

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

CONTENIDO:	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1- 3
Estados Financieros	
Estado de situación financiera	4- 5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10- 35

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 10 de abril del 2017

A los Señores Accionistas de:

“HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR”

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **“HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR”** (una sociedad anónima ecuatoriana) que comprende la situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015 y los correspondientes estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

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 2016 y 2015, los resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF’s.

Bases para la opinión.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).

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

2. Responsabilidad de la Administración de la compañía sobre los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo. La Administración es responsable de vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía

3. Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Administración es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras

conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable

Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en el caso de existir

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

Refrendado por

**ING. GALO FARFAN P., MBA
Licencia profesional 7871**

Guayaquil - Ecuador

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Notas</u>	DICIEMBRE 31,	
		2016	2015
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	13,516	50,094
Cuentas por cobrar socios, neto	5	55,733	272,302
Otras cuentas por cobrar	6	29,135	267,187
Impuestos por cobrar	7	160,205	182,898
Inventarios - Comestibles, bebidas y suministros		44,367	60,915
Gastos pagados por adelantado		4,531	4,145
Activo tributario diferido		-	52,556
Total activos corrientes		<u>307,487</u>	<u>890,097</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	8	958,285	976,645
Propiedades de Inversión	9	494,017	325,522
Activos no corriente disponible para la venta	10	82,501	-
Cuentas por cobrar socios, neto	6	95,644	-
Otros activos		6,433	500
Total activos no corrientes		<u>1,636,880</u>	<u>1,302,667</u>
TOTAL		<u>1,944,367</u>	<u>2,192,764</u>

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 35 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

		DICIEMBRE 31,	
	<u>Notas</u>	2016	2015
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	11	677,466	710,690
Pasivos acumulados - provisiones	12	93,907	114,236
Impuestos por pagar		2,255	22,864
Total pasivos corrientes		<u>773,628</u>	<u>847,790</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	11	<u>1,047,945</u>	<u>1,260,380</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1,047,945</u>	<u>1,260,380</u>
Total pasivos		<u>1,821,573</u>	<u>2,108,170</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	14	130,800	130,800
Aporte para futuras capitalizaciones	14	88,785	1,085
Resultados acumulados		(99,847)	(61,008)
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		3,056	13,717
Total patrimonio de los accionistas		<u>122,794</u>	<u>84,594</u>
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>1,944,367</u>	<u>2,192,764</u>

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 35 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

		DICIEMBRE 31,	
	Notas	2016	2015
Ingresos de operación	15	1,383,893	1,694,409
Costos de operación	16	<u>1,121,252</u>	<u>1,200,708</u>
Utilidad bruta		<u>262,641</u>	<u>493,701</u>
Gastos de Administración	17	206,457	168,539
Gastos de ventas	18	227,475	292,909
		<u>433,932</u>	<u>461,448</u>
Utilidad (pérdida) de operación		<u>(171,291)</u>	<u>32,253</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS)			
Gastos financieros		2,303	5,634
Otros ingresos	19	<u>(192,611)</u>	<u>(1,892)</u>
		<u>(190,308)</u>	<u>3,742</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		19,017	28,511
IMPUESTO A LA RENTA	13 (c)	<u>15,961</u>	<u>14,794</u>
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		<u>3,056</u>	<u>13,717</u>
Utilidad por acción		\$ 0.02	\$ 0.10

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 35 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR
LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Estado de Resultado Integral del año - utilidad	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	130,800	1,085	(61,008)	13,717	84,594
Transacciones del año:					
Transferencia			13,717	(13,717)	-
Aporte en efectivo realizado del accionista Alessa S.A. (Ver nota 14)		87,700			87,700
Prescripción del activo tributario diferido			(52,556)		(52,556)
Estado de Resultado Integral del año - utilidad				3,056	3,056
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>130,800</u>	<u>88,785</u>	<u>(99,847)</u>	<u>3,056</u>	<u>122,794</u>

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 35 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31,	
	2016	2015
<u>Flujo de efectivo por las actividades de operación</u>		
Efectivo recibido de socios del Club	1,436,520	1,610,525
Efectivo recibido de Fideicomiso Ocean Towers I y II	111,550	-
Efectivo recibido por otros ingresos	67,559	-
Subtotal (a)	1,615,629	1,610,525
<u>Efectivo pagado por:</u>		
Proveedores	(706,148)	(694,260)
Empleados	(445,111)	(534,977)
Impuestos corrientes (IVA e IR)	(26,179)	(13,704)
Pago de participación de trabajadores	(4,246)	-
Gastos financieros	(2,303)	(5,634)
Efectivo recibido de Fideicomiso Ocean Towers I y II	-	140,735
Efectivo recibido de Fideicomiso Terraza del Mar	-	37,903
Otros gastos administrativos	(200,618)	142,859
Subtotal (b)	(1,384,605)	(927,078)
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación (a - b)	231,024	683,447
<u>Flujo de efectivo por las actividades de inversión</u>		
Adquisición de propiedades y equipos (Ver nota 8)	(150,822)	(365,239)
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de inversión	(150,822)	(365,239)
<u>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</u>		
Nuevos préstamos (pagos) accionistas - Alessa S.A. e Inmosánchez S.A.)	(204,480)	(308,624)
Aporte del accionista Alessa S.A.	87,700	-
Préstamos de accionistas Inmosánchez S.A.	-	3,825
Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento	(116,780)	(304,799)
Incremento (disminución) neto del efectivo	(36,578)	13,409
Más efectivo al inicio del período	50,094	36,685
Efectivo al final del periodo (Ver nota 4)	13,516	50,094

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 35 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 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Diciembre 31, 2016
Utilidad antes de participación de trabajadores	19,017
Más:	
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación	
Depreciación	169,182
Otros ingresos por baja de pasivo	(2,034)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	12,105
15% participación de trabajadores	3,356
	<u>182,609</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
(Aumentos) Disminuciones	
Cuentas por cobrar	38,459
Inventarios	16,549
Gastos pagados por adelantado	(6,319)
Cuentas por pagar	4,394
Pasivos acumulados - provisiones	(23,685)
	<u>29,398</u>
EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>231,024</u></u>

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 35 forman parte integral de los estados financieros.

“HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015 (Expresado en dólares estadounidense)

1. IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

“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 dedica 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 República o del Exterior.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y su emisión ha sido autorizada para el 10 de abril del 2017.

2. BASES DE PREPARACION Y RESUMEN POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación

La Compañía ha preparado sus estados financieros separados de acuerdo a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, quien de acuerdo al Art. 433 la faculta para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sujeta a su supervisión.

Los estados financieros adjuntos de la compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF's), emitidas por el Internacional Accounting Standard Board (en adelante “IASB”), vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y han sido aplicable de manera uniforme las políticas contables en la preparación de sus estados financieros con relación al año anterior.

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's 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, tales como se explican en el resumen de políticas contables significativas incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dado en el intercambio de los activos.

La compañía ha definido el US dólares como su moneda funcional y de presentación, y los importes de las notas adjuntas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto si se especifique lo contrario.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o lo pagado por transferir un pasivo entre los integrantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si el precio es directamente estimado utilizando alguna otra técnica de valoración. La compañía al estimar el valor razonable tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al determinar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros se determina sobre una base de este tipo, a excepción o en lo relacionado con lo que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, NIC 17, NIC 2 y NIC 36

La preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF's requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos y pasivos, la exposición de los activos y pasivos contingentes a las fechas de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante cada periodo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los estimados y supuestos contables son críticos para los estados financieros se describen en la nota 3.

2.2 Resumen de políticas contables significativas

A continuación se describen las políticas contables significativas de la Compañía para la preparación de sus estados financieros.

2.2.1 Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos de una adecuada presentación del estado de flujo de efectivo se incluye los activos financieros líquidos, tales como el efectivo en caja, los saldos en bancos, los depósitos a plazo con entidades financieras, inversiones a corto plazo de gran liquidez sin restricciones, con un vencimiento original de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios se clasifican como pasivos corrientes que devengan intereses.

2.2.2 Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Un instrumento financiero es cualquier acuerdo que da origen a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o instrumento patrimonial de otra entidad.

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se clasifican, en el reconocimiento inicial, como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura, según sea apropiado. Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente al valor razonable más en el caso de activos financieros no registrados al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son atribuible a la adquisición del activo financiero.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación

1. Activo financieros al valor razonable con cambios a resultados.
2. Préstamos y cuentas por cobrar
3. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento
4. Activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial.

(1) Activos financieros a valor razonable con cambios a resultados

Su característica es que se incurre en ellos principalmente con el objeto de venderlos en un futuro cercano para fines de obtener rentabilidad y liquidez. Estos instrumentos son medidos a valor razonable y las variaciones en su valor se registran en resultados en el momento en que se incurren.

(2) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, dichos activos financieros son posteriormente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier estimación por deterioro. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados. Esta categoría generalmente aplica a las cuentas por cobrar comercial y diversas.

Las cuentas por cobrar comerciales 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.

(3) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Corresponde a activos financieros no derivados con pagos conocidos y vencimientos fijos, que la Administración de la compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la compañía vendiese un importe que fuese significativo de estos activos, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

(4) Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta o (inversiones financieras) incluyen inversiones en acciones y título de deuda. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se piensan tener por un periodo indefinido de tiempo y podrían venderse en respuesta a necesidades de liquidez o cambios en la condiciones de mercado.

Deterioro de los activos financieros

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de que como resultado de unos o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), tiene impacto negativo sobre los flujos estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

La evidencia de un deterioro del valor puede incluir por ejemplo los deudores o un grupo de deudores que se encuentren con dificultades financieras significativas; el incumplimiento o mora en el pago de capital o intereses; la probabilidad de que se declaren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivos futuros estimados.

La compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dichas estimación a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales y las estadísticas históricas de cobrabilidad que mantiene la compañía.

Bajas de activos financieros

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero han expirado, o cuando se transfieran sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad del activo financiero, se continúan reconociendo el activo y también se reconoce un pasivo por los flujos recibidos

(ii) Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros son clasificados, en el momento del reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuenta por pagar comerciales y diversas o como derivados designados como instrumentos de cobertura, según sea pertinente.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable y, en el caso de cuentas por pagar y obligaciones financieras, neto de los costos directamente atribuibles a la transacción.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

(1) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados cuando estos sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados.

(2) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

(3) Los otros pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto del efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos de intereses sobre la base de rentabilidad efectiva.

Método de tasa de interés efectiva

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un periodo menor cuando el pasivo asociado tenga una opción de prepago que se estima será ejercida. Los préstamos financieros se presentan a valor neto, es decir rebajando los gastos asociados a su emisión.

La compañía da de baja los pasivos financieros únicamente cuando las obligaciones son pagadas, anuladas o expiran

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican ya sea como pasivo financiero o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

Instrumentos de patrimonio. – Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión. Actualmente la compañía sólo tiene emitido acciones ordinarias y nominativas.

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea

2.2.3 Información financiera por segmentos operativos

La NIIF 8 exige que las Compañías adopten “el enfoque de la Administración “al revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general, esta es la información que la Administración utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos.

La Compañía **HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR.**, presenta la información por segmentos (que corresponden a las áreas de negocio) en función de la información financiera puesta a disposición de los tomadores de decisión en relación a materias tales como medidas de rentabilidad y asignación de inversiones y en función de la diferencia de productos, de acuerdo a lo indicado en la NIIF 8 – Información Financiera por Segmentos. Esta Información de detalla en Nota 15 al 19.

2.2.4 Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La compañía **HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR.**, presenta los activos y pasivos en el estado separado de situación financiero clasificado como corriente y no corriente.

Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- (a)** Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlos o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- (b)** Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- (c)** Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguiente después del periodo sobre el que se informa.
- (d)** El activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses después del cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad;

- (a)** Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- (b)** Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- (c)** El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa; o no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa

2.2.5 Inventarios de comestibles, bebidas y suministros

Los inventarios de comestibles, bebidas y suministros se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. Los costos en el que se incurren para llevar los inventarios a su ubicación y condiciones actuales se contabilizan de la siguiente manera:

El costo de los comestibles, bebidas y suministros se determina usando el método promedio ponderado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado a los miembros del club en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las comestibles, bebidas y suministros en condiciones de venta y para realizar su consumo. Por las reducciones del valor en libros de los comestibles, bebidas y suministros a su valor neto de realización, se constituye una estimación para desvalorización de existencias con cargo a resultados del año; en caso hubiere.

2.2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera.

El costo inicial de las propiedades y equipos comprende su precio de adquisición o costo de construcción, cualquier costo atribuible para que el activo esté listo para ser usado, y todos los costos directamente relacionados para poner dichos activos en operación, el estimado inicial de la obligación de rehabilitación y los costos de financiamiento para los proyectos de construcción a largo plazo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

Cuando los componentes significativos de propiedades y equipo requieren ser reemplazados, la Compañía da de baja el componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Del mismo modo, cuando se efectúa una inspección de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen como gastos en el estado de resultado a medida que se incurren.

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 bienes de propiedades y equipos se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y el costo de estos activos se puedan medir confiablemente, caso contrario se imputan al costo de producción o gasto según correspondan, en el periodo en que estos se incurren.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado y se presentan como Construcciones en curso. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian.

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.

Mantenimiento y reparaciones mayores

Los gastos de mantenimiento mayor comprenden el costo de reemplazo de partes de los activos y los costos de reacondicionamiento que se realizan periódicamente con el objeto de mantener la capacidad operativa del activo de acuerdo con sus especificaciones técnicas. Los gastos de mantenimiento mayores se capitalizan al reconocimiento inicial del activo como un componente separado del bien y se deprecian en el estimado del tiempo en que se requeriría el siguiente mantenimiento mayor.

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	3 - 5
Instalaciones y herramientas	10
Equipos de oficina y muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipo de computación	3

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y, de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

2.2.7 Costos por préstamos

Los costos financieros originados por préstamos identificados en forma directa a su adquisición, construcción o producción de activos calificados, (considerados aquellos activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta), son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Si producto de las inversiones temporales se originan ingresos por intereses en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados se deducen de los costos por préstamos aptos para su capitalización

2.2.8 Deterioro de activos no financieros

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe

recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiere. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones para compañías que coticen en bolsa y otros indicadores disponibles del valor razonable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados.

2.2.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas, y, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida neta durante el periodo que se originen.

Una propiedad de inversión se elimina cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad, esto es la diferencia neta entre los ingresos por ventas y el importe de sus costos en libros, se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.2.10 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo.

Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual sujeto sólo a los términos que son usuales y adaptados para las ventas de esos activos.

La Administración debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

Los activos no corrientes que son clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del importe en libros y el valor razonable de los activos anteriores menos los costos de ventas.

2.2.11 Provisiones - General

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación.

Cuando la compañía espera que las provisiones sean reembolsadas en todo o en parte, por ejemplo bajo un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado pero únicamente cuando este reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

2.2.12 Beneficios a los empleados

La Compañía tiene obligaciones de corto y largo plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, bonificaciones de ley, participaciones en las utilidades.

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía, y cuyos beneficios es del 15% de las utilidades líquidas - contables de acuerdo con disposiciones legales. Durante este año 2016, se está registrando como parte integrante de los costos de ventas, gastos de ventas y gastos de administración, y se están reclasificando lo correspondiente al año 2015, para que sean comparables los estados financieros.

2.2.13 Impuesto a la renta

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

Impuestos a la ganancias corriente

Corresponden a la utilidad gravable o conocida como utilidad tributaria que se origina durante el período. La utilidad gravable es diferente a la utilidad contable, como consecuencia de partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y o partidas que no serán gravables o deducibles. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próxima a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, correspondiente a la República del Ecuador. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto en la medida que se relacione con partidas cargadas o abonadas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

2.2.14 Pasivos y activos contingentes

Un pasivo contingente es divulgado cuando la existencia de una obligación sólo será confirmada por eventos futuros o cuando el importe de la obligación no puede ser medido con suficiente confiabilidad.

Los activos contingentes no son reconocidos, pero son divulgados cuando es probable que se produzca un ingreso de beneficios económicos para la compañía.

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

2.2.15 Reconocimiento de ingresos operativos

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en que el pago es realizado. Los ingresos se miden al valor de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

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

2.2.16 Reconocimiento de costos operativos

Los costos operativos se reconocen como tales en la fecha de entrega del producto al cliente y los servicios brindados a los miembros (ver nota 16).

Los otros costos y 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.

2.2.17 Activos y pasivos compensados

En cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's, la compañía en sus estados financieros no compensa los activos y pasivos, tampoco los ingresos y costos y gastos, salvo que en la compensación que aplique sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.2.18 Normas Internacionales emitidas pero aún no vigentes

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2016:

NIIF 9 “Instrumentos financieros” Efectiva a partir del 1 de enero del 2018.

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 “Instrumentos financieros”, que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y que sustituirá a la NIC 39 “Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición” y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura.

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y se permite su aplicación anticipada. Se requiere la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria.

La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía y sus subsidiarias y asociadas, pero ningún impacto sobre la clasificación y medición de sus pasivos financieros.

NIIF 15 “Los ingresos procedentes de los contratos con los clientes”. Efectiva a partir del 1 de enero del 2018.

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que se aplicará a los ingresos procedentes de los contratos con los clientes. Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocen por un importe que refleja la consideración de que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos.

El nuevo estándar de los ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF. La aplicación retroactiva completa o modificada es requerida para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2017, y se permite su aplicación anticipada.

La Compañía ha evaluado la aplicación de estas normas en sus estados financieros separados, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros y no encuentra un impacto en su aplicación.

NIIF 16 “Arrendamientos”. Efectiva a partir del 1 de enero del 2019.

Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16 “Arrendamientos” que reemplaza a las actuales normas vinculadas al tratamiento de arrendamientos (NIC 17 “Arrendamientos” y CINIIF 4 “Contratos que podrían contener un arrendamiento” y otras interpretaciones relacionadas).

La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios. Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su estado de situación financiera al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales. El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como “arrendamientos operativos” sean reflejados en el estado de situación financiera desde el inicio del arrendamiento.

Este nuevo modelo aplica para todos los contratos que califiquen como arrendamientos con excepción de contratos con plazo de duración menor a 12 meses (considerando para dicha determinación la evaluación de qué tan probable es la posibilidad de prórroga) y contratos de arrendamientos de bienes menores.

La NIIF 16 es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada, siempre que se adopte también la NIIF 15 de forma anticipada. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento operativo importantes o con plazo de duración mayor a 12 meses, por lo tanto no espera que esta norma pueda tener un impacto significativo en los estados financieros.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de estas normas en la preparación de sus estados financieros. No se espera que otras NIIF's o interpretaciones CINIIF que aún no están vigentes puedan tener un impacto significativo en los estados financieros de la compañía.

2.2.19 Utilidad por acción

La utilidad por acción básica y diluida ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes y de inversión en circulación a la fecha del estado separado de situación financiera. Las acciones emitidas por capitalización de utilidades se consideran como si siempre estuvieran emitidas.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades básica y diluida por acción son las mismas

3. ESTIMADO Y SUPUESTOS CONTABLES CRITICOS

Varios importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan de manera significativa los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos, las relevaciones relacionadas así como la revelación sobre los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Estos juicios y supuestos contables son continuamente evaluados y se basan en la experiencia y en el mejor criterio de la Administración de la compañía acerca de los hechos y circunstancias relevantes, tomando en consideración la experiencia previa incluyendo las expectativas de los eventos futuros que se crean son razonables bajo las actuales circunstancias, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados financieros.

La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables o en las notas a los estados financieros.

Las principales áreas de incertidumbre vinculadas a las estimaciones y juicios críticos realizadas por la Administración en la preparación de los estados financieros incluyen:

- Estimación de vida útil de activos, con fines de depreciación y amortización – nota 2.2.6
- Deterioro del valor de los activos no financieros – nota 2.2.8
- Provisión para contingencias – nota 2.2.14
- Impuesto a las ganancias – nota 2.2.13

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente 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:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Caja	10,954	9,704
Bancos	2,562	40,390
Total	<u>13,516</u>	<u>50,094</u>

5. CUENTAS POR COBRAR SOCIOS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Cuentas por cobrar socios (1)	44,461	283,086
Tarjetas de crédito	119,021	44,115
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(12,105)	(54,899)
Total	<u>151,377</u>	<u>272,302</u>
Clasificación:		
Corriente	55,733	272,302
No corriente (saldos de tarjeta de crédito)	95,644	-
Total	<u>151,377</u>	<u>272,302</u>

Durante el año 2016, la compañía procedió a dar de baja su cartera incobrable con la estimación para cuentas de cobro dudoso.

2.2.12 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Relacionada – Multisoft S.A.	14,300	14,300
Empleados	1,837	8,178
Cuenta por cobrar Fideicomiso (ver nota 9 # 2)	-	235,182
Otras cuentas por cobrar	12,998	9,527
Total (a)	<u>29,135</u>	<u>267,187</u>

7. IMPUESTOS POR COBRAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Crédito tributario Impuesto al Valor Agregado IVA	122,612	148,781
Crédito tributario Impuesto a la renta (ver nota 13 (c))	37,593	34,117
Total	<u>160,205</u>	<u>182,898</u>

2.2.13 PROPIEDADES Y EQUIPOS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Costo o valuación	2,279,178	2,128,356
Depreciación acumulada	(1,320,893)	(1,151,711)
Neto	<u>958,285</u>	<u>976,645</u>
Descripción Neta:		
Adecuaciones en propiedad arrendada	707,732	730,925
Equipo de computación	16,609	11,890
Instalaciones y herramientas	115,805	107,235
Equipos de oficina y muebles y enseres	107,013	113,761
Vehículos	-	1,708
Obras en proceso	11,126	11,126
Totales (1)	<u>958,285</u>	<u>976,645</u>

2.2.14 A continuación el movimiento del año 2016 de las cuentas de costos y depreciación acumulada de las propiedades y equipos:

Cuentas	Saldo al 31 de diciembre 2015	Adiciones	Provisiones	Saldo al 31 Dic. 2016
Costo				
Adecuaciones en propiedad arrendada (1)	1,618,746	102,166	-	1,720,912
Equipo de computación	79,795	9,317	-	89,112
Instalaciones y herramientas	162,876	24,921	-	187,797
Equipos de oficina y muebles y enseres	234,011	14,418	-	248,429
Vehículos	21,802	-	-	21,802
Obras en proceso	11,126	-	-	11,126
Total costo	2,128,356	150,822		2,279,178
Dep. acumulada	(1,151,711)	-	(169,182)	(1,320,893)
Neto	976,645	150,822	(169,182)	958,285

Durante el año 2011, la compañía invirtió US\$1,062,341 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, Mz. 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

Durante el año 2016 se invirtió en el rubro adecuaciones en US\$41,892 en la remodelación de la cancha de tenis y la ampliación de la explanada de embarque y que se amortizará a 5 años plazo, en activos de operación US\$33,951.

Con fecha 21 de diciembre del 2016, la compañía firmó un contrato de arrendamiento con la compañía LOWERY S.A., propietaria del local No 37 ubicado en el Centro Comercial Aventura Plaza con una extensión del local de 232.84mt². En este local funcionara el área administrativa de la compañía y por el cual se realizó adecuaciones por un monto de US\$26,320. El contrato de duración es de 5 años contados a partir de enero del 2017 y vence en el año 2022.

2.2.16 PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Departamentos y parqueaderos (1)	325,522	325,522
Suites, bodegas, y parqueos (2)	168,495	-
Total	494,017	325,522

- (1) Corresponde a 2 departamentos y 3 parqueaderos que fueron entregados como dación de pago por parte del Fideicomiso Ocean Towers I y II para la liquidación de este fideicomiso que se desglosa de la siguiente manera: US\$324,031 por los departamentos y parqueaderos y US\$1,491 por gastos legales y certificación de documentos. A continuación un detalle de estos activos:

Detalle	Código catastral	Valor
Contrato de compra venta # 1 (Ing. María Elena Sánchez)		
Departamento 1705 – E	03-03-85-006-055	139,793
Parqueadero 5- 3	03-03-85-006-056	8,500
Bodega 5	03-03-85-006-063	4,553
Sub Total (1)		152,846
Contrato de compra venta # 2 (Sr. Estuardo Sánchez Robayo)		
Departamento 1103 C – 1104 D	03-03-85-016-015	155,676
Parqueadero 98	03-03-85-016-016	8,500
Parqueadero 99	03-03-85-016-017	8,500
Sub Total (1)		172,676
Total (1+2)		325,522

Entre el 31 de diciembre del 2016, y fecha de emisión de este informe (10 de abril 2017) la compañía mantiene firmados contratos de promesa de venta, pero no se cumple la condición que exige la NIIF 5 de ser calificado como Activo no Corriente disponible para la venta, dado que estas transferencias de bienes no se concretarían en el año 2017.

- (2) Al cierre del año 2015, la compañía mantenía una cuenta por cobrar a los Fideicomisos Ocean Tower y Ocean Suites por un monto total de US\$235,182 y durante el año 2016 el movimiento fue el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2015	235,182
(+) facturación por derecho de marca “Fideicomiso Ocean Suites” incluido IVA (US\$123,018 *12% IVA) (Ver nota 19)	137,780
(-) cobro en efectivo	(111,550)
(-) retención en la fuente de impuesto a la renta	(2,460)
(-) Entrega en dación de pagos de Suites , parqueos y bodegas	(250,997)
(a) (-) cruce con saldo de relacionada	(7,955)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	-

- (a) Con fecha 11 de octubre del 2016, mediante escritura pública el Fideicomiso Ocean Suites entregó en dación de pagos 3 suites, con sus respectivas áreas de parqueos y uso de bodega por la deuda que mantenía por un monto de US\$250,996.50. A continuación un detalle de estos activos:

Detalle		Área mts ²	Valor
Suites	(309, 508 y 706)	264,34	192,218
Bodegas	(30 - A; 37-A y 39-A)	32.09	35,585
Parqueos	(27, 44 y 60)	75.30	23,194
Totales		107.39	250,997
(-) Contrato de compra venta (Ver nota 10)			82,501
Saldo al 31 de diciembre del 2016			168,495

10. ACTIVOS NO CORRIENTE DISPONIBLE PARA LA VENTA

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Suites, bodegas, y parqueos (1)	82,501	-

(1) La Compañía con fecha 01 de febrero del 2017, ha firmado un contrato de promesa de compraventa de unidades inmobiliarias con un comprador de una suite y su respectivo uso del parqueo y de una bodega por un monto aproximado de US\$110,000. A continuación un detalle de los costos de estos activos:

Detalle	Código catastral	Valor
Suites - 508	03-03-085-013-140	59,365
Bodegas - 39- A	03-03-085-013-061	15,904
Parqueadero -44	03-03-085-013-106	7,232
Total		82,501

11. CUENTAS POR PAGAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Corto Plazo		
Proveedores locales	79,034	41,918
Cuentas por pagar Accionista Inmobiliaria Sánchez S.A.	23,996	23,996
Inmosánchez		
Pasivo por ingresos diferidos por venta de membresía (2)	572,642	628,835
Otras cuentas por pagar	1,794	15,941
Total corto plazo	677,466	710,690
Largo Plazo		
Cuentas por pagar Accionista Alessa S.A. (1)	1,035,729	1,240,209
Cuentas por pagar relacionada Inversiones & Negocios S.A.	12,216	20,171
Total largo plazo	1,047,945	1,260,380
Total de cuentas por pagar	1,725,411	1,971,070

- (1) Corresponde a deuda con el accionista ALESSA S.A., la misma que sirvió para financiar el capital de trabajo del Club. Este préstamo no devenga intereses y durante el año 2016, la compañía ha realizado abono a la deuda.

A continuación el movimiento del año:

	Valor
Saldo por pagar al 31 de diciembre del 2015	1,240,209
Préstamos	30,043
Pagos en efectivos	(234,523)
Saldo por pagar al 31 de diciembre del 2016	<u>1,035,729</u>

- (2) A continuación el movimiento del pasivo por ingresos diferidos es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Saldo al 31 de diciembre del 2015	628,835	530,261
(+) Nuevas entregas de efectivos	218,124	395,911
(-) Amortización del año por membresías.	(274,317)	(297,337)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>572,642</u>	<u>628,835</u>

A continuación un detalle de los miembros al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

Tipo de Miembro	Diciembre 31,	
	2016	2015
Corporativos	-	6
Dueño departamento	129	142
Ex-miembros	-	58
Promoción 100% (inauguración club)	2	4
Propietario suites	39	36
Propietario terrenos	14	24
Referidos	34	144
Ordinarios	157	157
Promoción 100 primeros socios	309	355
Residentes en playas (promoción 50%)	4	13
Socio honorario	31	-
Membresía hijo de socio	5	-
Socio cesionario	11	-
Socio jóvenes profesionales	21	-
Socio exprés	1	-
Totales	<u>757</u>	<u>939</u>

12. PASIVOS ACUMULADOS – PROVISIONES

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Participación de trabajadores (a)	4,352	5,242
Beneficios sociales (b)	57,742	50,841
IESS por pagar	12,422	10,184
Propinas 10% servicios	18,495	43,668
Otros	896	4,301
Totales	93,907	114,236

a) PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicables a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Saldos al inicio de año	5,242	210
Provisiones	3,356	5,032
Pagos y /o utilizaciones	(4,246)	-
Saldo al final del año	4,352	5,242

Se ha contabilizado con cargo a los resultados del año y se presentan como parte de los costos de ventas US\$1,400; gastos de ventas US\$954 y gastos de administración US\$1,002, de acuerdo a la actividad del beneficiario de este derecho. El cálculo de participación de trabajadores del año 2016 es el siguiente:

Utilidad antes de impuesto a la renta	19,017
Más: 15% contabilizados en:	
Costo de venta	1,400
Gastos ventas	954
Gastos de administración	1,002
Utilidad antes de participación de trabajadores 15% de trabajadores	22,373
Por: Participación de trabajadores	15%
Valor participación 15% de trabajadores del año 2016	3,356

b) Incluye US\$6,775 de décimo tercer sueldo; US\$15,336 décimo cuarto sueldo; US\$35,631 de vacaciones.

13. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Años abiertos a revisión fiscal

Las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar y, de ser aplicable, corregir el Impuesto a las ganancias calculado por la Compañía en los 3 años posteriores al año de presentación de la declaración jurada de impuestos. Las Declaraciones juradas del impuesto a las ganancias e Impuesto general a las Ventas y de Retenciones a la Fuente están sujetas a la fiscalización por parte de las autoridades tributarias

(b) Reformas Tributarias año 2016:

(1) Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Publicas

Con fecha 29 de abril del 2016 mediante registro oficial No 744 se reformó ciertos aspectos del IVA y del impuesto a la renta:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjeta de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medio electrónicos soportaran deducibilidad de gastos para efectos del Impuesto a la renta y crédito tributario IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del Impuesto a la renta correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019 se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

(2) Ley Orgánica de solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el terremoto dl 16 de abril de 2016

Con fecha 20 de mayo del 2016 mediante Registro Oficial No 759, se establecieron ciertas contribuciones por una sola vez entre las principales que afectan a las Compañías tenemos:

- La Contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital corresponde al 0.9% del avalúo catastral del 2016; sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador y, sobre el valor patrimonial proporcional que al 31 de diciembre del 2015 pertenezca de manera directa a una sociedad residente en el exterior; si esta corresponde a un paraíso fiscal o jurisdicción de menos imposición o no se conozca su residencia, la contribución será del 1.8%.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.

Las contribuciones establecidas en esta Ley no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia

será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico

(c) La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Utilidad antes de impuesto a la renta	19,017	28,511
Más:		
Gastos no deducibles	15,850	22,717
Base de cálculo por el 22% de impuesto a la renta	34,867	51,228
Total Impuesto a la renta causado	7,671	11,270
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (1)	15,961	14,794

- (1) De acuerdo a disposiciones legales, a partir del año 2010, se considera un impuesto a la renta mínimo, denominada anticipo de impuesto a la renta mínimo, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo , 0,2% del patrimonio, 0,4% del ingreso gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

En el año 2015, en la declaración del impuesto a la renta, se determinó el anticipo de impuesto a la renta del año 2016 por el valor de US\$15,961, pero no se canceló debido a que la compañía tenía más retenciones que el anticipo determinado. En el año 2016 en la conciliación tributaria el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo de impuesto a la renta del año 2016, por lo cual este se convierte en el nuevo impuesto a la renta causado.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Saldo por cobrar al 31 de diciembre del 2015	34,117	27,594
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	(15,961)	(14,794)
Retenciones en la fuente de clientes	19,437	21,317
Saldo por cobrar al 31 de diciembre del 2016 (ver nota 7)	37,593	34,117

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Capital social	130,800	130,800

El capital social autorizado consiste de 130,800 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>Nombres de los Accionistas</u>	<u>Total en acciones</u>	<u>Ruc</u>	<u>País o Residencia</u>
Alessa S.A.	130,799	0992124857001	Ecuador
Inmobiliaria Sanchez S.A.	1	0991426485001	Ecuador
Totales	130,800		

En el mes de diciembre del 2016, el accionista principal, Alessa S.A., realizó un aporte en efectivo por US\$87,700.

15. INGRESOS POR OPERACIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Socios del Club:		
Ingresos por Membresías, alícuotas y otros (1)	700,197	741,277
Servicios:		
Bebidas y alimentos	391,488	463,895
Productos	1,712	7,544
Boutique	5,773	10,901
Eventos	283,255	449,355
Auspicios y otros	1,468	21,437
Sub- total ingreso por servicios	683,696	953,132
Total de Ingresos	1,383,893	1,694,409

(1) Incluye US\$274,317 de la amortización de las ventas de membresías (ver nota 10 (2)); US\$416,606 por concepto de la alícuota del mantenimiento y US\$9,274 por actividades recreativas.

16. COSTOS DE OPERACIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Servicios:		
Bebidas y alimentos	619,408	663,302
Productos	6,833	7,316
Boutique	16,400	17,563
Eventos	478,611	512,527
Totales	<u>1,121,252</u>	<u>1,200,708</u>

A continuación un detalle del costo de venta por conceptos incurridos en el año 2016 es el siguiente:

	2016
Consumos de inventarios	322,631
Sueldos y demás remuneraciones	248,576
Beneficios sociales	57,241
Aportes al IESS	28,905
Otros gastos de personal	18,260
Servicios básicos, internet, tv cable, celular	58,269
Depreciación de activos	166,408
Mantenimiento en instalaciones y otros activos	44,081
Seguridad y vigilancia	52,209
Fumigación y control de plagas	6,870
Servicios prestados eventuales	41,200
Suministros y materiales	40,652
Atención a festividades	24,667
Varios	9,883
15% participación trabajadores	1,400
Totales	<u>1,121,252</u>

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Remuneraciones	96,556	68,764
Beneficios sociales	27,478	18,211
Otros gastos de personal	6,192	5,821
Mantenimiento y reparaciones	1,434	1,219
Honorarios, comisiones y dietas	18,252	9,730
Gastos de seguros	528	2,493
Impuestos y contribuciones	6,966	11,320
Arrendamientos	10,294	15,640
Depreciación de activos.	-	6,842
Servicios básicos	8,833	6,660
Suministros y materiales	2,861	3,671
Otros gastos (viajes, promoción y publicidad, transporte)	26,109	16,737
15% participación trabajadores	954	1,431
Totales	206,457	168,539

18. GASTOS DE VENTAS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Remuneraciones	87,488	68,574
Beneficios sociales	25,500	17,130
Otros gastos de personal	-	609
Gastos de promoción y publicidad	14,908	13,864
Comisiones tarjetas de crédito	32,214	31,354
Mantenimiento y reparaciones	128	457
Honorarios, comisiones y dietas	11,498	43,450
Impuestos y contribuciones	552	3,506
Arrendamientos	4,098	3,318
Depreciación de activos.	2,774	4,079
Servicios básicos	6,721	8,613
Suministros y Materiales	6,360	4,651
Estimación para cuentas de cobro dudoso	12,105	52,455
Otros gastos de ventas	22,127	39,346
15% participación trabajadores	1,002	1,503
Totales	227,475	292,909

19. OTROS INGRESOS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Ingresos por multas	290	108
Ingreso por cobro de membresía – por retiro	-	-
Ingreso por derecho de uso de marca OCEAN BEACH CLUB (1)	123,018	-
Otros (1)	69,303	1,784
Total	192,611	1,892

(1) Con fecha 26 de diciembre del 2012, la compañía firmó un contrato por el uso de la marca denominada **OCEAN BEACH CLUB, HOTEL & RESORT**, por un monto de US\$369,138, de los cuales han sido facturados en los años 2012 por US\$101,409; en el año 2013 por US\$105,161 y en el año 2016 por US\$123,018.

(2) Incluye US\$20,671 de valores por concepto de comida al personal; US\$ 8,374 por la fiesta de fin de año; US\$10,647 reembolsos de gastos ; US\$2,876 por ingreso por uso /consumo de equipo celular

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de presentación del presente informe (10 de abril del 2017) no se presentaron novedades significativas que pudieren afectar las cifras de los estados financieros.