

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

4 de julio del 2012

A los Señores Accionistas de:

**"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"**

1. Hemos auditado el estado financiero adjunto de **"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"** (una sociedad anónima ecuatoriana) que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y el correspondiente estado de ingresos y egresos, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

**Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros.**

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos pertinentes y relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de manifestaciones erróneas de importancia relativa, como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables necesarias que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor.**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de los riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios y normas de contabilidad aplicados son



apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de "HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR" al 31 de diciembre del 2011, estado de ingresos y egresos, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

### Asuntos de énfasis

6. Tal como se menciona en nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011 son los primeros que la Institución ha preparado aplicando NIIF. No hubieron ajustes en la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la compañía al 31 de diciembre del 2011.

*Galmesil Cia Ltda.*  
Consultores y Asesores Financieros  
Farfán-Mejía "Farmesil Cía. Ltda."  
No. de Registro en la  
Superintendencia de Compañías  
SC-RNAE 101 ✓



Refrendado por  
*[Signature]*  
ING. GALO FARFAN P., MBA  
Licencia profesional 7871

Guayaquil, Ecuador

**"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	5	11,479
Cuentas por cobrar, neto	6	49,854
Otras cuentas por cobrar	6	73,429
Impuestos por cobrar	7	177,803
Inventarios	8	38,831
Gastos pagados por adelantado		1,953
Activo tributario diferido	13	62,592
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>415,941</u></b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades y equipos , neto	9	1,473,578
Otros activos		1,852
<b>Total activos no corrientes</b>		<b><u>1,475,430</u></b>
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,891,371</u></b>



*Las notas que se acompañan de las paginas 9 a la 22 forman parte de los estados financieros.*



**"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"**

**ESTADO DE INGRESOS Y EGRESOS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	
Ingresos de operación	14	994,102
Costos de operación	15	<u>(925,451)</u>
Utilidad bruta		<u><u>68,651</u></u>
Gastos de Administración	16	(133,433)
Gastos de ventas	17	<u>(205,318)</u>
		<u><u>(338,751)</u></u>
Utilidad antes de otros ingresos (egresos)		<u><u>(270,100)</u></u>
<b>OTROS INGRESOS (EGRESOS)</b>		
Gastos financieros		(2,100)
Otros ingresos (egresos)		<u>11,401</u>
		<u>9,301</u>
Pérdida del ejercicio		<u><u>(260,799)</u></u>



*Las notas que se acompañan de las paginas 9 a la 22 forman parte de los estados financieros.*

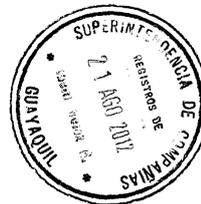
**"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Pérdida del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 enero del 2011	800	300,000	-	(595)	300,205
<b>Transacciones del año:</b>					
Transferencia			(595)	595	-
Pérdida del ejercicio				(260,799)	(260,799)
Activo tributario diferido				62,592	62,592
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2011 (NIIF)</b>	<b>800</b>	<b>300,000</b>	<b>(595)</b>	<b>(198,207)</b>	<b>101,998</b>

Las notas que se acompañan de las paginas 9 a la 22 forman parte de los estados financieros.



**"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**Flujo de efectivo por las actividades de operación**

<u>Efectivo recibido por:</u>	
Eventos	360,446
Bebidas y alimentos	294,881
Alícuotas de mantenimiento	193,766
Membresías	68,630
Servicios de actividades recreativas	17,678
Boutique	10,653
Productos	4,569
Auspicios y otros	1,949
Otros ingresos	11,401
Subtotal (a)	<u>963,973</u>

<u>Efectivo pagado por:</u>	
Proveedores	(767,756)
Empleados	(152,941)
Impuestos corrientes	(19,786)
Impuesto a la renta pagado del año 2010	(527)
Gastos financieros	(2,099)
Otros gastos	(117,055)
Subtotal (b)	<u>(1,060,164)</u>

**Efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación (a + b)** (96,191)

**Flujo de efectivo por las actividades de inversión**

Adquisición de propiedades y equipos	(64,756)
Venta de propiedades y equipos	7,036
<b>Efectivo neto de (utilizado) en actividades de inversión</b>	<u><u>(57,721)</u></u>

**Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento**

Obligaciones bancarias por compra de vehículos	14,175
Préstamos de compañías relacionadas	124,929
Préstamos de accionistas	20,171
<b>Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento</b>	<u><u>159,275</u></u>

**Incremento (disminución) neto del efectivo** 5,363

**Más efectivo al inicio del período** 6,116

**Efectivo al final del período** 11,479

*Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 22 forman parte integral de los estados financieros.*

**"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL**  
**EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES**  
**DE OPERACIÓN:**

Pérdida del ejercicio (260,799)

Más:

**Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio**  
**con el efectivo neto de (utilizado) en**  
**actividades de operación**

Depreciación propiedades y equipos 124,828

Estimación para cuentas de cobro dudoso 4,435

Amortizaciones de gastos pagados por adelantados 2,650

Pérdida en venta de activos fijos 3,130

135,042

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:**  
**(Aumentos) Disminuciones**

Cuentas por cobrar (89,648)

Inventarios 1,613

Gastos pagados por adelantado (797)

Cuentas por pagar 89,558

Pasivos acumulados - provisiones 28,840

29,566

**EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN)**  
**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

(96,191)

*Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 22 forman parte integral de los estados financieros.*

**“HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR”**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(Expresado en dólares estadounidense)**

**1. ACTIVIDAD ECONOMICA**

“HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR” se constituyó en la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, República del Ecuador, cantón Guayaquil el 2 de abril del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de abril del 2009. La compañía se dedicará a las actividades de hotelería y turismo, administración y operación de clubes vacacionales, construcción, desarrollo implementación y ejecución de proyectos de inversión. El domicilio principal es la ciudad de Guayaquil y podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la Republica o del Exterior.

**2. PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

**a) Bases de preparación**

Los estados financieros adjuntos de la Institución son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, emitidas por el Internacional Accounting Standard Board “IASB”, vigentes al 31 de diciembre del 2011.

La información contenida en sus estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico. Los estados financieros se presentan en US dólares.

La preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los estimados y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la nota 4.

**a) Efectivo y equivalente de efectivo**

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta caja y bancos valores cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez. En caso de los sobregiros bancarios estos se presentan como pasivos corrientes en el balance general.

**b) Cuentas por cobrar miembros**

Las cuentas por cobrar miembros se registran al valor nominal de las facturas comerciales y están presentadas netas de provisión para cuentas de cobranzas dudosa, la cual se determina

sobre la base de la revisión y evaluación específica de las cuentas pendientes al cierre de cada mes por parte de la gerencia financiera. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se reconoce en el estado de resultados. Las cuentas por cobrar incobrables se castigan cuando se identifican como tales.

Las cuentas por cobrar miembros y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto si los hubiere los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasificarían como activos no corrientes

**c) Inventarios**

Los inventarios de comestibles, bebidas y suministros se encuentran valorados al costo de adquisición. Y a su valor neto de realización.

**d) Propiedades y equipos**

Las propiedades y equipos se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación acumuladas. El costo de los equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Cuando una parte de estos activos se venden o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso y gastos.

Los costos subsecuentes atribuibles a los equipos se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Institución y el costo de estos activos se puedan medir confiablemente, caso contrario se imputan al gasto, en el periodo en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de los equipos se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

A continuación se presenta las principales partidas de equipos y las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación.

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Adecuaciones en propiedad arrendada	20
Instalaciones y herramientas	10
Equipos de oficina y muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipo de computación	3

**f) Obligaciones bancarias**

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación bancaria por lo menos doce meses después de la fecha del balance.

**g) Reconocimiento de ingresos operativos**

Los ingresos corresponden al valor razonable de los servicios prestados, neto de impuestos a los ingresos, rebajas y descuentos. La compañía reconoce sus ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la institución y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe en la nota 14

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con los servicios hayan sido resueltas. Los ingresos de la institución se reconocen cuando ha entregado los productos al cliente de acuerdo con la condición del servicio pactado y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Con la entrega de los productos y los servicios brindados a los miembros se consideran transferidos los riesgos y beneficios asociados a esos bienes.

**h) Reconocimiento de egresos operativos**

Los egresos operativos se reconocen como tales en la fecha de entrega del producto al cliente y los servicios brindados a los miembros (ver nota 15).

Los gastos se reconocen sobre la base del principio del devengo independientemente del momento en que se paguen y, de ser el caso, en el mismo periodo en el que se reconocen los ingresos con los que se relacionan.

**i) Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía a través de su administración tiene implementada políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios negociados. Se clasifican en pasivos corriente, excepto cuando los vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

**j) Pasivos acumulados - provisiones**

Se reconoce una provisión solo cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

**k) Pasivos y activos contingentes**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, solo se revelan en nota a los estados financieros a menos que la posibilidad de la utilización de recursos sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan solo si es probable su realización.

**l) Pasivos acumulados - provisiones**

Se reconoce una provisión solo cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

**m) NIIF revisadas y emitidas pero aún no efectivas**

La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>TÍTULO</u>	<u>EFFECTIVA A PARTIR</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2011
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013

La NIIF 9 Instrumentos financieros emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010. Sustituye las secciones de la NIC39 que trata sobre la clasificación y medición de los instrumentos financieros.

La NIIF 9 exige que todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición sean medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos de principal e

intereses sobre el principal pendiente son generalmente medidas a su costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las otras inversiones de deuda y las inversiones de capital son medidas a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.

El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación con la clasificación y la medición de los pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable con cambios a través de resultados) atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo. Específicamente, según la NIIF 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable con cambios a través de resultados, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconocerá en otros resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o amplíe un error contable en los resultados del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero, posteriormente no será reclasificado a resultados. Anteriormente, según la NIC 39, el importe total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable con cambios a través de resultados fue reconocido en el resultado del período.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, permitiéndose la aplicación anticipada.

Las enmiendas de la NIIF 7 Revelaciones - Transferencias de activos financieros incrementan los requerimientos de revelación para las transacciones que incluyen transferencias de activos financieros. Estas enmiendas tienen por objeto proporcionar mayor transparencia en torno a la exposición al riesgo, cuando un activo financiero es transferido, pero el cedente conserva un cierto nivel de exposición permanente sobre el bien. Las enmiendas también requieren revelaciones cuando las transferencias de activos financieros no se distribuyen uniformemente durante todo el período.

La NIC 24 Revelaciones de Partes Relacionadas (revisada en 2009) modifica la definición de partes relacionadas y simplifica las revelaciones de las entidades relacionadas con el gobierno.

Las modificaciones de la NIC 32 Clasificación de emisión de derechos direcciona la clasificación de ciertas emisiones de derechos denominados en una moneda extranjera como un instrumento de capital o como pasivo financiero.

La CINIIF 19 proporciona orientación respecto a la contabilización de la extinción de un pasivo financiero por la emisión de instrumentos de patrimonio. En particular, según la CINIIF 19, los instrumentos de patrimonio emitidos en virtud de dichos acuerdos se medirá a su valor razonable, y cualquier diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinguido y el valor razonable de los instrumentos de capital emitidos se reconocerá en el resultado.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No.

06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011, cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros; la incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros; para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1. De acuerdo a lo antes indicado, la compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2011, y no hubieron ajustes en la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la compañía al 31 de diciembre del 2011. A partir del 1 de enero del 2012, la compañía presentara estados financieros comparativos de acuerdo a NIIF.

### **3.1. Excepciones a la aplicación retroactiva aplicada por la compañía**

#### **Estimaciones**

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

## **4. ESTIMADO Y SUPUESTOS CONTABLES CRITICOS**

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados así como los montos reportados de ingresos operativos y egresos operativos y gastos por el año terminado al 31 de diciembre del 2011

Los estimados y criterios usados son comúnmente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las estimaciones contables por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la administración, estas estimaciones se efectuaron sobre la

base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La administración de la institución no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos que tienen riesgo de causar ajustes a los saldos de los activos y pasivos reportados y los juicios críticos en la aplicación de las políticas contables se presentan a continuación:

#### **4.1. Deterioro de activos.**

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la institución determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

## **5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

El efectivo y equivalentes de efectivo como se informa en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

Caja	6,455
Bancos	5,024
<b>Total de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b><u>11,479</u></b>

**6. CUENTAS POR COBRAR MIEMBROS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.**

Este rubro consistía en:

Cuentas por cobrar miembros	53,956
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(4,102)
<b>Total de cuentas por cobrar miembros</b>	<b><u>49,854</u></b>
<b>Otras cuentas por cobrar</b>	
Tarjetas de créditos	57,958
Relacionadas	7,775
Empleados	2,816
Otras cuentas por cobrar	4,880
<b>Sub- total de otras cuentas por cobrar</b>	<b><u>73,429</u></b>
<b>Total de cuenta por cobrar</b>	<b><u>123,283</u></b>

Los movimientos de la cuenta estimación para cuentas de cobro dudoso:

Saldo al 01 de enero del 2011	-
Mas: Provisión del año	4,435
Menos: castigo	333
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2011.</b>	<b><u>4,102</u></b>

**7. IMPUESTOS POR COBRAR.**

Este rubro consistía en:

Crédito Tributario IVA 2009, 2010 y 2011	161,350
<b>Crédito tributario de Impuesto a la Renta</b>	
Retenciones de clientes año 2011	13,552
Retenciones de clientes año 2010	2,901
Sub total de crédito tributario impuesto a la renta	<u>16,453</u>
<b>Total de impuestos por cobrar</b>	<b><u>177,803</u></b>

**8. INVENTARIOS**

Este rubro consistía en:

Comestibles, bebidas y suministros	38,831
<b>Total</b>	<b><u>38,831</u></b>

## 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Este rubro consistía en:

Costo o valuación	1,642,793
Depreciación acumulada	(169,215)
<b>Neto:</b>	<b><u>1,473,578</u></b>

### Descripción Neta:

Adecuaciones en propiedad arrendada (1)	1,003,848
Instalaciones y herramientas	242,065
Equipos de oficina y muebles y enseres	184,024
Vehículos	19,168
Equipo de computación	24,473
<b>Totales</b>	<b><u>1,473,578</u></b>

(1) Corresponde a la inversión en las adecuaciones y remodelaciones en el bien inmueble ubicado en el cantón General Villamil Playas en el sector llamado Hacienda El Pájaro, Lote A, manzana 34 del sector 01, solar 8; la misma que es propiedad **EL FIDEICOMISO INVERPLAYAS TF - G - 286**, mediante escritura pública otorgada el día 4 de abril del 2009. El FIDEICOMISO ha recibido la instrucción de la beneficiaria de dicho inmueble con fecha 8 de junio del 2009, para arrendar a "HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR" el bien que conforma su patrimonio, para que desarrolle, administre y ponga en funcionamiento, el establecimiento hotelero y recreativo. Al 31 de diciembre del 2011, se han invertido en este inmueble como adecuaciones US\$1,003,848, y tiene un plazo de duración de 20 años

<b>Costo</b>	
Saldo al inicio del año - 2011	966,526
(+) Compras	64,757
(+) Traspasos y/o transferencias	623,334
(-) Ventas	(11,824)
<b>Saldo al final del año - 2011</b>	<b><u>1,642,793</u></b>

<b>Depreciación acumulada</b>	
Saldo al inicio del año - 2011	35,036
(+) Adiciones	124,828
(+) Traspasos y/o transferencias	11,009
(-) Bajas	(1,658)
<b>Saldo al final del año - 2011</b>	<b><u>169,215</u></b>
<b>Saldo al final del año - 2011, neto</b>	<b><u>1,473,578</u></b>

## 10. CUENTAS POR PAGAR

Este rubro consistía en:

### Corto Plazo

Proveedores locales	24,907
Anticipo de clientes	3,445
Cuentas por pagar Accionista	20,171
Cuentas por pagar relacionada (1)	142,137
Otras cuentas por pagar (2)	261,326
<b>Total corto plazo</b>	<b><u>451,986</u></b>

### Largo Plazo

Relacionada (1)	1,279,233
<b>Total largo plazo</b>	<b><u>1,279,233</u></b>

<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b><u>1,731,219</u></b>
-----------------------------------	-------------------------

- (1) Corresponde a deuda por el valor total de US\$1,421,370 a la compañía relacionada Almacenes Estuardo Sánchez S.A ALESSA, la misma que sirvió para financiar el capital de trabajo del club y que será cancelada a 10 años plazos a una tasa de interés del 6%. A continuación el movimiento del año:

Saldo al inicio del año – 2011	1,576,270
(+) Nuevos Prestamos	179,416
(-) Pagos	34,316
(-) Cruce de Pasivos y /o compensación	300,000
<b>Saldo al final del año – 2011</b>	<b><u>1,421,370</u></b>

- (2) Incluye US\$225,076 de valores entregados por los miembros del club por membresías y que fueron recibidos de manera anticipados por la compañía durante los años 2010 y 2011

Grupo de miembros	Núm. Miembros	Valor neto Membresía	Facturado 2010 y 2011	Saldo Membresía
Corporativos	6	-	-	-
Dueño departamento	80	-	-	-
Ex-miembros	83	-	-	-
Ordinarios	6	23,400	5,460	17,940
Promoción 100 primeros miembros	96	286,322	90,106	196,216
Promoción 100% (inauguración club)	3	-	-	-
Referidos	122	-	-	-
Residentes en playas (promoción 50%)	9	17,550	6,630	10,920
<b>Total general</b>	<b>405</b>	<b>327,272</b>	<b>102,196</b>	<b>225,076</b>

## 11. PASIVOS ACUMULADOS - PROVISIONES

Este rubro consistía en:

Beneficios sociales	19,645
IESS por pagar	4,233
Propinas 10% servicios	14,000
<b>Totales</b>	<b><u>37,878</u></b>

## 12. PATRIMONIO DEL ACCIONISTA

Capital Social 800

El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Los accionistas de la compañía son los siguientes

<u>Nombre del Accionista</u>	<u># Ruc</u>	<u># acciones</u>	<u>Nacionalidad</u>
Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez	0991426485001	400	Ecuatoriana
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	0990008469001	400	Ecuatoriana
<b>Totales</b>		<b>800</b>	

### APORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL.

Con fecha 29 de diciembre del 2011 mediante acta de Junta General de Accionista, el accionista Inversiones y Negocios Cía. Ltda. decidió aportar el valor de US\$300,000 mediante la compensación de pasivos y registrando como aporte para futura capitalización.

## 13. IMPUESTOS DIFERIDOS

### ACTIVO TRIBUTARIO DIFERIDO.-

La compañía ha reconocido activos por impuestos diferidos por un valor total de US\$62,592 corresponde a la pérdida tributaria del ejercicio por el valor de US\$260,799. Esta pérdida tributaria puede ser compensada durante los próximos 5 años tal como lo establece el artículo 11 de la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno. La compañía se acogerá a este beneficio tributario interno en los próximos años, esto originó un activo tributario diferido de US\$62,592 según párrafo 13 de la NIC 12 Impuestos a las Ganancias.

#### 14. INGRESOS POR OPERACION

Este rubro consistía en:

**Miembros:**

Ingresos por Membresías, alícuotas y otros 313,829

**Servicios:**

Bebidas y alimentos 294,881

Productos 4,569

Boutique 10,653

Eventos 360,446

Auspicios y otros 9,724

**Sub- total ingreso por servicios 680,273**

**Total de Ingresos 994,102**

#### 15. COSTOS DE OPERACION

Este rubro consistía en:

**Servicios:**

Bebidas y alimentos 408,998

Productos 3,152

Boutique 7,108

Eventos 506,193

**Totales 925,451**

#### 16. GASTOS DE ADMINISTRACION

Este rubro consistía en:

Remuneraciones 49,441

Beneficios sociales 11,446

Otros gastos de personal 7,514

Mantenimiento y reparaciones 3,188

Honorarios, comisiones y dietas 6,550

Gastos de Seguros 2,368

Impuestos y contribuciones 3,426

Arrendamientos 15,252

Depreciaciones y amortizaciones 13,764

Servicios básicos 4,845

Suministros y materiales 4,627

Otros gastos (viajes, promoción y publicidad) 11,012

**Totales 133,433**

## 17. GASTOS DE VENTAS

Este rubro consistía en:

Remuneraciones	44,021
Beneficios sociales	4,966
Gastos de promoción y publicidad	7,975
comisiones tarjetas de crédito	20,740
Mantenimiento y reparaciones	3,115
Honorarios, comisiones y dietas	83,099
Arrendamientos	10,337
Depreciaciones y amortizaciones	2,268
Servicios básicos	5,492
Suministros y Materiales	2,818
Estimación para cuentas de cobro dudoso	4,435
otros gastos de ventas	12,115
Suministros y materiales para miembros	3,937
<b>Totales</b>	<b><u>205,318</u></b>

## 18. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre del 2011, los estados financieros han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador:

<b>ACTIVOS</b>	<b><u>COMPAÑÍA</u></b>	<b><u>INFORME</u></b>	<b><u>RECLASIFICACIONES</u></b>
		<b><u>AUDITADO</u></b>	
Efectivo y equivalente de efectivo	11,479	11,479	-
Cuentas por cobrar miembros	58,851	49,854	(8,997)
Otras cuentas por cobrar	67,268	73,429	6,161
Impuestos por cobrar	192,969	177,803	(15,166)
Inventarios	38,831	38,831	-
Gastos pagados por adelantados	6,139	1,953	(4,186)
Activo tributario diferido	-	62,592	62,592
Propiedades y equipos	1,464,933	1,473,578	8,645
Otros activos	25,504	1,852	(23,652)
<b>Total</b>	<b><u>1,865,974</u></b>	<b><u>1,891,371</u></b>	<b><u>25,397</u></b>
<b>PASIVO</b>			
Obligaciones bancarias	20,832	5,201	(15,631)
Cuentas por pagar	1,759,416	451,986	(1,307,430)
Pasivos acumulados – provisiones	23,879	37,878	13,999
Impuestos por pagar	18,638	6,102	(12,536)
Pasivos a largo plazo	-	1,288,206	1,288,206
<b>Total Pasivo</b>	<b><u>1,822,765</u></b>	<b><u>1,789,373</u></b>	<b><u>(33,392)</u></b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Total Patrimonio	43,209	101,998	58,789
<b>Total pasivo + Total patrimonio</b>	<b><u>1,865,974</u></b>	<b><u>1,891,371</u></b>	<b><u>25,397</u></b>

**19. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de presentación del presente informe (4 de julio del 2012) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**20. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General de Accionista y su emisión ha sido autorizada para el 4 de julio del 2012.