

Febrero 29, 2016

Señores  
**Superintendencia de Compañías**  
Guayaquil

De mis consideraciones:

Tenemos el agrado de adjuntar un ejemplar de los estados financieros consolidados de Tridelta S. A. y Compañías Subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 e informe de los auditores independientes.

Atentamente,



**Jimmy Marín D.**  
Socio

C.I. 0917972960  
CV#: 057-0039

Exp: 134121

Documentación y Archivo  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DE GUAYAQUIL

24 MAR 2016

RECIBIDO

Hora 10:30  
Firma GENESIS

SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑIAS  
RECIBIDO

23 FEB 2016

Sr. Carlos Arce D.  
C.A.U. - GYE

**Tridelta S. A. y  
Compañías Subsidiarias**

*Estados Financieros Consolidados por el Año  
Terminado el 31 de Diciembre del 2014  
e Informe de los Auditores Independientes*

## **TRIDELTA S. A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**

### **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultado integral	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 28

Abreviaturas:

CFN	Corporación Financiera Nacional
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
de Tridelta S. A. y Compañías subsidiarias:

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Tridelta S. A. y Compañías subsidiarias (el “Grupo”), que incluyen el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados**

La Administración del Grupo es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de errores materiales debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores materiales en los estados financieros consolidados por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados del Grupo a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo. Una auditoría también comprende la evaluación que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

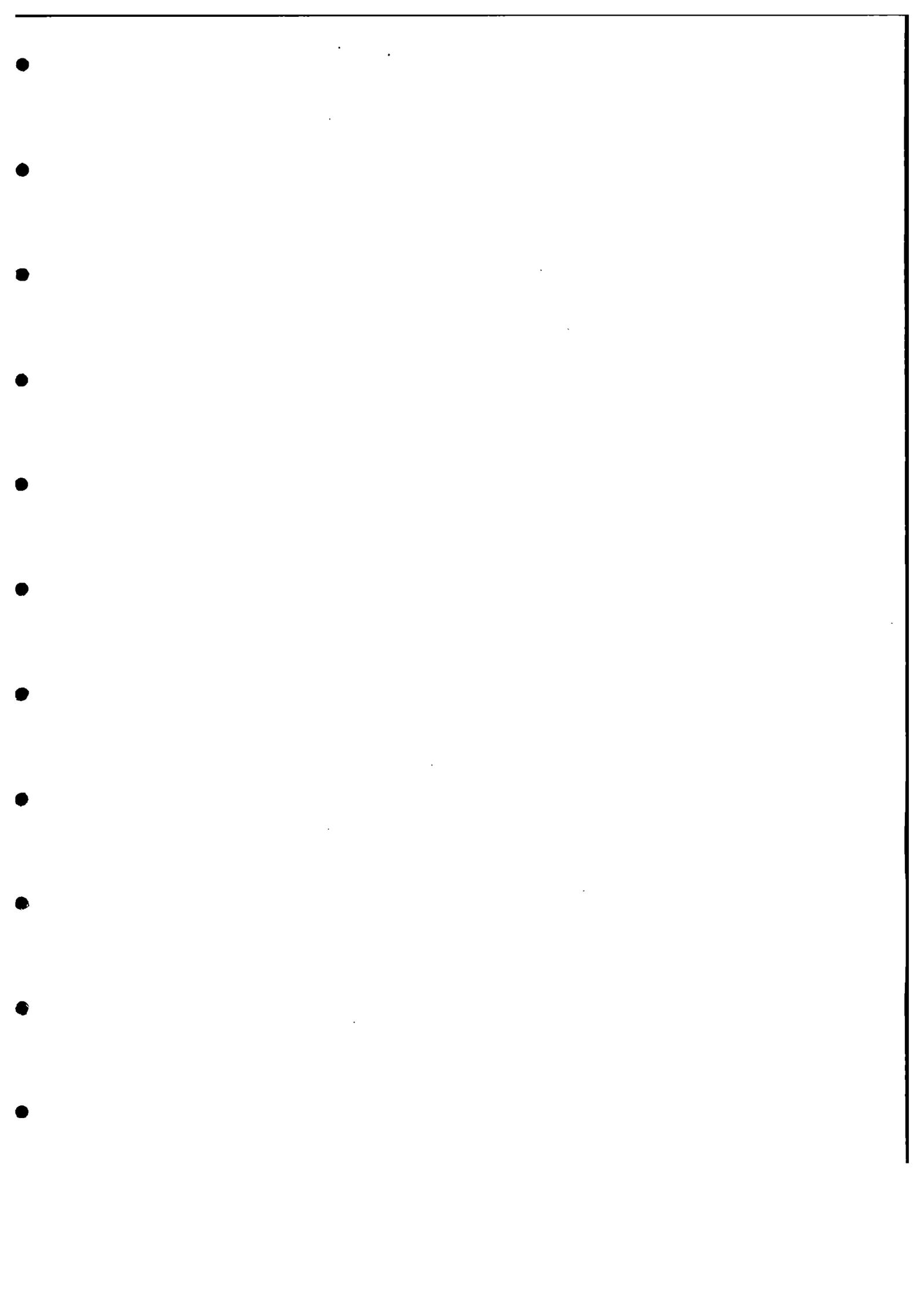
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

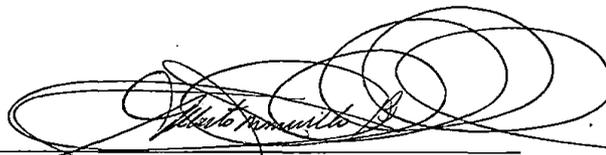
En nuestra opinión, los referidos estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Tridelta S. A. y Compañías subsidiarias al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

*Deloitte & Touche.*  
Guayaquil, Noviembre 9, 2015  
SC-RNAE 019

*Jimmy Marín D.*  
Jimmy Marín D.  
Socio  
Registro# 30.628



<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2014</u></b> <b><u>(en U.S. dólares)</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	9	566,232	1,585,526
Cuentas por pagar	10	4,086,093	3,402,689
Impuestos	11	331,515	390,607
Obligaciones acumuladas	12	<u>766,044</u>	<u>880,348</u>
Total pasivos corrientes		<u>5,749,884</u>	<u>6,259,170</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	9	3,039,849	3,160,115
Obligaciones por beneficios definidos	13	2,446,497	2,211,240
Impuestos diferidos	11	<u>3,816,770</u>	<u>1,220,648</u>
Total pasivos no corrientes		<u>9,303,116</u>	<u>6,592,003</u>
Total pasivos		<u>15,053,000</u>	<u>12,851,173</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	15	555,000	555,000
Reservas		1,315,063	1,007,973
Utilidades retenidas		<u>28,927,019</u>	<u>29,321,960</u>
Patrimonio atribuible propietarios de las controladoras		<u>30,797,082</u>	<u>30,884,933</u>
Participación no controladora		<u>20,123,199</u>	<u>20,192,946</u>
Total patrimonio		<u>50,920,281</u>	<u>51,077,879</u>
<b>TOTAL</b>		<u>65,973,281</u>	<u>63,929,052</u>



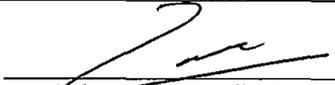
Alberto Jayamillo  
Contador General

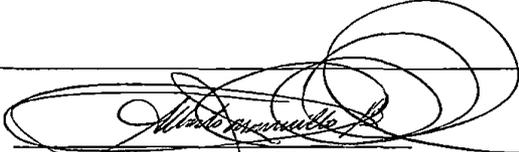
**TRIDELTA S. A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**

**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<b>Notas</b>	<b>2014</b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b>2013</b>
INGRESOS	16	23,583,509	23,614,470
COSTO DE OPERACIÓN	18	<u>(16,526,499)</u>	<u>(16,251,569)</u>
MARGEN BRUTO		<u>7,057,010</u>	<u>7,362,901</u>
Gastos de administración	18	(5,205,424)	(5,174,851)
Gastos de ventas	18	(488,664)	(712,004)
Ganancia (pérdida) en valor proporcional patrimonial	8	671,424	(1,094,612)
Utilidad en venta de acciones	8	761,174	
Otros (egresos) ingresos, neto		<u>(252,355)</u>	<u>(40,752)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>2,543,165</u>	<u>340,682</u>
Impuesto a la renta:	11		
Corriente		(533,233)	(614,090)
Diferido		<u>(2,578,062)</u>	<u>3,177,061</u>
Total		<u>(3,111,295)</u>	<u>2,562,971</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>(568,130)</u>	<u>2,903,653</u>
(Pérdida) Utilidad del año y resultado integral atribuible a:			
Propietarios de la controladora		98,736	2,262,947
Participaciones no controladoras		<u>(666,866)</u>	<u>640,706</u>
Total		<u>(568,130)</u>	<u>2,903,653</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados

  
Edmundo Kronfle Antón  
Representante Legal

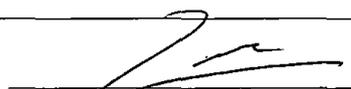
  
Alberto Jaramillo  
Contador General

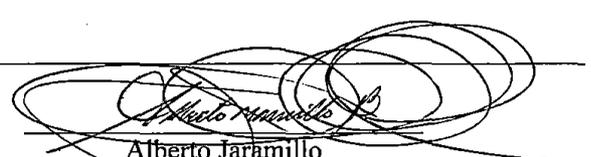
**TRIDELTA S. A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	Total patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora (en U. S. dólares)	Participación no Controladora	<u>Total</u>
Enero 1, 2013	555,000	658,862	27,385,586	28,599,448	19,851,491	48,450,939
Utilidad neta			2,262,947	2,262,947	640,706	2,903,653
Apropiación		349,111	(349,111)			
Dividendos pagados					(299,232)	(299,232)
Otros			22,538	22,538	(19)	22,519
Diciembre 31, 2013	555,000	1,007,973	29,321,960	30,884,933	20,192,946	51,077,879
(Pérdida) utilidad neta			98,736	98,736	(666,866)	(568,130)
Aportes para aumento de capital, nota 15					831,604	831,604
Apropiación		307,090	(307,090)			
Distribución de dividendos, nota 15			(172,356)	(172,356)	(234,485)	(406,841)
Otros			(14,231)	(14,231)		(14,231)
Diciembre 31, 2014	<u>555,000</u>	<u>1,315,063</u>	<u>28,927,019</u>	<u>30,797,082</u>	<u>20,123,199</u>	<u>50,920,281</u>

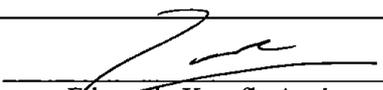
Ver notas a los estados financieros consolidados

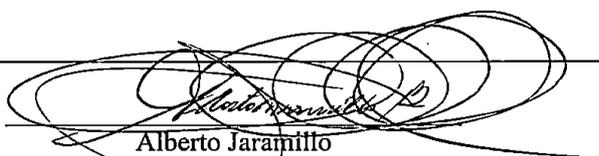
  
Edmundo Kronfle Antón  
Representante Legal

  
Alberto Jaramillo  
Contador General

**TRIDELTA S. A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS****ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	22,402,779	22,768,521
Pagos a proveedores, empleados y otros	(19,284,626)	(19,447,720)
Impuesto a la renta	(604,295)	(710,981)
Otros egresos, neto	<u>(21,850)</u>	<u>(80,153)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>2,492,008</u>	<u>2,529,667</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de propiedades y equipos	(2,842,692)	(3,208,925)
Adquisición de intangibles	(80,097)	(147,643)
Incremento en aportaciones y adquisición de inversiones en asociadas	(2,159,735)	
Venta de inversión en asociada	810,000	
Dividendos recibidos	856,712	150,275
Otros	<u>567</u>	<u>66,476</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(3,415,245)</u>	<u>(3,139,817)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Aumento de capital social	831,604	
Préstamo con asociadas		566,067
Cuentas por pagar accionistas	480,604	
Pagos de obligaciones a largo plazo	(1,128,333)	(346,341)
Dividendos pagados	<u>(405,662)</u>	<u>(296,677)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Financiamiento	<u>(221,787)</u>	<u>(76,951)</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Disminución neto durante el año	(1,145,024)	(687,101)
Saldos al comienzo del año	<u>4,912,704</u>	<u>5,599,805</u>
<b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><b>3,767,680</b></u>	<u><b>4,912,704</b></u>
<b>PRINCIPALES TRANSACCIONES QUE NO GENERARON FLUJO DE EFECTIVO:</b>		
Dividendos ganados, nota 17		225,000
Adquisición de inversiones en asociadas, nota 8		648,855
Ver notas a los estados financieros consolidados		

  
Edmundo Kronfle Antón  
Representante Legal

  
Alberto Jaramillo  
Contador General

## **TRIDELTA S. A. Y COMPAÑÍAS SUBSIDIARIAS**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Tridelta S. A. "la Compañía", fue constituida en agosto 28 del 2009 y se dedica a la tenencia de acciones de sociedades domiciliadas en territorio ecuatoriano. Las principales actividades de la Compañía y sus subsidiarias "el Grupo" son la prestación de servicios de hotelería, turismo, asesoría hotelera y arrendamiento de locales comerciales del Centro Comercial "UNICENTRO", ubicado en el centro de la ciudad de Guayaquil.

Las subsidiarias que se incluyen en los estados financieros consolidados son las siguientes:

<u>Subsidiarias</u>	<u>% de Participación</u>	<u>Actividad y fecha de constitución</u>
Boslic S. A.	99.88%	Compra, venta y alquiler de bienes inmuebles, constituida en 2003.
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.	72.60%	Prestación de servicios de hotelería, constituida en 1982, cuyo nombre comercial es Hotel Oro Verde Cuenca.
Hotel Oro Verde S.A. HOTVER	57.44%	Prestación de servicios de hotelería, constituida en 1976.
Hotel PHG S. A.	100%	Prestación de servicios de hotelería, constituida en el 2014.
Karabu Turismo C. A.	66.25%	Prestación de servicios de hotelería, constituida en 1977.
Oro Verde Management S. A.	80.00%	Prestación de servicios de asesoría a los Hoteles de la Cadena Oro Verde, constituida en 1997.
Sevultec S. A.	87.50%	Compra, venta y alquiler de bienes inmuebles, constituida en 2000.
Unicentro Turístico Jabucam S. A.	66.25%	Arredamiento de locales comerciales del centro Comercial "Unicentro", constituido en 1956.

Los estados financieros de las subsidiarias: Oro Verde Management S. A., Boslic S. A., Sevultec S. A. y Hotel PHG S. A., al 31 de diciembre del 2014 no han sido auditados por nosotros ni por otros profesionales y representan aproximadamente el 1% del total de los activos de los estados financieros consolidados.

Las políticas contables que aplican las subsidiarias en la preparación de sus estados financieros son consistentes con las aplicadas por Tridelta S. A.

La información que se incluye en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración de Tridelta S. A.

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas de Contabilidad (IASB)
- 2.2 **Moneda funcional** - La moneda funcional de Tridelta S.A. y Compañías subsidiarias “el Grupo” es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circularización del Ecuador.
- 2.3 **Bases de preparación** - Los estados financieros consolidados de Tridelta S. A. y Compañías subsidiarias “el Grupo” han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de bienes y servicios.

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

- 2.4 **Base de consolidación** - Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Tridelta S. A. y las entidades controladas por la Compañía. Una Compañía tiene control cuando:
- Tiene poder sobre la participada
  - Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
  - Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos.

La Compañía evaluará nuevamente el control sobre una participada cuando existan cambios en uno o más de los tres elementos del control descritos anteriormente.

Cuando la Compañía controladora tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. La Compañía controladora considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El tamaño de la participación de la Compañía controladora del derecho de voto en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto.
- Los derechos de voto potenciales poseídos por el Grupo, otros tenedores de voto o de otras partes.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales.
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la Compañía controladora tiene, o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando el Grupo adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando esta pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de la subsidiaria adquirida o enajenada durante el ejercicio, se incluyen en el estado consolidado de resultados y en el otro resultado integral desde la fecha de control de las ganancias de la subsidiaria hasta la fecha en que el Grupo deje de controlar a la referida compañía.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

El resultado global de las subsidiarias se atribuye a los propietarios de la Compañía y a las participaciones no controladoras, aún si esto diera lugar a intereses minoritarios con un saldo deudor.

- 2.4.1 Subsidiarias** - Son aquellas entidades sobre las que Tridelta S. A., tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.
- 2.4.2 Participaciones no controladoras** - Se identifican de manera separada respecto a la participación de la Compañía controladora. Las participaciones no controladoras inicialmente son medidas como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos identificables de la adquirida. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras del estado de cambios en el patrimonio neto posterior.
- 2.4.3 Inversiones en asociadas** - Son aquellas en las cuales no se ejerce influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte. Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado consolidado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación del Grupo en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.
- 2.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición y son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios incluyen principalmente repuestos menores y suministros que son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, los cuales son reconocidos en resultados integrales del período en el momento de su utilización.
- 2.6 Propiedades y equipos**
- 2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Se medirán inicialmente por su costo, y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.
- 2.6.2 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, el Grupo registra pérdidas por deterioro.

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

**Método de depreciación y vidas útiles** - El costo 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 el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	10 - 60
Mejoras en propiedades arrendadas	2 - 3
Instalaciones	10
Maquinarias y equipos	10
Muebles, equipos de operación y otros	10
Vehículos	3 - 10

**2.6.3 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.

**2.7 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo. En caso de requerirlo, el Grupo registra pérdidas por deterioro de valor.

**2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** - Al final de cada período, la Compañía y sus subsidiarias evalúan los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas 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 en la revaluación.

**2.9 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

**2.9.1 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 imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía y sus subsidiarias por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

**2.9.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconocerá generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconocerá por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la

Compañía y sus subsidiarias dispongan de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía y sus subsidiarias compensan activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y si tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.10 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía y sus subsidiarias tienen una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que 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.

**2.11 Beneficios a empleados**

- 2.11.1 Beneficios definidos** - 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 del beneficio definido.

- 2.11.2 Participación a trabajadores** - La Compañía y sus subsidiarias reconocen un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades del ejercicio. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

- 2.12 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento que las Subsidiarias puedan otorgar.

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación final del período sobre el que se informa para servicios hoteleros y según el plazo estipulado en los contratos suscritos con los clientes para el arriendo de locales comerciales.

- 2.13 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.14 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

**2.15 Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "efectivo y equivalentes de efectivo" y "cuentas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

**2.15.1 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye saldos de caja, efectivo disponible en bancos locales y del exterior e inversiones financieras líquidas con vencimientos originales de 3 meses o menos.

**2.15.2 Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen principalmente cuentas por cobrar a clientes y compañías relacionadas, las cuales son registradas al costo amortizado y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. La política de crédito es de 30 días.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos y un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

**2.15.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros son probados por deterioro de valor final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos efectivos futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada del Grupo con respecto al cobro de valores vencidos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

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, descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado.

**2.15.4 Baja de activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran 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.

**2.16 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.

**2.16.1 Préstamos** - Representa pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, se registra a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**2.16.2 Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen principalmente proveedores y accionistas. Se clasifican como pasivos corrientes. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. La política de pago es de 15 a 45 días.

**2.16.3 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

**2.17 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 y sus subsidiarias tengan 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.

**2.18 Norma nueva y revisada sin efecto material en los estados financieros**

Durante el año en curso, el Grupo ha aplicado una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2014 o posteriormente.

#### **Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Las modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: "actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos" y "realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente". Estas modificaciones se aplicarían de manera retrospectiva, si fuese el caso.

El Grupo ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros califican para compensación según el criterio establecido en las modificaciones y concluyó que la aplicación

de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros del Grupo.

#### **Modificaciones a la NIC 36 - Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros**

El Grupo ha aplicado las modificaciones a la NIC 36 *Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros* por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 36 omiten el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE) a la que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no existía deterioro o reverso con respecto a la UGE. Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos de revelación adicionales que se aplican cuando se mide el importe recuperable de un activo o una UGE a valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la revelación requerida por la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

Las modificaciones han sido aplicadas de manera retrospectiva. En razón de que la Compañía no tiene derivados que estén sujetos a la novación, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros.

#### **CINIIF 21 - Gravámenes**

El Grupo aplicó el CINIIF 21 Gravámenes por primera vez en el presente año. El CINIIF 21 hace referencia a cuándo reconocer un pasivo para pagar un gravamen impuesto por el Gobierno. La interpretación define un gravamen y especifica que el evento obligante que da origen al pasivo es la actividad que genera el pago del gravamen, en conformidad con la legislación. La interpretación proporciona guías para determinar cómo registrar diferentes tipos de gravámenes, en especial, explica que ni la presión económica ni la hipótesis de negocio en marcha implican que una entidad tenga la obligación presente de pagar un gravamen que se producirá por operar en un período futuro.

La CINIIF 21 se aplicó de manera retrospectiva. La aplicación de esta Interpretación no tuvo impacto material en las revelaciones de los importes reconocidos en los estados financieros.

#### **2.19 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 pero aún no son efectivas, y que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Instrumentos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016

La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	354,515	765,043
Bancos	2,994,608	3,722,327
Inversiones temporales	<u>418,557</u>	<u>425,334</u>
Total	<u>3,767,680</u>	<u>4,912,704</u>

Al 31 de diciembre del 2014, bancos representa saldos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior, los cuales no generan intereses.

### 5. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes	2,108,520	1,902,965
Compañías relacionadas, nota 17	572,694	426,488
Anticipo a proveedores	19,954	41,307
Otros	75,500	79,641
Provisión para cuentas incobrables	<u>(63,886)</u>	<u>(90,032)</u>
Total	<u>2,712,782</u>	<u>2,360,369</u>

Al 31 de diciembre del 2014, clientes incluye principalmente créditos por servicios de eventos y hospedaje. Un detalle de la antigüedad de cuentas por cobrar clientes es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Por vencer:	813,295	678,594
Vencidos:		
De 1 a 30 días	898,631	789,241
De 31 a 90 días	275,889	216,378
De 91 a 180 días	19,850	28,388
Más de 181 días	<u>100,855</u>	<u>190,364</u>
Total	<u>2,108,520</u>	<u>1,902,965</u>

## 6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2014, incluye repuestos y suministros por US\$305,841, los cuales serán utilizados en la prestación de servicios y mantenimiento de los hoteles, e inventario perecedero y no perecedero de alimentos y bebidas por US\$297,386, los cuales serán utilizados en el servicio de cafetería, restaurante y banquetes.

## 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	57,535,256	55,784,643
Depreciación acumulada	<u>(10,174,948)</u>	<u>(8,831,159)</u>
Total	<u>47,360,308</u>	<u>46,953,484</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	8,893,493	8,886,033
Edificios	33,608,955	33,282,803
Maquinarias y equipos	1,877,173	2,208,008
Muebles, equipos de operación y otros	1,766,450	1,624,882
Vehículos	249,158	322,927
Mejoras en propiedades arrendadas	387,757	258,121
Instalaciones	121,750	100,705
Construcciones en curso	<u>455,572</u>	<u>270,005</u>
Total	<u>47,360,308</u>	<u>46,953,484</u>

Al 31 de diciembre del 2014, los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Muebles, equipos de operación y otros</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Mejoras en propiedades arrendadas</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
	(en U.S. dólares)								
<u>Costo</u>									
Enero 1, 2013	8,886,033	31,756,087	4,830,887	2,195,933	563,940	374,063	157,705	4,056,902	52,821,550
Adquisiciones		8,832	45,778	478,015	58,250	72,322	23,015	2,527,097	3,213,309
Activaciones		5,292,909	482,938	538,147				(6,313,994)	
Bajas y/o ventas			(32,586)	(95,451)	(80,725)	(36,810)	(4,644)		(250,216)
Diciembre 31, 2013	8,886,033	37,057,828	5,327,017	3,116,644	541,465	409,575	176,076	270,005	55,784,643
Adquisiciones		1,623,625	144,097	661,816	2,679	184,496	40,412	185,567	2,842,692
Bajas y/o ventas			(443,307)	(625,398)	(3,102)	(5,957)	(14,315)		(1,092,079)
Reclasificación	7,460			(7,460)					
Diciembre 31, 2014	<u>8,893,493</u>	<u>38,681,453</u>	<u>5,027,807</u>	<u>3,145,602</u>	<u>541,042</u>	<u>588,114</u>	<u>202,173</u>	<u>455,572</u>	<u>57,535,256</u>

	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Muebles, equipos de operación y otros</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Mejoras en propiedades arrendadas</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Total</u>
	(en U.S. dólares)						
<u>Depreciación</u>							
Enero 1, 2013	(2,550,098)	(2,631,303)	(1,149,169)	(194,885)	(95,932)	(62,758)	(6,684,145)
Bajas y/o ventas		23,642	70,690	52,835	36,810	4,643	188,620
Depreciación	(1,224,927)	(511,348)	(413,283)	(76,488)	(92,332)	(17,256)	(2,335,634)
Diciembre 31, 2013	(3,775,025)	(3,119,009)	(1,491,762)	(218,538)	(151,454)	(75,371)	(8,831,159)
Bajas y/o ventas		443,129	624,508	3,102	5,957	14,315	1,091,011
Depreciación	(1,297,473)	(474,754)	(511,898)	(76,448)	(54,860)	(19,367)	(2,434,800)
Diciembre 31, 2014	<u>(5,072,498)</u>	<u>(3,150,634)</u>	<u>(1,379,152)</u>	<u>(291,884)</u>	<u>(200,357)</u>	<u>(80,423)</u>	<u>(10,174,948)</u>

Al 31 de diciembre del 2014:

- Adiciones incluyen principalmente desembolsos incurridos en la remodelación de los pisos 5, 6 y 7 del Hotel Oro Verde Guayaquil por US\$1.3 millones, remodelación de habitaciones ubicadas en los pisos 9, 10 y 11 de una de las torres del Hotel Unipark por US\$426,723, costos incurridos en la construcción del Hotel Parque Histórico Guayaquil por US\$327,212 y remodelación de la Torre Ballén del Centro Comercial "Unicentro" por US\$234,733.
- La Compañía subsidiaria, Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. tiene un crédito con la Corporación Financiera Nacional - CFN, el cual está garantizado con una hipoteca abierta sobre ciertos bienes inmuebles (terreno y edificios) por US\$5.9 millones.

## 8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2014, un detalle de las inversiones en asociadas es como sigue:

	Proporción de participación	... Diciembre 31...	
		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(en U.S. dólares)	
Predios y Construcciones S. A. PRECONSA	18.75%	146,477	195,302
O.V. Hotelera Machala S.A.	39.17%	3,266,809	3,161,519
Mantaoro Hotelera Manta S.A.	33.53%	5,350,404	2,625,378
Letacia S. A.	25.00%	532,500	532,500
Pica Plásticos Industriales C. A.	11.25%	1,270,384	1,323,504
Inmopica Inmuebles Pica S. A.	11.25%	53,118	53,118
Otros		<u>15,084</u>	<u>15,084</u>
Total		<u>10,634,776</u>	<u>7,906,405</u>

Al 31 de diciembre del 2014:

- Las Compañías del Grupo Unicentro Turístico Jabucam S. A., Hotel Oro Verde S. A. HOTVER y Tridelta S.A. efectuaron aporte de efectivo para aumento de capital en Manta Hotelera Manta S. A. por US\$971,000, US\$828,000 y 290,000, respectivamente.
- Tridelta S.A. efectuó venta de 287,010 acciones de Predios y Construcciones S. A. PRECONSA por US\$810,000, la cual generó una utilidad de US\$761,175.
- Unicentro Turístico Jabucam S. A. realizó compras de acciones en Hotel Oro Verde Machala S.A. por US\$70,000.
- El Grupo reconoció una ganancia de US\$671,424 del valor patrimonial proporcional de las inversiones en las Compañías asociadas O.V. Hotelera Machala S.A. y Mantaoro Hotelera Manta S.A., la cual fue registrada en resultados integrales del año.

Al 31 de diciembre del 2014, el Grupo no tiene influencia significativa ni control de las operaciones de las Compañías asociadas.

## 9. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31...		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	
		(en U.S. dólares)	
Corporación Financiera Nacional – CFN	1,820,833	2,204,166	
Banco Santander (Suisse) S. A.	1,219,181	1,225,129	
UBS AG (New York)		750,279	
Compañía relacionada, nota 17	<u>566,067</u>	<u>566,067</u>	
Total	<u>3,606,081</u>	<u>4,745,641</u>	

... Diciembre 31...  
2014                      2013  
(en U.S. dólares)

Clasificación:

Corriente	566,232	1,585,526
No corriente	<u>3,039,849</u>	<u>3,160,115</u>
Total	<u>3,606,081</u>	<u>4,745,641</u>

Al 31 de diciembre del 2014:

- Corporación Financiera Nacional - CFN representa préstamo a tasa de interés variable del 8.15% anual reajutable trimestralmente, con pagos trimestrales de capital e intereses hasta agosto del 2019, y con un año de gracia para el pago de capital contado desde su fecha de concesión (octubre del 2012). Para garantizar la cancelación del referido préstamo, Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. ha hipotecado terreno y edificios por US\$5.9 millones.
- Banco Santander (Suisse) S. A. representa préstamo con interés anual del 3.11%, con vencimiento en febrero del 2016.

**10. CUENTAS POR PAGAR**

... Diciembre 31...  
2014                      2013  
(en U.S. dólares)

Proveedores	1,457,421	1,318,662
Accionistas, nota 17	1,543,388	1,062,784
Terceros	400,000	400,000
Anticipos de clientes	249,129	262,945
Compañías relacionadas, nota 17	169,503	66,231
Otras	<u>266,652</u>	<u>292,067</u>
Total	<u>4,086,093</u>	<u>3,402,689</u>

Al 31 de diciembre del 2014, proveedores representa principalmente facturas pendientes de pago por compras locales de alimentos, bebidas y materiales con vencimientos promedios de 15 a 30 días, los cuales no devengan intereses.

**11. IMPUESTOS**

*11.1 Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<i><u>Activos por impuestos corrientes:</u></i>		
Retenciones de impuesto a la renta	260,788	267,373
Crédito tributario de IVA	36,680	203,139
Otros	<u>        </u>	<u>6,525</u>
Total	<u>297,468</u>	<u>477,037</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Impuesto al valor Agregado – IVA y retenciones	290,014	252,096
Impuesto a la renta corriente	<u>        </u>	94,358
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>41,501</u>	<u>44,153</u>
Total	<u>331,515</u>	<u>390,607</u>

### **11.2 Impuesto a la renta reconocido en los 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.

Un detalle por Compañía del impuesto a la renta corriente reconocido en resultado del año 2014 y 2013, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
<i><u>Compañías</u></i>		
Hotel Oro Verde S.A. HOTVER	223,930	203,530
Unicentro Turístico Jabucam S. A.	170,209	171,562
Karabu Turismo C. A.	58,533	170,794
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.	69,298	61,887
Oro Verde Management S. A.	8,070	4,765
Boslic S. A.	<u>3,193</u>	<u>1,552</u>
Total	<u>533,233</u>	<u>614,090</u>

Durante el año 2014, el Grupo registró en resultados del año US\$533,233 equivalente al impuesto a la renta corriente sobre la base del 22% de las utilidades gravables o por anticipo mínimo del referido impuesto.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias por los años 2013 y 2014, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

### **11.3 Movimiento de provisión de impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de la provisión de impuesto a la renta es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Saldo inicial	94,358	222,320
Provisión	533,233	614,090
Pagos:	(604,295)	(710,981)
Otros	<u>(23,296)</u>	<u>(31,071)</u>
Total	<u>94,358</u>	<u>94,358</u>

**11.4 Impuesto diferido - Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal** - En diciembre 29 del 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, en donde se indica que los gastos por depreciación de activos revaluados no serán deducibles y se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a las condiciones establecidas en el Reglamento.

Con base en el referido decreto, la compañía Unicentro Turístico Jabucam S. A. decidió reconocer pasivo por impuesto diferido por US\$2.7 millones con cargo a resultados del año, en relación a las diferencias temporarias del valor de la depreciación de la revaluación de propiedades y equipos.

**11.5 Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal**

**Impuesto a la renta:**

• **Ingresos Gravados**

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

• **Exenciones**

- ✓ Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- ✓ Se elimina la exención por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- ✓ Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.

- **Deducibilidad de Gastos**

- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- ✓ Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
- ✓ Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- ✓ Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.
- ✓ No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.

- **Tarifa de Impuesto a la Renta**

- ✓ Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- ✓ Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

- **Anticipo de Impuesto a la Renta**

- ✓ Para efectos del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- ✓ Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

- **Utilidad en la Enajenación de Acciones**

Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital:

- ✓ El ingreso gravable será el valor real de la enajenación.

- ✓ El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición o el valor patrimonial proporcional de las acciones de acuerdo con la técnica financiera. También serán deducibles los gastos directamente relacionados con la enajenación.

## 12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	576,015	610,369
Participación de trabajadores	161,625	243,916
Otras	<u>28,404</u>	<u>26,063</u>
Total	<u>766,044</u>	<u>880,348</u>

## 13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	1,997,553	1,794,531
Bonificación por desahucio	<u>448,944</u>	<u>416,709</u>
Total	<u>2,446,497</u>	<u>2,211,240</u>

- 13.1 *Jubilación patronal*** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- 13.2 *Bonificación por desahucio*** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados.

Para los años 2014 y 2013, las principales presunciones usadas por los supuestos actuariales fueron el 6.54% y 7% para la tasa de descuento, respectivamente; y el 3% para la tasa esperada de incremento salarial.

## 14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**14.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, las Compañías del Grupo están expuestas 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.

Las Compañías del Grupo disponen de una organización y de sistemas de información, administrados por la Contraloría Corporativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad. A continuación se presenta la definición de los riesgos más importantes que están expuestos los activos y pasivos financieros y la descripción de las medidas mitigantes adoptadas por la Administración de Tridelta S. A. y sus Compañías subsidiarias.

**14.1.1 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en pérdidas financieras. Las Compañías del Grupo 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.

**14.1.2 Riesgo de liquidez** - El Directorio es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. El Directorio 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. Las Compañías del Grupo manejan el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**14.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y equivalente de efectivo, nota 4	3,767,680	4,912,704
Cuentas por cobrar, nota 5	2,712,782	2,360,369
Total	<u>6,480,462</u>	<u>7,273,073</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamos, nota 9	3,606,081	4,745,641
Cuentas por pagar, nota 10	4,086,093	3,402,689
Total	<u>7,692,174</u>	<u>8,148,330</u>

## 15. PATRIMONIO

**15.1 Capital social** - Al 31 de diciembre del 2014, capital social representa 5,550 acciones de Tridelta S.A., de valor nominal unitario de US\$100.

En enero 13 del 2014, los Accionistas de Hotel Oro Verde S. A. HOTVER resolvieron aumentar el capital social de la Compañía, por lo cual los Accionistas de la participación no controladora efectuaron un aporte en efectivo de US\$831,604.

**15.2 Reservas** - Las reservas patrimoniales incluyen:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Legal	336,708	213,274
Facultativa	<u>978,355</u>	<u>794,699</u>
Total	<u>1,315,063</u>	<u>1,007,973</u>

**Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva facultativa** - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

**15.3 Utilidades retenidas** - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidades retenidas - distribuibles	10,711,680	11,106,621
Reserva de capital según PCGA anteriores	255,232	255,232
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>17,960,107</u>	<u>17,960,107</u>
Total	<u>28,927,019</u>	<u>29,321,960</u>

**Reserva de capital según PCGA anteriores** - El saldo acreedor de la reserva de capital podrá ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. El saldo de esta cuenta podrá ser devuelto en el caso de la liquidación de la Compañía.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo a la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, el saldo sólo podrá ser capitalizado 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.

**15.4 Distribución de dividendos** - En abril del 2014, la Junta de Accionistas de Hotel Oro Verde S.A. HOTVER resolvió declarar y pagar dividendos por US\$240,000 correspondiente a la utilidad del ejercicio económico 2013. Durante el año 2014, Hotel Oro Verde S.A. HOTVER canceló dividendos a accionistas por US\$238,821 correspondiente a dicho periodo.

En marzo del 2014, Tridelta S.A. declaró y pagó dividendos a accionistas por US\$166,841, correspondientes a la utilidad del ejercicio económico 2013.

## 16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos del Grupo es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Servicio de restaurante y eventos	12,381,225	12,395,035
Servicios de hospedaje	8,150,513	8,864,518
Arriendos locales y parqueos	1,592,476	968,662
Dividendos recibidos	961,359	839,025
Otros ingresos	<u>497,936</u>	<u>547,230</u>
Total	<u>23,583,509</u>	<u>23,614,470</u>

## 17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
<i>Relacionadas:</i>		
Pica Plásticos Industriales C. A.	286,836	
Predios y Construcciones S.A. PRECONSA	269,455	368,325
Condominio Unicentro Turístico Jabucam S.A.		40,437
Otras	<u>16,403</u>	<u>17,726</u>
Total	<u>572,694</u>	<u>426,488</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
<i>Accionistas:</i>		
Patricia Antón Bucaram de Hanze	628,139	598,217
Nasandi S. A.	329,427	136,126
Lenancia S. A.	273,490	119,490
Ilponto S. A.	312,332	108,331
Otros	<u>100,620</u>	<u>100,620</u>
Total	<u>1,543,388</u>	<u>1,062,784</u>

	... Diciembre 31...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U. S. dólares)	
<i>Relacionadas:</i>		
Condominio Unicentro Turístico Jabucam S.A.	135,636	
Pica Plásticos industriales C. A.		65,664
Analítica S. A.	30,297	
Otras	<u>3,570</u>	<u>567</u>
Total	<u>169,503</u>	<u>66,231</u>
<i>Préstamo:</i>		
O. V. Hotelera Machala S. A.	<u>566,067</u>	<u>566,067</u>
<i>Ingresos (asesoría hotelera):</i>		
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	165,000	132,924
O.V. Hotelera Machala S. A.	157,800	97,074
<i>Dividendos recibidos:</i>		
Predios y Construcciones S. A. PRECONSA	90,873	225,000
O. V. Hotelera Machala S. A.	31,002	150,275
Pica Plásticos Industriales C. A.	506,250	
Letacia S. A.	228,587	
<i>Arriendo de propiedades:</i>		
Condominio Unicentro Turístico Jabucam S. A.	19,320	25,829
Inmopica - Inmuebles Pica S.A.	13,380	13,020
<i>Gastos de condominio</i>		
Condominio Unicentro Turístico Jabucam S. A.	508,784	471,789

Los saldos de cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas no generan intereses y no tienen vencimientos establecidos.

El préstamo a Compañía relacionada a O. V. Hotelera Machala S. A. genera interés anual del 6%, con vencimiento en abril, junio y noviembre del 2015. Este préstamo fue cancelado en su totalidad a la fecha de vencimiento.

## 18. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo de operación	16,526,499	16,251,569
Gastos de administración	5,205,424	5,174,851
Gastos de ventas	<u>488,664</u>	<u>712,004</u>
Total	<u>22,220,587</u>	<u>22,138,424</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios a empleados	6,875,763	7,166,372
Consumo por alimentos y bebidas	4,119,256	3,935,438
Depreciación de propiedades y equipos, nota 7	2,434,800	2,335,634
Mantenimiento y reparaciones	1,445,636	1,568,169
Servicios básicos	1,246,112	1,110,594
Honorarios profesionales	959,732	1,328,753
Publicidad	929,908	900,289
Comisiones	543,923	611,867
Gastos de condominio, nota 17	508,784	471,789
Impuestos, tasas y contribuciones	400,980	408,271
Servicios eventuales	319,801	305,198
Consumo de gas	205,218	279,813
Arriendos	298,721	273,407
Servicio de seguridad	173,951	167,105
Otros	<u>1,758,002</u>	<u>1,275,725</u>
Total	<u>22,220,587</u>	<u>22,138,424</u>

## 19. COMPROMISO

Al 31 de diciembre del 2014, Hotel Oro Verde S. A. HOTVER mantiene pagaré de garantía solidaria a favor de la Corporación Financiera Nacional - CFN por US\$2.3 millones. En el año 2012, dicha garantía fue otorgada por el préstamo concedido a la compañía subsidiaria Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A. para financiar la remodelación y construcción de nuevas áreas del Hotel.

## 20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (Noviembre 9 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros consolidados.

## 21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en noviembre 9 del 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros consolidados serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

*Marín*  
**Superintendencia de Compañías  
Guayaquil**

• Visitenos en: [www.supercias.gob.ec](http://www.supercias.gob.ec)

Fecha:

29/FEB/2016 12:02:08

Usu: carlosad



*RS*

Remitente: No. Trámite:  -   
JIMMY MARIN

Expediente:

RUC:

Razón social:

SubTipo tramite:

CERTIFICACIONES HISTORIA SOCIETARIA

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA POR EL  
AÑO 2014

Revise el estado de su tramite por INTERNET Digitando No. de trámite, año y verificador =	37
--	----