacionada, por lo que Korelcorp S.A. aporta en el patrimonio de aquella compañía. Los componentes de la cuenta son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Plaza Paraíso	247.717	95.903
Restaurante Villa & Mar	368.092	171.805
Chiringuito	64.507	41.286
Bar	136.694	102.205
Piscina	174.433	87.809
Gimnasio / Spa	79.624	50.723
Materiales y equipos de construcción	0	2.148
Edificios bloque A	523.097	180.104
Edificios bloque B	390.845	177.506
Instalación de tuberías y cajas eléctricas	0	669
Área exterior	203.094	60.926
Ingreso	23.685	18.180
Bodega	10.440	8.881
Parqueaderos	16.404	3.045
Recepción -administración	151.090	21.816
Dirección técnica - obra villa paraíso	0	24.098
Total	<u>2.389.722</u>	<u>1'047.104</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

8. CONSTRUCCIONES EN CURSO-PLAYA PARAISO (continuación)

El movimiento de la cuenta construcciones en curso durante los años 2014 y 2013, fueron los siguientes:

	2014	2013
	(US dólares)	
Saldos iniciales, enero 1	1.047.104	440.296
Adiciones	1.326.337	545.138
Reclasificaciones	16.281	61.670
Saldos finales, diciembre 31	<u>2.389.722</u>	<u>1.047.104</u>

La Administración considera apropiado que al 31 de diciembre del 2014 continúen estos saldos como construcciones en curso, porque aunque el hotel arrancó parcialmente sus operaciones en octubre del 2014, todavía existen obras inconclusas y planillas de contratistas pendientes de liquidar y fiscalizar, obras que serán registradas como activos depreciables en el año 2015.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 está compuesto como sigue:

	2014	2013
	(US dólares)	
Otros activos por reinversión de utilidades, neto	305.406	0
Propiedades inversión – Playa Paraíso	<u>128.772</u>	<u>22.227</u>
Total	<u>434.178</u>	<u>22.227</u>

El movimiento de la cuenta propiedades de inversión – Playa Paraíso durante el año 2014, fue el siguiente:

	Saldos a dic.31.2013	Adiciones	Reclasifica- ciones	Ventas y bajas	Saldos a dic.31.2014
Muebles y enseres - Playas	22.227	123.908	(42.921)	(5.717)	97.497
Equipos de computación - Playas		27.501		(27.501)	
Equipamiento e infraestructura - Playas		136.998	(105.723)		31.275
Equipamiento de cocina – Playas		200.547	(200.547)		
Total	<u>22.227</u>	<u>488.954</u>	<u>(349.191)</u>	<u>(33.218)</u>	<u>128.772</u>

Otros activos por reinversión de utilidades; corresponde a reclasificaciones efectuadas a este rubro compuesto por las cuentas: Equipamiento e infraestructura por US\$ 120.358 y Equipamiento de cocina por US\$ 198.513. Saldo neto de depreciación por US\$ 13.465.

10. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2014, la cuenta inversiones permanentes corresponde a inversión en acciones del 99% en la compañía relacionada Hotelera Paraíso S.A. HOPARSA., registrada al costo. A esa fecha el patrimonio de la subsidiaria es negativo en US\$ 139.843, considerando que recién a fines del año 2014 la empresa empezó sus operaciones en forma parcial.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

11. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y RELACIONADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se presentan como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
<u>Proveedores locales:</u>		
Toyocosta S.A.	0	14.563
I.C.I.Z.A.	0	9.947
Siembramar S.A.	4.581	6.376
José Álvarez	1.543	4.935
José Ampuero	3.900	3.900
Manuel Jordán	0	1.438
Agrecons S.A.	0	1.041
Otros proveedores (a)	<u>95.982</u>	<u>3.458</u>
Subtotal	106.006	45.658
<u>Compañías relacionadas:</u>		
Entrepreneur S.A. (b)	0	199.779
EGGOCCP Cía. Ltda	<u>19.444</u>	<u>0</u>
Total	<u>125.450</u>	<u>245.437</u>

(a) A diciembre 31 del 2014 los proveedores con saldos más representativos son: Equindecá por US\$ 15.696, Juan Suntaxi Tipan por US\$ 14.181, APROINSA por US\$ 13.191 y Compañía Ecuatoriana Técnica Alarcón Cía. Ltda. por US\$ 11.075.

(b) El saldo al 31 de diciembre del 2014 fue reclasificado al pasivo no corriente (Nota 13).

12. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se presentan como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Participación a empleado por pagar	0	50.552
Beneficios sociales	831	648
Aporte personal al IESS	34	31
Provisiones varias	<u>3.450</u>	<u>7.327</u>
Total	<u>4.315</u>	<u>58.558</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2014 y 2013, fue el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Salvos iniciales, enero 1	648	618
Provisiones	1.399	1.274
Pagos	<u>(1.216)</u>	<u>(1.244)</u>
Salvos finales, diciembre 31	<u>831</u>	<u>648</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

13. CUENTAS POR PAGAR, ACCIONISTA Y CÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, estas cuentas corresponden a accionistas y partes relacionadas, cuyo plazo de vencimiento es indefinido y se presentan como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Cuentas por pagar accionistas	0	474.782
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	917.649	0
Dividendos por pagar	<u>93.567</u>	<u>93.568</u>
Total	<u>1.011.216</u>	<u>568.350</u>

Al 31 de diciembre 2014, cuenta por pagar a compañías relacionadas corresponden a valores por pagar a Entrepreneur US\$ 683.960 y Hoparsa S.A. US\$ 233.688, las cuales no tienen fecha de vencimiento, garantías ni costo financiero.

Cuenta por pagar a accionista; en el año 2013 representó valor a favor del Econ. Fernando Garcés Orbe, esta operación no tuvo costo financiero. De este valor, US\$ 410.001 fueron transferidos para aumento de capital de la compañía por compensación de crédito, nota 18.

Dividendos por pagar, corresponde a saldos a favor de los ex - accionistas: Niagara Internacional LLC y María Elizabeth Garcés por US\$ 93.452 y US\$ 116, respectivamente.

14. OBLIGACIONES BANCARIA Y FINANCIERA VENCIMIENTOS CORRIENTES Y LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 corresponde a préstamos a corto y largo plazo con Produbanco y Corporación Financiera Nacional, como sigue:

- Durante el 2014 la Compañía recibió del Produbanco dos transferencias adicionales: US\$ 700.000 en enero y US\$ 400.000 en mayo, totalizando una obligación por US\$ 1.798.000 (incluido los US\$ 698.000 recibidos en el 2013), con tasa de interés nominal anual del 8,95% y fecha de vencimiento en agosto 2021. De esta operación surge el vencimiento corriente por US\$ 131.746.
- En diciembre 22 del 2014 Korelcorp S.A. contrajo una obligación con la Corporación Financiera Nacional por US\$ 2'050.000 dividido en dos operaciones:
 - ✓ Operación # 0020553594 por US\$ 450.000 "Cambio de la matriz productiva para activos fijos", tasa de interés 6,90%, fecha de vencimiento 10 de noviembre del 2020, valor recibido en esa fecha.
 - ✓ Operación # 0020553829 por US\$ 1'600.000 "Apoyo productivo activos fijos", tasa de interés 8,38%, fecha de vencimiento 10 de noviembre del 2020. Este monto no ingresó a la cuenta de la Compañía ya que fue aplicado para pre cancelar gran parte de la deuda con el Produbanco de lo cual se encargó la Corporación y fue efectuado en enero del 2015, quedando de esta manera un saldo a pagar al Produbanco a corto plazo por US\$ 141.127. Por lo tanto la obligación con CFN nace en el 2015.

Ambas operaciones se encuentran garantizadas por sus bienes inmuebles ubicados en Playas y Urbanización Los Olivos, con hipoteca abierta a favor de la Corporación.

Al 31 de diciembre del 2013, la obligación correspondió a préstamo a corto plazo otorgado por el Produbanco el 18 de diciembre del 2013, pagadero al vencimiento el 18 de marzo del 2014, tasa de interés nominal anual del 9,84%. Estos recursos fueron utilizados para la construcción del proyecto hotelero "Villa Paraíso"; la obligación está garantizada con propiedades de la compañía por US\$ 1.556.646.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

15. PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos son iguales; los movimientos de estas cuentas en el año 2013 fueron como sigue:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Bonif. por desahucio</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)		
Diciembre 31, 2012	131	0	131
Provisiones	885	150	1.035
Reclasificaciones	(131)	131	0
Diciembre 31, 2013 y 2014	<u>885</u>	<u>281</u>	<u>1.166</u>

16. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

16.1 Gestión de riesgo financiero; en el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, Korelcosp S.A. al igual que otros negocios, está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden o no afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación presentamos una definición de los riesgos inherentes que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente vigentes, cuando es aplicable.

16.2 Riesgo de tasas de interés; la Compañía tiene un bajo riesgo en tasa de interés debido a que mantiene préstamo bancario y con CFN a corto plazo y largo plazo con tasa de interés fija; cuentas por pagar con accionistas y compañías relacionadas que no generan costo financiero.

16.3 Riesgo de crédito; el riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Las transacciones de Korelcorp son al contado y crédito, siendo razonablemente cobrable la cartera en razón que están representadas casi en su totalidad por cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

16.4 Riesgo de liquidez; la Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, manteniendo un esquema financiero apropiado para manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazo así como su gestión de liquidez. En consideración a que la Compañía mantiene en proceso de construcción, adecuación un negocio hotelero ha utilizado sus recursos propios y ajenos, manteniendo un alto endeudamiento garantizados por los accionistas.

16.5 Riesgo de capital; la Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán 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 Gerencia revisa la estructura de capital de la Compañía periódicamente. Como parte de esta revisión, considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital, para asegurar a futuro una justa distribución anual de dividendos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

17. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

A continuación se incluye una comparación por categoría de los valores en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía incluido en los estados financieros.

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)			
Activos financieros				
- Cuentas por cobrar, comerciales y otras	15.398	81.883	15.398	81.883
Pasivos financieros				
- Cuentas por pagar proveedores:	125.450	245.437	125.450	245.437
- Cuentas por pagar a partes relacionadas y otras:	1.083.965	577.203	1'083.965	577.203
- Obligaciones financieras, corto y largo plazo	2.190.551	698.000	2'190.551	698.000

El valor razonable de los activos y pasivos financieros representa el valor al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre las partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

Para estimar los valores razonables, se utilizaron los siguientes supuestos:

- Cuentas por cobrar y pagar comerciales, se aproximan a sus valores en libros debido, en gran medida, a los vencimientos a corto plazo de los activos y porque los pasivos son principalmente con accionistas.
- Préstamos y obligaciones, en base a la comparación de la tasa pactada que es igual o menor versus la tasa de mercado activa referencial del Banco Central del Ecuador.

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 699.863 y 69.384 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una, respectivamente, el cual está integrado como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Sra. Alda Patricia Vintimilla Gobeil	289.857	69.383
Econ. Fernando Garcés Orbe	410.005	1
Fernando Joaquín Garcés Vintimilla	<u>1</u>	<u>0</u>
Total	<u>699.863</u>	<u>69.384</u>

Mediante Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas celebrada el 12 y 28 de junio del 2014 se resolvió aumentar el capital de la compañía en US\$ 630.479, mediante escritura de aumento de capital celebrada el 9 de octubre del 2014 inscrita en el Registro Mercantil el 8 de diciembre del 2014.

El referido aumento de capital fue pagado mediante compensación de crédito por US\$ 410.001 que se mantenían por pagar al Econ. Fernando Garcés Orbe, y US\$ 220.478 de reinversión del año 2013.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

19. INGRESOS

Los ingresos durante los años 2014 y 2013, están conformados como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Ingresos operacionales:		
Honorarios por asesoría	0	86.340
Arriendo bien inmueble, Entrepreneur	90.000	84.500
Comisión por asesoría	<u>20.885</u>	<u>323.626</u>
Total	<u>110.885</u>	<u>494.466</u>

20. GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales durante los años 2014 y 2013, están compuestos como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	6.057	5.445
Costo por contrato	<u>0</u>	<u>36.000</u>
Total	<u>6.057</u>	<u>41.445</u>

Costo por contrato en el año 2013, incluye dos facturas emitidas por el Econ. Fernando Garcés Orbe, por concepto de servicio de asesoría y asistencia en gestión.

21. GASTOS DE ADMINISTRACION

El origen y sus acumulaciones durante los años 2014 y 2013, fueron causados como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
<u>Gastos fijos:</u>		
Contribuciones e impuesto municipal	12.126	8.284
Seguros – edificios y bienes	4.192	2.958
Depreciación activo fijos	50.359	44.193
Mantenimiento de edificios, equipos y muebles	8.759	1.076
Indemnización desahucio	0	150
Otros gastos fijos	164	60
<u>Gastos semifijos:</u>		
Honorarios	500	17.355
Legales y auditoria	4.291	13.793
Servicio por contrato	8.908	13.800
Otros gastos	5.307	3.661
<u>Gastos variables:</u>		
Flete y correspondencia	70	408
<u>Otros gastos:</u>		
Otros gastos de personal	0	628
Pérdida en venta de activo fijo	<u>7.266</u>	<u>0</u>
Total	<u>101.942</u>	<u>106.366</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

22. PARTICIPACION DE EMPLEADO E IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible para el cálculo de participación de empleado en las utilidades e impuesto a la renta por los ejercicios fiscales 2014 y 2013, fueron determinados como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(US dólares)	
Utilidad antes de participación a empleado e impuesto		55.679	337.012
(-) Participación de empleado		<u>0</u>	<u>(50.552)</u>
Utilidad antes de impuesto	(A)	55.679	286.460
(+) Gastos no deducibles		<u>3.615</u>	<u>2.323</u>
Base imponible para impuesto a la renta	(B)	<u>59.294</u>	<u>288.783</u>
Reinversión:			
		<u>Base</u>	<u>Impuesto</u>
- Utilidad a reinvertir y capitalizar	(B1) 220.479 12%	0	26.457
- Saldo utilidad gravable	(B1) <u>68.304</u> 22%	<u>59.294</u>	<u>15.027</u>
Impuesto a la renta causado	(C)	<u>13.045</u>	<u>41.484</u>
Anticipo determinado año corriente	(D)	13.611	8.687
Impuesto a la renta el mayor entre C y D	(E)	<u>(13.611)</u>	<u>(41.484)</u>
Utilidad Neta (A - E)		<u>42.068</u>	<u>244.976</u>

Mediante Resolución NAC-DGERCGC10-00139 de abril 26 del 2010, el SRI, dispuso que para efectos de presentación del informe anual de obligaciones tributarias, cuyo plazo de presentación es hasta julio 31 del año siguiente, las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar a los auditores externos para revisión, los anexos con información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Los anexos tributarios del año 2014 serán presentados oportunamente para su revisión y emisión del informe.

23. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos están indicados en las notas 5 a 10 y 13 al estado de situación financiera, de manera particular operaciones con la Compañía Hoparsa, Entrepreneur y cuentas por pagar accionistas.

Además, las siguientes constituyen las principales transacciones registradas en el estado de resultados con partes relacionadas por administración durante los años 2014 y 2013, las cuales fueron efectuadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(US dólares)	
Ingresos:		
Honorario y comisión por asesoría	20.885	409.966
Arriendo inmueble	90.000	84.500
Gastos:		
Sueldo y beneficios sociales	6.057	5.445

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

24. COMPROMISOS

El 1 de septiembre del 2014 se celebró un contrato de Administración por gestión hotelera entre Hotelera Paraíso S.A. HOPARSA y KORELCORP S.A., cuyo objeto es la administración por parte de HOPARSA del Hotel Playa Paraíso, edificación ubicada dentro de las instalaciones del inmueble de Korelcorp.

En su cláusula sexta contraprestación, las partes acuerdan que a partir de enero del 2015 HOPARSA deberá entregar a Korelcorp el 60% sobre los resultados mensuales antes de impuesto con un límite máximo de US\$ 25.000. Adicionalmente el valor mensual fijo de arriendo será de US\$ 10.000 más IVA.

25. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2014, la Administración considera que no existen activos ni pasivos contingentes que la Gerencia los conozca y que requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros cortados a esa fecha.

26. EVENTOS POSTERIORES

Entre diciembre 31 del 2014 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 16 del 2015 (fecha de culminación de la auditoría) la Administración de KORELCORP S.A. considera que no existen eventos importantes que revelar o ajustar y que pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros.
