

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

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 - 45

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 9 de abril del 2018

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 constituida en el Ecuador), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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 de 2017 y 2016, los resultados integrales de sus operaciones, de cambio 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 emitidas por International Accounting Standards Board.

2. 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.

3. 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 emitidas por el International Accounting Standards Board 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.

4. 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.

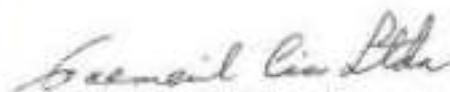
Nosotros además:

- 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.

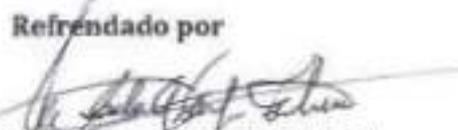
Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

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 Cia. 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 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	DICIEMBRE 31,	
		2017	2016
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	113,507	13,516
Cuentas por cobrar socios, neto	6	146,495	55,733
Otras cuentas por cobrar	7	165,288	29,135
Impuestos por cobrar	8 (a)	53,443	160,205
Inventarios - Comestibles, bebidas y suministros		59,196	44,367
Gastos pagados por adelantado		3,694	4,531
Total activos corrientes		541,623	307,487
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	9	862,855	958,285
Propiedades de Inversión	10	168,495	494,017
Activos no corriente disponible para la venta	11	-	82,501
Cuentas por cobrar socios, neto	6	118,507	95,644
Otras cuentas por cobrar	7	260,716	-
Otros activos		6,936	6,433
Total activos no corrientes		1,417,509	1,636,880
TOTAL		1,959,132	1,944,367


Sr. Estuardo Alcides Sánchez García
Representante Legal


C.P.A Luis Fernando Barrera Tumbaco
Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 45 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

		DICIEMBRE 31,	
	<u>Notas</u>	2017	2016
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiros bancarios		21,178	-
Cuentas por pagar	12	641,815	653,470
Pasivos acumulados - provisiones	14	100,902	93,907
Impuestos por pagar	8 (b)	3,339	2,255
Total pasivos corrientes		767,234	749,632
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	12	29,561	-
Cuentas por pagar accionistas y relacionadas	13	1,041,578	1,071,941
Total pasivos no corrientes		1,071,139	1,071,941
Total pasivos		1,838,373	1,821,573
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	16	130,800	130,800
Aporte para futuras capitalizaciones		88,785	88,785
Resultados acumulados		(96,791)	(99,847)
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		(2,035)	3,056
Total patrimonio de los accionistas		120,759	122,794
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		1,959,132	1,944,367

 _____ Sr. Estuardo Alcides Sánchez García Representante Legal	 _____ C.P.A Luis Fernando Barrera Tumbaco Contador
--	---

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 45 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 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

		DICIEMBRE 31,	
	Notas	2017	2016
Ingresos de operación	17	1,630,315	1,383,893
Costos de operación	18	<u>1,159,124</u>	<u>1,121,252</u>
Utilidad bruta		<u>471,191</u>	<u>262,641</u>
GASTOS NO OPERACIONALES			
Gastos de Administración	19	390,320	206,457
Gastos de ventas	20	<u>344,450</u>	<u>227,475</u>
Total de gastos no operacionales		<u>734,770</u>	<u>433,932</u>
Utilidad (pérdida) de operación		<u>(263,579)</u>	<u>(171,291)</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS)			
Gastos financieros		(7,507)	(2,303)
Pérdida en venta de propiedades de inversión		(43,654)	-
Ingresos por dirección de proyecto	22	228,991	-
Otros ingresos	21	<u>93,359</u>	<u>192,611</u>
		<u>271,189</u>	<u>190,308</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		7,610	19,017
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	15 (e)	<u>9,645</u>	<u>15,961</u>
Estado de Resultado Integral del año - pérdida		<u>(2,035)</u>	<u>3,056</u>


Sr. Estuardo Alcides Sánchez García
Representante Legal


C.P.A Luis Fernando Barrera Tumbaco
Contador

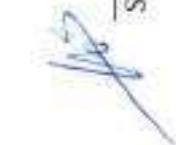
Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 45 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(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 2016	130,800	88,785	(99,847)	3,056	122,794
Transacciones del año:					
Transferencia			3,056	(3,056)	-
Estado de Resultado Integral del año - utilidad				(2,035)	(2,035)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	130,800	88,785	(96,791)	(2,035)	120,759


Sr. Estuardo Alcides Sanchez Garcia
Representante Legal


C.P.A Luis Fernando Barrera Tumbaco
Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 45 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 2017 y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31,	
	2017	2016
<u>Flujo de efectivo por las actividades de operación</u>		
Efectivo recibido de socios del Club	1,503,493	1,436,520
Efectivo recibido por dirección de proyecto (Ver nota 22)	228,991	-
Efectivo recibido de Fideicomiso Ocean Towers I y II	-	111,550
Efectivo recibido por otros ingresos	65,860	67,559
Subtotal (a)	1,798,344	1,615,629
<u>Efectivo pagado por:</u>		
Proveedores	(703,047)	(706,148)
Empleados	(711,899)	(445,111)
Impuestos corrientes (IVA e IR)	(1,013)	(26,179)
Pago de participación de trabajadores	(3,145)	(4,246)
Gastos financieros	(7,507)	(2,303)
Otros gastos administrativos	(346,889)	(200,618)
Subtotal (b)	(1,773,500)	(1,384,605)
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación (a - b)	24,844	231,024
<u>Flujo de efectivo por las actividades de inversión</u>		
Adquisición de propiedades y equipos (Ver nota 9)	(115,459)	(150,822)
Ingresos por ventas de departamentos (Ver nota 10 # 1)	64,806	-
Ingresos por venta de suites, bodega y parqueo (Nota 11)	110,000	-
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de inversión	59,347	(150,822)
<u>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</u>		
Pagos a accionistas - Alessa S.A. e Inmosánchez S.A.)	-	(204,400)
Préstamo de accionista Alessa S.A.	15,800	87,700
Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento	15,800	(116,780)
Incremento (disminución) neto del efectivo	99,991	(36,578)
Más efectivo al inicio del periodo	13,516	50,094
Efectivo al final del periodo (Ver nota 5)	113,507	13,516


 Sr. Estuardo Alcides Sánchez García
 Representante Legal


 C.P.A. Luis Fernando Barbera Tumbaco
 Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 45 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	7,610	19,817
Más:		
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación (Nota 8 # 1)	186,893	169,182
Baja de activos fijos (Nota 8 # 1)	23,996	-
Otros ingresos por baja de pasivo	-	(2,034)
Otros ingresos por venta de suite, bodegas y parqueos	(27,499)	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso (Nota 6 # 1)	4,271	12,105
15% participación de trabajadores	1,343	3,356
	<u>189,004</u>	<u>182,609</u>

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:
(Aumentos) Disminuciones

Cuentas por cobrar	(255,309)	38,459
Inventarios	(14,829)	16,549
Otras cuentas por cobrar	(503)	(6,319)
Cuentas por pagar	62,262	4,394
Pasivos acumulados - provisiones	5,652	(23,685)
Otras cuentas por pagar	30,957	-
	<u>(171,770)</u>	<u>29,398</u>

EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

	<u>24,844</u>	<u>231,024</u>
--	----------------------	-----------------------


 Sr. Estuardo Alcides Sánchez García
 Representante Legal


 C.P.A Luis Fernando Barrera Tumbaco
 Contador

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 45 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 2017 y 2016

(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 de **"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"**, por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 9 de abril del 2018 y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere estos estados financieros. La Administración considera que serán aprobados sin modificación.

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 2017 y 2016.

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 especifica 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 los resultados, préstamos y cuentas por cobrar inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumento 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 atribuibles a la aplicación 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

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociación y activos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros son clasificados como mantenidos para negociación si son adquiridos para ser vendidos o para ser recomprados en el corto plazo. Los derivados, incluyendo derivados implícitos separados, son también clasificados como mantenidos para negociación a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos tal como se define en la NIC 39.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se presentan en el estado de situación financiera a su valor razonable y los cambios netos en ese valor razonable se presentan como costos financieros (cambios negativos) o ingresos financieros (cambios positivos) en el estado de resultados.

Los derivados implícitos contenidos en los contratos comerciales son contabilizados como derivados separados y son registrados a su valor razonable si las características económicas y riesgos asociados no están directamente relacionados con los contratos comerciales, y éstos no se mantienen para negociación ni han sido designados como al valor razonable con cambios en resultados. Los derivados implícitos son medidos al valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.

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 comerciales y diversas, neto.

3. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados y vencimientos fijos son clasificados como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención positiva y la capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. La Compañía no posee estos activos financieros al 31 de diciembre de 2017 y de 2016.

4. Activos financieros disponibles para la venta

Las inversiones financieras disponibles para la venta incluyen inversiones en acciones y títulos de deuda. Las inversiones en acciones clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican como mantenidas para negociación ni han sido designadas como al valor razonable con cambios en resultados. 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 las condiciones del mercado. La Compañía no posee estos activos al 31 de diciembre de 2017 y de 2016.

Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa, al final de cada ejercicio, si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o un grupo de activos financieros. Existe un deterioro si uno o más eventos que han ocurrido desde el reconocimiento inicial del activo ("evento de pérdida") tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o en un grupo de activos financieros y puede estimarse de forma fiable.

Las evidencias de deterioro podrían incluir indicios de que los deudores o un grupo de deudores está experimentando dificultades financieras significativas, falta de pagos o retrasos en pagos de intereses o principal, probabilidad de entrar en quiebra u otra reorganización financiera y otra información que indique que existe una disminución significativa en los flujos de efectivo futuros estimados, tales como cambios en condiciones económicas que puedan generar incumplimientos.

Para activos financieros mantenidos al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro de activos financieros que son individualmente significativos o colectivamente para los activos financieros que son individualmente poco significativos.

El monto de cualquier pérdida por deterioro identificada es medido como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de caja futuros estimados. El valor presente es descontado usando la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de provisión y la pérdida es reconocida en el estado de resultados. Los intereses ganados (registrados como otros ingresos en el estado de resultados) continúan devengándose sobre el importe reducido en libros del activo, utilizando la tasa de interés usada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías se han realizado o se han transferido a la Compañía. Si, en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye

debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se revierte un castigo, el recupero se acredita como costo financiero en el estado de resultados.

Bajas de activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

Los derechos de recibir flujos de efectivo de dicho activo han terminado.

La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar a una tercera parte la totalidad de los flujos de efectivo recibidos en virtud de un acuerdo de transferencia; y:

(a) La compañía ha transferido sustancialmente la totalidad de sus riesgos y beneficios del activo o,

(b) La compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente la totalidad de los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía transfiere sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o suscribe un acuerdo de transferencia, evalúa si y en qué medida ha retenido los riesgos y beneficios de la propiedad. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control del activo, el activo es reconocido en la medida que la Compañía continúe involucrado con el activo. En este caso, la Compañía también reconoce el pasivo asociado. El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje derechos y obligaciones que la Compañía ha retenido.

(ii) Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros son clasificados, en el momento de reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuentas por pagar comerciales y diversas, obligaciones financieras 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.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y diversas, obligaciones financieras, instrumentos financieros derivados y derivados implícitos.

Medición posterior

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos como negociables y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros son clasificados como mantenidos para negociar si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo. Esta categoría también incluye instrumentos financieros derivados suscritos por la Compañía y que no han sido designados como instrumentos de cobertura tal como lo define la NIC 39. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designadas como instrumentos de cobertura.

Las ganancias o pérdidas sobre pasivos mantenidos como negociables son reconocidas en el estado de resultados.

Excepto por el derivado implícito por venta de concentrados, la compañía no tiene ningún pasivo financiero en esta categoría

Deudas y préstamos que devengan interés

Después de su reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos son dados de baja, así como a través del proceso de amortización que surge de utilizar el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima al momento de la adquisición y los honorarios o costos que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva.

La amortización según el método de la tasa de interés efectiva se presenta en el rubro de costo financiero en el estado de resultados.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones del pasivo existente son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

(iii) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es reportado en el estado de situación financiera si existe un derecho legal para compensar los montos reconocidos, y hay una intención de liquidar en términos netos o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determina por referencia a los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los agentes del mercado (precio de compra para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, el valor razonable se determina utilizando técnicas de valoración adecuadas. Tales técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, la referencia a los valores razonables de otros instrumentos financieros que sean esencialmente similares, el análisis de valores descontados de flujos de efectivo y otros modelos de valoración.

2.2.3 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 de 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.

2.2.4 Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los Socios por la venta de servicios prestados en el curso normal de los negocios (cuotas, membresías). Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario, se presentan como activos no corrientes.

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 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.

Depreciación

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 y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El costo se deprecia de acuerdo con el método que aplica la compañía. 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 Deterioro de activos no financieros

Los activos que tienen vida útil indefinida y no están sujetos a amortización, se someten a pruebas anuales de deterioro en su valor. Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que su valor en libros podría no recuperarse. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor valor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos

se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de estimaciones por deterioro se revisan a la fecha de cada informe para verificar posibles variaciones de dichas estimaciones por deterioro.

2.2.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión inicialmente son presentadas a su costo de adquisición, incluyendo los costos de la transacción, de conformidad con lo dispuesto en la NIC 40 "Propiedades de Inversión", y conceptualmente son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas. 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 los resultados del período en el que se originan.

Las propiedades de la compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedades, planta y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedades, planta y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para las propiedades, planta y equipo.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando éstas se retiran del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado separado de resultados integrales en el período en el que el activo fue dado de baja.

2.2.9 Provisiones - General

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.2.10 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.

2.2.11 Impuesto a la renta

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

Impuestos a las ganancias corrientes

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.2.12 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.

2.2.13 Reconocimiento de Ingresos

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 se ha prestado los servicios al cliente de acuerdo con la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Con la venta de bienes o prestación del servicio se consideran transferidos los riesgos y beneficios asociados a esos bienes.

2.2.14 Reconocimiento de costos y gastos

El costo de operación se reconoce en resultados en la fecha de entrega del servicio al cliente, simultáneamente con el reconocimiento de los ingresos por su venta.

Los otros gastos operacionales 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.

2.2.15 Activos y pasivos compensados

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.2.16 Normas, modificaciones e interpretaciones

Las siguientes normas e interpretaciones se aplican por primera vez a periodos que empiezan a partir del 01 de enero de 2017.

— Iniciativas de revelación - Modificaciones a la NIC 7, Estado de flujos de efectivo.

Producto de esta modificación, se requiere que se divulgue en los estados financieros una explicación numérica de los cambios que se han presentado en el año en los pasivos vinculados con actividades de financiamiento. Esta explicación se aplica a los cambios que surgen de operaciones que generen flujos de efectivo, tales como desembolsos y pagos de préstamos; así como a los cambios que surgen de operaciones que no generen flujo de efectivo, tales como la incorporación de pasivos como resultado de una adquisición de un negocio, extinción de deudas, devengo de intereses y diferencias de cambio no realizadas.

Se debe incluir, además, los cambios vinculados a activos financieros en la medida que sus flujos de efectivo son o serán incluidos en los flujos de efectivo relacionados con actividades de financiamiento, tal es el caso de, por ejemplo, activos que cubren pasivos vinculados a actividades de financiamiento.

La Compañía evaluó los nuevos requerimientos exigidos por esta modificación a la NIC-7 y considera que estos requerimientos son cubiertos con la información provista en el propio estado de flujos de efectivo y no hay cambios adicionales relevantes en los pasivos financieros que pudieran ser necesarios divulgar.

— **Otras modificaciones**

Otras modificaciones vigentes a partir del 1 de enero de 2017, sobre la NIC 12, "Impuesto a la renta" que aclara aspectos para determinar impuestos diferidos activos y sobre la NIIF 12 precisando ciertas revelaciones, no han tenido impacto para la Compañía en sus estados financieros de 2017.

— **Normas, modificaciones e interpretaciones vigentes para los estados financieros de periodos anuales que se inicien el o después del 1 de enero de 2018 y que no han sido adoptadas anticipadamente.**

La NIIF 9 reemplaza a la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" sustancialmente en los siguientes ámbitos:

- (i) La clasificación de los activos financieros en instrumentos de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros.

Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses.

Todos los demás instrumentos de deuda y de patrimonio se deben medir a su valor razonable con cambios en resultados, excepto los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o como reservas (que no reclasifican posteriormente a resultados) y ciertos instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que se reclasifican posteriormente a resultados).

- (ii) Para los pasivos financieros que se miden bajo la opción de valor razonable, se tendrá que reconocer la porción del cambio en el valor razonable atribuido a cambios en el riesgo crediticio propio en otros resultados integrales.

- (iii) Se establecen nuevas reglas para aplicar contabilidad de cobertura que tienen el objetivo de alinear el tratamiento contable a las prácticas de gestión de riesgos de la entidad. La nueva norma también introduce mayores requerimientos de revelación y cambios en la presentación.

- (iv) La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de pérdida crediticia esperada (PCE).

En la aplicación de este modelo se proponen dos enfoques dependiendo del tipo de activos financiero, el "enfoque general" que requiere medir el deterioro en tres fases de vida de los instrumentos y el "enfoque simplificado" que es aplicable para cuentas por cobrar comerciales de corto plazo. Para la aplicación del "enfoque simplificado" será requerido usar una matriz de provisión.

La Compañía está en proceso de completar su estudio inicial de impactos de la aplicación de la NIIF 9. De forma preliminar, no espera un impacto en los aspectos de clasificación y medición de activos financieros ni de contabilidad de cobertura por cuanto no posee. Respecto de la provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales, la Compañía considera que el principal riesgo crediticio proviene de su cartera de clientes con los cuales mantiene cuentas por cobrar comerciales y sobre las cuales aplicará el enfoque simplificado para determinar la pérdida crediticia esperada.

NIIF 15, "Ingresos provenientes de contratos con clientes"

La NIIF 15 reemplazará a la NIC 18, a la NIC 11 y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos:

Paso 1: Identificar los contratos con clientes

Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeños

Paso 3: Determinar el precio de la transacción

Paso 4: Asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y.

Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Los cambios claves comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.).
- Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados el 01 de enero de 2018. Para la transición, se tienen opción de aplicar el método retroactivo integral, con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 01 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales.

La Compañía aún no ha efectuado un análisis cualitativo de los impactos de la NIIF 15, como resultado de esta evaluación la Compañía ha identificado posibles impactos en aspectos tales como la presentación de costos para cumplir los contratos que incrementarían el costo de ventas, y posibles reducciones de ingresos por pagos efectuados a clientes en los que se no recibe un bien o servicio a cambio, así como por la estimación de ciertas contraprestaciones variables asociadas a descuentos, rebajas, entre otros. La Compañía aún no ha definido el método de transición que adoptará.

Otras modificaciones efectivas para años futuros que no son de relevancia para las actividades de la Compañía

- Modificaciones a la NIIF 4 - Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguros.
- Modificaciones a las NIC 40 - Transferencias de inversiones inmobiliarias
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2014-2016 - se modifica la NIIF 1 y la NIC 28 en lo referido a Inversiones mantenidas por organizaciones de capital de riesgo.
- CINIIF 22, "Transacciones en moneda extranjera y anticipos en efectivo"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre los Tratamientos de Impuesto a la Renta"
- Modificaciones a la NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"
- Modificación a la NIIF 9, "Instrumentos financieros", sobre características de pago anticipado con compensación negativa y modificación de pasivos financieros
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2015 - 2017 - modificaciones a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.
- NIIF 17, 'Contratos de seguros'.

Estas modificaciones son efectivas para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, excepto por la NIIF 17 que rige a partir del 1 de enero de 2021.

— Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión

Las modificaciones aclaran cuando una entidad debería transferir los inmuebles, incluyendo los que están en construcción o desarrollo, desde o a propiedades de inversión. Las modificaciones establecen que el cambio de uso ocurre cuando el inmueble cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia de dicho cambio de uso. Un mero cambio en las intenciones de la dirección no proporciona evidencia del cambio de uso.

Las entidades deben aplicar las modificaciones de forma prospectiva a los cambios en el uso que ocurran en o después del comienzo del ejercicio en el que la entidad aplique por primera vez las modificaciones.

Una entidad debería volver a evaluar la clasificación de la propiedad mantenida en esa fecha y, si corresponde, reclasificar la propiedad para reflejar las condiciones existentes en esa fecha. La aplicación retroactiva de acuerdo con la NIC 8 solo se permite si es posible hacerlo sin utilizar información obtenida posteriormente.

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018 o posteriormente, permitiéndose su aplicación anticipada. Esta modificación no tiene efecto potencial en sus estados financieros.

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 2.2.7
- Impuesto a las ganancias - nota 2.2.11
- Provisión para contingencias - nota 2.2.12

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 compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

4. OBJETIVOS Y POLITICAS DE RIESGOS FINANCIEROS

La compañía en el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos, sus activos y, en consecuencia sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son revisadas periódicamente y aprobadas por la Administración de la compañía.

Los principales pasivos financieros de la compañía incluyen pasivos financieros, cuentas por pagar comerciales, obligaciones bancarias. El principal objetivo de los pasivos financieros es financiar las operaciones de la compañía y proporcionar garantías para soportar sus operaciones. La compañía tiene efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar que surgen de sus operaciones.

La compañía está expuesta a riesgo de mercado, riesgos crediticios y riesgo de liquidez. La Administración de la compañía supervisa la gestión de riesgo, sobre riesgos financieros están controlados con políticas y procedimientos adecuados y de que los riesgos financieros están identificados, valorados y gestionados de acuerdo con las políticas y objetivos de la compañía.

La Administración revisa y aprueba las políticas para administrar cada de estos riesgos los cuales están descritos a continuación:

a) Riesgo de mercado

El Riesgo de mercado corresponde al riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de caja de un instrumento financiero fluctuó a consecuencia de los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercados comprenden: riesgos de tasas de interés, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

a) Riesgo crediticio.

El riesgo de crédito de la compañía se refiere en la incapacidad de los socios de poder cumplir con sus cuotas, membresías otorgadas, en la medida que estos hayan vencido, por lo que la Administración considera que la compañía con la provisión por deterioro que tiene al 31 de diciembre del 2017, está cubierta su cartera.

b) Riesgo de Liquidez.

La Administración monitorea el riesgo de escasez de fondos usando de manera recurrente una herramienta de planificación de la liquidez. La Administración mantiene un equilibrio entre la continuidad de los fondos y la flexibilidad del financiamiento mediante el uso de préstamos de accionistas o relacionadas. La compañía mantiene adecuados niveles de efectivo y equivalentes de efectivo y de líneas de crédito disponible.

Administración del riesgo de la estructura de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo promedio ponderado de capital.

5. 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,	
	2017	2016
Caja	14,378	10,954
Bancos	99,129	2,562
Total	113,507	13,516

Las cuentas corrientes bancarias están denominadas principalmente en dólares estadounidenses y se encuentran depositadas en bancos locales y son de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR SOCIOS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Cuentas por cobrar socios	129,392	44,461
Tarjetas de crédito	143,432	119,021
Total	272,824	163,482
Estimación para cuentas de cobro dudoso (1)	(7,822)	(12,105)
Total Neto	265,002	151,377
Clasificación:		
Corriente	146,495	55,733
No corriente (saldo de tarjeta de crédito)	118,507	95,644
Total	265,002	151,377

(1) El movimiento del año 2017 de la cuenta estimación para cuentas de cobro dudoso es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2016	(12,105)
(+) Provisión del año	(4,271)
(-) Baja	8,554
Saldo al 31 de diciembre del 2017	(7,822)

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Corto plazo		
Relacionada (1)	78,015	14,300
Empleados	5,141	1,837
Anticipo a proveedores y otras (2)	82,132	12,998
Total corto plazo	165,288	29,135
Largo plazo		
Cuentas por cobrar a socios - Ventas de departamentos (Ver nota 10 # 1)	260,716	-
Total largo plazo	260,716	-
Total cuentas por cobrar	411,704	29,135

(1) El movimiento del año 2017 de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas es el siguiente:

	Multisoft S.A. (a)	Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	14,300	-	14,300
(+) Cargos por pagos de facturas	-	64,773	64,773
(+) Reembolsos de facturas	-	(1,058)	(1,058)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	14,300	63,715	78,015

(a) Este valor fue recuperado durante el año 2018.

(2) Los anticipo a proveedores y otras cuentas por cobrar son de corto plazo y de acuerdo a la Gerencia se liquidarán en el 2018, a continuación un detalle:

	Fecha	Total
Anticipo a proveedores		
Corconsa S.A. (i)	22-11-2017	40,037
Digitalclima S.A.	14-12-2017	7,000
Ing. Julio Plaza	28-11-2017	5,000
Otros	Varios	10,683
Total anticipo a proveedores (a)		62,720
Otras cuentas por cobrar		
Condominio Ocean Suites		18,728
Otras cuentas por cobrar		684
Total otras cuentas por cobrar (b)		19,412
Total anticipo a proveedores y otras (a+b)		82,132

(i) Incluye US\$30,037 correspondiente al 50% del costo de la obra de construcción de cárcamo, tubería de impulsión e impermeabilización de las losas de cubiertas en las instalaciones del Club más US\$10,000 por trabajos complementarios de reparación de la cubierta.

8. IMPUESTOS POR COBRAR Y/O PAGAR

(a) IMPUESTOS POR COBRAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Crédito tributario Impuesto al Valor Agregado IVA (1)	1,585	122,612
Crédito tributario Impuesto a la renta (Ver nota 15 (e) #1)	51,858	37,593
Total	53,443	160,205

(1) El Servicios de Rentas Internas (SRI) mediante Resolución N° 109012017RDEV080473 emitida el 29 de mayo del 2017, resolvió devolverle mediante nota de crédito desmaterializada el valor de US\$99,214 por concepto de retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondientes al periodo comprendido en los meses de enero de 2011 a diciembre del 2013, por el reclamo tributario realizado por la compañía. Esta nota de crédito fue endosada a la compañía Alessa S.A., accionista principal, como abono al pasivo que mantiene. (Ver nota 13 # 1).

La diferencia del crédito tributario ha sido utilizada por la compañía mensualmente en la liquidación de los impuestos generados en sus operaciones normales.

(b) IMPUESTOS POR PAGAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1,567	972
Retenciones en la fuente de IVA	1,772	1,283
Total (1)	<u>3,339</u>	<u>2,255</u>

(1) Estos valores corresponde al mes de diciembre del año 2017, y fueron cancelados en el mes de enero del 2018, en sus respectivos formularios.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Costo o valuación	2,234,311	2,279,178
Depreciación acumulada	(1,371,456)	(1,320,893)
Neto	<u>862,855</u>	<u>958,285</u>

Descripción Neta:

Adecuaciones en propiedad arrendada	585,483	707,732
Equipo de computación	34,490	16,609
Instalaciones y herramientas	125,885	115,805
Equipos de oficina y muebles y enseres	100,748	107,013
Obras en proceso	16,249	11,126
Totales (1)	<u>862,855</u>	<u>958,285</u>

(1) A continuación el movimiento del año 2017 de las cuentas de costos y depreciación acumulada de las propiedades y equipos:

Cuentas	Saldo al 31 de diciembre 2016	Adiciones	Bajas	Depreciación	Saldo al 31 de diciembre 2017
Costo					
Adecuaciones en propiedad arrendada (1)	1,720,912	58,276	(76,175)	-	1,703,013
Equipo de computación	89,112	27,888	(73,451)	-	43,549
Instalaciones y herramientas	187,797	22,531	(55)	-	210,273
Equipos de oficina y muebles y enseros	248,429	1,641	(10,645)	-	239,555
Vehículos	21,802	-	-	-	21,802
Obras en proceso	11,126	5,123	-	-	16,249
Total costo	2,279,178	115,459	(160,326)	-	2,234,311
Dep. Acumulada	(1,320,893)	-	136,330	(186,893)	1,371,456
Neto	958,285	115,459	(23,996)	(186,893)	862,855

(1) Corresponden a varias adecuaciones realizadas en su mayoría en el Club ubicado en el cantón General Villamil Playas en el sector llamado Hacienda El Pájaro, Lote A, Mz. 34 del sector 01, solar 8 donde la compañía realiza sus actividades por US\$1,649,142 como también las adecuaciones de las oficinas administrativas ubicadas en la ciudad de Guayaquil por US\$53,871. A continuación un detalle del costo con su respectiva depreciación acumulada de las principales obras:

Obras	Costo	Dep. Acum.	Neto
Adecuaciones ciudad de Playas			
Instalaciones del Club	1,062,341	(857,583)	204,758
Salón	253,894	(75,889)	178,005
Cancha de tennis	34,225	(9,127)	25,098
Cancha de fútbol	29,191	(20,418)	8,773
Baterías sanitarias	30,474	(12,484)	17,990
Piscinas	22,084	(15,556)	6,528
Jardines	23,599	(15,457)	8,142
Adecuaciones varias	193,334	(103,833)	89,501
Subtotal	1,649,142	(1,110,347)	538,795
Adecuaciones ciudad de Guayaquil			
Oficinas C.G. Aventura Plaza	53,871	(7,183)	46,688
Subtotal	53,871	(7,183)	46,688
Total	1,703,013	(1,117,530)	585,483

10. PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Departamentos y parqueaderos (1)	-	325,522
Suites, bodegas, y parqueos (2)	168,495	168,495
Total	168,495	494,017

- (1) Durante el año 2017 la compañía registro la venta de estos bienes a la Sra. María Elena Sánchez Robayo y Alcides Estuardo Sánchez Robayo por US\$281,868 a 5 años plazo a una tasa del 5% anual más intereses por US\$43,654 (reconocido como pasivos por ingresos diferidos), dando un total US\$325,522 que era el valor en libros del activo.

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía recibió como abono el valor de US\$64,806 dejando un saldo por cobrar de US\$ 260,716 (Ver nota 7) y con respecto a la cuenta de pasivo por ingreso diferido la compañía en el año 2017, reconoció por concepto de ingresos por intereses el valor de US\$14,093, dejando un saldo de este pasivo al 31 de diciembre del 2017 el valor de US\$29,561.

- (2) Corresponden a suites con sus respectivas áreas de parqueos y uso de bodegas ubicados en el Condominio Ocean Suite, recibidos en el año 2016 por parte del Fideicomiso Ocean Suites como dación en pago por la deuda que mantenía, continuación el detalle:

Detalle		Área mts ²	Valor
Suites	(309 y 706)	182,70	132,853
Bodegas	(30 - A; 37-A)	17,79	19,681
Parqueos	(27 y 60)	51,82	15,961
Totales		252,31	168,495

11. ACTIVOS NO CORRIENTE DISPONIBLE PARA LA VENTA

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Suites, bodegas, y parqueos (1)	-	82,501

- (1) La compañía durante el 2017 realizó la venta de estos bienes por un monto total de US\$110,000, lo que generó una utilidad de US\$27,499. Al 31 de diciembre del 2017 estos valores fueron cobrados en su totalidad.

12. CUENTAS POR PAGAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Corto Plazo		
Proveedores locales	75,030	79,034
Pasivo por ingresos diferidos por venta de membresía (1)	501,114	572,642
Otras cuentas por pagar	65,671	1,794
Total corto plazo	641,815	653,470
Largo Plazo		
Pasivo por ingresos diferidos por venta de departamento (Ver nota 10 # 1)	29,561	-
Total largo plazo	29,561	-
Total de cuentas por pagar	671,376	653,470

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

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Saldo al inicio del año	572,642	628,835
(+) Nuevas entregas de efectivo de socios	239,736	218,124
(-) Amortización del año por membresías (Ver nota 17)	(311,264)	(274,317)
Saldo al final del año	501,114	572,642

A continuación un detalle de los miembros al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

Tipo de Miembro	Diciembre 31,	
	2017	2016
Corporativos	7	-
Dueño departamento	125	129
Promoción 100% (inauguración club)	-	2
Propietario suites	31	39
Propietario terrenos	18	14
Referidos	92	34
Ordinarios	267	157
Promoción 100 primeros socios	223	309
Residentes en playas (promoción 50%)	1	4
Socio honorario	32	31
Membresía hijo de socio	8	5
Socio cesionario	14	11
Socio jóvenes profesionales	52	21
Socio exprés	-	1
Totales	870	757

13. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y RELACIONADAS LARGO PLAZO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Accionistas		
Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez	23,996	23,996
Alessa S.A. (1)	963,643	1,035,729
Total accionistas	987,639	1,059,725
Relacionadas		
Inversiones y negocios Cía. Ltda.	13,612	12,216
Vientonort S.A.	33,389	-
Inmobiliaria Yelazar S.A.	6,938	-
Total relacionadas	53,939	12,216
Total largo plazo	1,041,578	1,071,941

- (1) La deuda contraída sirvió para financiar el capital de trabajo del Club. Este préstamo no devenga intereses y durante el año 2017, la compañía ha realizado abono a la deuda.

A continuación el movimiento por los años 2017 y 2016:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Saldo al inicio del año	1,035,729	1,240,209
Préstamos	15,800	30,043
Cargos por facturas	12,928	-
Pago mediante el endoso de NC desmaterializada del SRI (Ver nota 8 # 1)	(99,214)	-
Pagos en efectivos	(1,600)	(234,523)
Saldo al final del año	963,643	1,035,729

14. PASIVOS ACUMULADOS - PROVISIONES

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Participación de trabajadores (a)	2,550	4,352
Beneficios sociales (b)	46,886	57,742
IESS por pagar	18,995	12,422
Propinas 10% servicios	32,449	18,495
Otros	22	896
Totales	100,902	93,907

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,	
	2017	2016
Saldos al inicio de año	4,352	5,242
Provisiones	1,343	3,356
Pagos y /o utilizaciones	(3,145)	(4,246)
Saldo al final del año	2,550	4,352

Se ha contabilizado con cargo a los resultados del año y se presentan como parte de los costos de ventas US\$920; gastos de ventas US\$184, y gastos de administración US\$239, de acuerdo a la actividad del beneficiario de este derecho. El cálculo de participación de trabajadores de los años 2017 y 2016 es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	7,610	19,017
Más: 15% contabilizados en:		
Costo de venta	920	1,400
Gastos ventas	184	954
Gastos de administración	239	1,002
Utilidad antes de participación de trabajadores 15% de trabajadores	8,953	22,373
Por: Participación de trabajadores	15%	15%
Valor participación 15% de trabajadores del año	1,343	3,356

b) Incluye US\$3,579 de décimo tercer sueldo; US\$15,845 décimo cuarto sueldo; US\$27,462 de vacaciones.

15. 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 7 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) Dividendos en efectivo.

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta:

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

(c) LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA (Viernes 29 de diciembre de 2017 Segundo Suplemento - Registro Oficial N° 150)

—REFORMAS A LA LEY ORGANCA REGIMEN TRIBUTARIA INTERNO - LORTI.

De las Exenciones Artículo 9.6.- Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas.

Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento a esta Ley.

De las Deducciones artículo 10 Sustitúyase el numeral 13 por el siguiente:

Los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.

De las Deducciones artículo 10 numeral 23 agréguese el siguiente:

Los sujetos pasivos que adquieran bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios. Las condiciones para la aplicación de este beneficio se establecerán en el Reglamento a esta Ley.

Sustitúyase el artículo 19 Obligación de llevar contabilidad por el siguiente:

Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos con base en los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal inmediato anterior, sean mayores a trescientos mil (US\$300.000) dólares de los Estados Unidos, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley. Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, también estarán obligadas a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital con el cual operen al primero de enero o cuyos gastos anuales del ejercicio inmediato anterior, sean superiores a los límites que en cada caso establezca el Reglamento a esta ley.

De las Tarifas Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades:

Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta de las sociedades del 22% al 25% para aquellas sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el País y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas.

La tarifa del impuesto a la renta correspondiente a la sociedad mas tres puntos porcentuales (28%) para las sociedades que cuenten con accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o régimen de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% de capital social o aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Art. 37 Sustitúyase el inciso tercero por los siguientes:

En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, el deber de informar establecido en el inciso anterior únicamente se entenderá cumplido si es que la sociedad informante demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

Para establecer la base imponible de sociedades consideradas *microempresas*, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11,270).

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, conforme lo determine el Reglamento a esta Ley, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento a la presente Ley.

El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el treinta y uno (31) de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Reforma al artículo 37.1 agréguese el siguiente: Artículo (...).- Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Reformas al Artículo 41 Pago de impuesto: A continuación del último inciso del literal b) del numeral 2, agréguese el siguiente inciso:

Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Sustitúyase el literal i) del numeral 2), por el siguiente:

El Servicio de Rentas Internas, en el caso establecido en el literal a) del numeral 2 de este artículo, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta de conformidad con los casos, términos y las condiciones que se establezcan en el Reglamento.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal b) del numeral 2 de este artículo, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general, en la que se podrá también fijar un TIE promedio por segmentos. Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado. Para el efecto, el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones y controles que correspondan.

Este anticipo, en caso de ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, y conforme a lo que disponga el correspondiente Reglamento, el Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.

Si al realizar la verificación o si posteriormente el Servicio de Rentas Internas encontrase indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, aplicará un recargo del 200% sobre el monto devuelto indebidamente.

En casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía, a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio del ramo, con informe del Director General del Servicio de Rentas Internas y dictamen del ente rector de las finanzas públicas, el Presidente de la República, mediante decreto, podrá reducir o exonerar el valor del anticipo establecido al correspondiente sector, subsector o segmento.

La reducción, exoneración o devolución antes referidas podrán ser autorizadas solo por un ejercicio fiscal a la vez, conforme lo establezca el correspondiente Decreto Ejecutivo.

Sustitúyase el literal m) del numeral 2, por el siguiente:

Para el efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo

empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios. El mero cambio de propiedad de activos productivos que ya se encuentran en funcionamiento, no implica inversión nueva para efectos del inciso anterior.

Art. 103.- Emisión de Comprobantes de Venta.

El uso del sistema financiero es obligatoria a partir de los pagos de **US\$1,000 (un mil)** para efectos de deducibilidad del costo y gasto, así como para el uso del crédito tributario.

Art. 105.- Sanción por falta de declaración: A continuación del artículo 105 agréguese el siguiente: Artículo (...)- Sanción por ocultamiento patrimonial.

Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola en todo o en parte, de manera directa o indirecta, serán sancionados con una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de sus activos o al uno por ciento (1%) de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior al del cometimiento de la infracción, el que sea mayor, por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación de la misma, sin que esta pueda superar el cinco por ciento (5%) del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

—REFORMA A LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR

Art. 159.- Exenciones Impuesto a la Salida de Divisas ISD: A continuación del segundo inciso del numeral 10 agréguese el siguiente inciso.

Las personas que padezcan enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente podrán portar o transferir el costo total de la atención médica derivada de la enfermedad, para lo cual deberán realizar el trámite de exoneración, conforme los requisitos, condiciones y procedimientos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

A continuación del segundo artículo innumerado agregado a continuación del artículo 162, agréguese el siguiente: Artículo (...)- Devolución de ISD en la actividad de exportación.

Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de impuesto a la salida de divisas en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a noventa (90) días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el Servicio de Rentas Internas establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general. Las materias primas, insumos y bienes de capital a los que hace referencia este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria. Lo señalado en este artículo también aplicará respecto del impuesto a la salida de

divisas pagadas por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

(d) REGISTRO OFICIAL NO.135 - JUEVES 07 DE DICIEMBRE DE 2017 SUPLEMENTO

Decreto 210: Establécese las rebajas aplicables al cálculo del anticipo del impuesto a la renta de las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades:

Las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017 tendrán derecho a una rebaja de la última cuota del anticipo de acuerdo a la siguiente tabla:

Cuyos ingresos brutos anuales en el año 2017

	Desde	Hasta
La rebaja del 100%	US\$0,00	US\$500,000.00
La rebaja del 60%	US\$500,000.01	US\$1'000,000.00
La rebaja del 40%	US\$1'000,000.01	En adelante

Decreto 218: Modifíquese el Reglamento a la Estructura e Institucionalidad de Desarrollo Productivo de la Inversión y de los Mecanismos e Instrumentos de Fomento Productivo, establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Artículo 106.- Clasificación de las MIPYMES. Para la definición de los programas de fomento y desarrollo empresarial a favor de los micros, pequeñas y medianas empresas, estas se consideraran de acuerdo a las siguientes categorías:

	Tamaño de Empresa		
	Micro	Pequeña	Mediana
# Trabajadores	1 - 9	10 - 49	50 - 199
Valor de Ingresos Brutos anuales	Entre \$0.01 a \$300,000.00	Entre \$300,000.01 a \$1,000,000.00	Entre \$1,000,001 a \$5,000,000

(e) La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	7,610	19,017
(+) Gastos no deducibles locales - Varios	-	15,850
Base de cálculo de impuesto a la renta	7,610	34,867
Impuesto causado 22 %	1,674	7,671
Anticipo Determinado	16,075	15,961
Exoneración del 40% de la 3 cuota del Anticipo	(6,430)	-
Anticipo neto a compararse con el Imp. Causado	9,645	15,961
Gasto de impuesto a la renta del año (1)	9,645	15,691

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

En el año 2016, en la declaración del impuesto a la renta, se determinó el anticipo de impuesto a la renta del año 2017 por el valor de US\$16,075, pero no se canceló debido a que la compañía tenía más retenciones que el anticipo determinado. De acuerdo a la normativa vigente la compañía se acoge al beneficio de descontar el 40% la tercera cuota del anticipo por un valor de US\$6,430 por lo tanto, el anticipo neto a compararse con el impuesto causado es de US\$9,645

En el año 2017 en la conciliación tributaria el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo de impuesto a la renta determinado neto, por lo cual este se convierte en el nuevo impuesto a la renta causado.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	(9,645)	(15,961)
Retenciones en la fuente de clientes	23,910	19,437
Crédito tributario años anteriores	37,593	34,117
Crédito tributario (Ver nota 8 (a))	<u>51,858</u>	<u>37,593</u>

16. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Capital social	<u>130,800</u>	<u>130,800</u>

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 Sánchez S.A Inmosánchez	1	0991426485001	Ecuador
Totales	<u>130,800</u>		

17. INGRESOS POR OPERACIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Socios del Club:		
Membresías (Ver nota 12 # 1)	311,264	274,317
Alicuotas de mantenimiento	481,384	416,606
Actividades recreativas	10,539	9,274
Subtotal ingresos por socios	803,187	700,197
Servicios:		
Bebidas y alimentos	502,055	391,488
Productos	1,676	1,712
Boutique	6,980	5,773
Eventos	316,357	283,255
Auspicios y otros	60	1,468
Sub- total ingreso por servicios	827,128	683,696
Total de Ingresos	1,630,315	1,383,893

18. COSTOS DE OPERACIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Servicios:		
Bebidas y alimentos	703,623	619,408
Productos	2,349	6,833
Boutique	9,782	16,400
Eventos	443,370	478,611
Total	1,159,124	1,121,252

A continuación un detalle del costo de venta por conceptos incurridos en los años 2017 y 2016 son los siguientes:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Consumos de inventarios	318,603	322,631
Sueldos y demás remuneraciones	234,322	248,576
Beneficios sociales	43,028	57,241
Aportes al IESS	43,484	28,905
Otros gastos de personal	19,778	18,260
Servicios básicos, internet, tv cable, celular	79,614	58,269
Depreciación de activos	129,488	166,408
Mantenimiento en instalaciones y otros activos	37,541	44,081
Seguridad y vigilancia	53,307	52,209
Fumigación y control de plagas	6,320	6,870
Servicios prestados eventuales	48,178	41,200
Suministros y materiales	54,168	40,652
Atención a festividades	38,748	24,667
Varios	51,625	9,883
15% participación trabajadores	920	1,400
Total	1,159,124	1,121,252

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Remuneraciones	163,372	96,556
Beneficios sociales	26,167	27,478
Aporte al IESS	23,659	-
Otros gastos de personal	17,120	6,192
Mantenimiento y reparaciones	1,657	1,434
Honorarios, comisiones y dietas	42,253	18,252
Gastos de seguros	-	528
Impuestos y contribuciones	14,441	6,966
Arrendamientos	18,734	10,294
Depreciación de activos	33,436	-
Servicios básicos	11,906	8,833
Suministros y materiales	19,974	2,861
Otros gastos (viajes, promoción y publicidad, transporte)	17,362	26,109
15% participación trabajadores	239	954
Total	390,320	206,457

20. GASTOS DE VENTAS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Remuneraciones	140,408	87,488
Beneficios sociales	19,145	25,500
Aporte al IESS	23,807	-
Otros gastos de personal	9,939	-
Gastos de promoción y publicidad	31,967	14,908
Comisiones tarjetas de crédito	40,413	32,214
Mantenimiento y reparaciones	-	128
Honorarios, comisiones y dietas	351	11,498
Impuestos y contribuciones	548	552
Arrendamientos	14,172	4,098
Depreciación de activos,	26,192	2,774
Servicios básicos	9,381	6,721
Suministros y Materiales	8,864	6,360
Estimación para cuentas de cobro dudoso	120	12,105
Otros gastos de ventas	18,959	22,127
15% participación trabajadores	184	1,002
Total	344,450	227,475

21. OTROS INGRESOS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Rendimiento financiero (Ver nota 10 # 1)	14,093	-
Utilidad venta de propiedades de inversión (Ver nota 11 # 1)	27,499	-
Ingreso por derecho de uso de marca OCEAN BEACH CLUB	-	123,018
Otros	51,767	69,593
Total	93,359	192,611

22. INGRESOS POR DIRECCION DE PROYECTO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
Ingreso por dirección de proyecto	228,991	-
Total	228,991	-

La compañía, el 7 de enero del 2017, firmó con **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** un contrato de Gerencia del proyecto denominado "Fideicomiso Inmobiliario Ocean Tower III" el cual consistió en gerenciar el desarrollo de la construcción del proyecto Inmobiliario denominado Torre Mediterráneo en el solar #002 Mz. 85 sector 03, zona 03 del cantón Playas, provincia del Guayas el cual tenía una duración de 10 meses.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 01 de enero del 2018 y la fecha de presentación del presente informe (09 de abril del 2018) no se presentaron novedades significativas que pudieran afectar las cifras de los estados financieros.