

ROYALBAY HOTELES S.A.

Contenido

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA	9
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	10
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	11
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	12
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	14
1. OPERACIONES	14
2. IMPORTANCIA RELATIVA	14
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS	14
4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	14
4.1 Bases de preparación	15
4.2 Pronunciamientos contables y su aplicación	15
4.3 Moneda funcional y moneda de presentación	17
4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	17
4.5 Efectivo	17
4.6 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	17
4.7 Activos no corrientes mantenidos para la venta	17
4.8 Proveedores y otras cuentas por pagar	18
4.9 Patrimonio	18
4.10 Costos y gastos	18
4.11 Medio ambiente.....	18
4.12 Estado de flujo de efectivo	18
4.13 Cambios en políticas y estimaciones contables.....	18
4.14 Otra información a revelar	18
5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO.....	19
6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS	20
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	21
7. EFECTIVO	21
8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	21
9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	22
10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	22

11.	PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS	23
12.	PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS	23
13.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	24
14.	IMPUESTOS.....	24
14.1	Conciliación tributaria – Impuesto a la renta	24
14.2	Amortización de pérdidas	25
14.3	Tarifa del impuesto a la renta.....	25
14.3.1	Provisión para los años 2017 y 2016.....	25
14.3.2	Anticipo para los años 2017 y 2016	25
14.4	Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera.....	26
14.5	Precios de transferencias	26
15.	CAPITAL SOCIAL.....	27
16.	RESULTADOS ACUMULADOS	28
16.1	Pérdidas acumuladas	28
17.	GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS	28
18.	CONTINGENTES	28
19.	SANCIONES	29
20.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE.....	29
21.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	29

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

Royalbay Hoteles S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ROYALBAY HOTELES S.A. que corresponde el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de ROYALBAY HOTELES S.A. al 31 de diciembre del 2017, así como el resultado integral de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis

4. Al 31 de diciembre del 2016 los estados financieros de la compañía según informe de los auditores independientes fueron presentados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES); siendo su correcta presentación, de acuerdo a Norma Internacional de Información Financiera NIIF Full, lo cual se generó por un error de presentación en el informe de auditoría; toda vez que,

hemos podido constatar que la compañía aplica como principios contables generalmente aceptados las NIIF Full desde el año 2011.

Otra información

5. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
8. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista.

Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

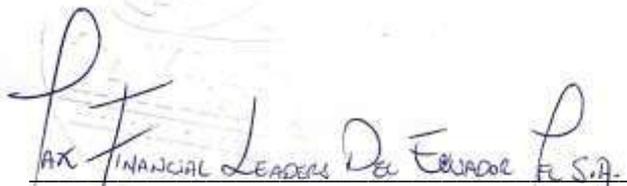
10. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

Restricción de uso y distribución

11. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

12. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.



Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. De Registro Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-2-2796
Guayaquil, 26 de abril del 2018



C.P.A. Angel Agurto Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

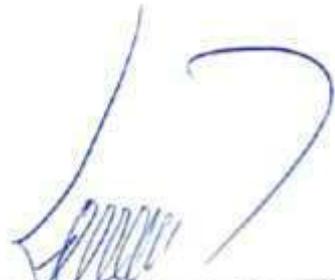
Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- ✓ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- ✓ Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- ✓ Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre una presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- ✓ Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- ✓ También proporcionamos a los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- ✓ A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración), determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- ✓ Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

ROYALBAY HOTELES S.A
Estados de Situación Financiera
Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	7	5.383	1.449
Cientes y otras cuentas por cobrar relacionados	13	264.953	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	1.515.050	-
Total activos corrientes		1.785.386	1.449
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	9	-	1.515.050
Otros activos no corrientes	10	2.569.163	2.569.163
Total activos no corrientes		2.569.163	4.084.213
Total activos		4.354.549	4.085.662
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionados	11	60.000	60.000
Proveedores y otras cuentas por pagar relacionados	13	-	283.710
Pasivos por ingresos diferidos	12	650.000	-
Total pasivos corrientes		710.000	343.710
Total pasivos		710.000	343.710
Patrimonio			
Capital social	15	4.000.000	4.000.000
Resultados acumulados	16	(355.451)	(258.047)
Total patrimonio neto		3.644.549	3.741.953
Total patrimonio neto y pasivos		4.354.549	4.085.662



 Ing. José Luis Furoiani Zambrano
 Representante Legal



 CPA. Dunia Ullauri Salinas
 Contador General

**Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros**

ROYALBAY HOTELES S.A
Estados de Resultados Integrales
Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Otros ingresos		5.000	-
Gastos de operacionales			
Gastos de administración	17	(101.207)	(52.934)
Pérdida en operación		(96.207)	(52.934)
Gastos financieros	17	(1.197)	(9)
Pérdida del ejercicio		(97.404)	(52.943)



 Ing. José Luis Furoiani Zambrano
 Representante Legal

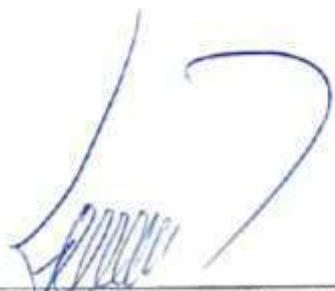


 CPA. Dunia Ullaauri Salinas
 Contador General

**Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros**

ROYALBAY HOTELES S.A
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Expresados en dólares

Diciembre 31,	2017	2016
Capital social		
Saldo inicial y final	4.000.000	4.000.000
Resultados acumulados		
Saldo inicial	(258.047)	(205.105)
Resultado integral del año	(102.404)	(52.942)
Saldo final	(360.451)	(258.047)
Total patrimonio neto	3.639.549	3.741.953



 Ing. José Luis Furoiani Zambrano
 Representante Legal

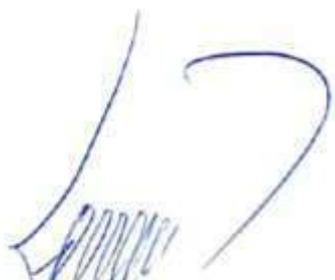


 CPA. Dunia Ullaury Salinas
 Contador General

**Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros**

ROYALBAY HOTELES S.A
Estados de Flujos de Efectivo
Expresados en dólares

Diciembre 31,	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	655.000	-
Efectivo pagado a proveedores	(102.404)	-
Otros (egresos) ingresos, netos	(264.953)	661
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	287.643	661
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Efectivo neto pagado por préstamos de accionistas	(283.710)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	(283.710)	-
Aumento de efectivo	3.934	661
Efectivo al inicio del año	1.449	788
Efectivo al final del año	5.383	1.449



 Ing. José Luis Furoiani Zambrano
 Representante Legal



 CPA. Dunia Ullaauri Salinas
 Contador General

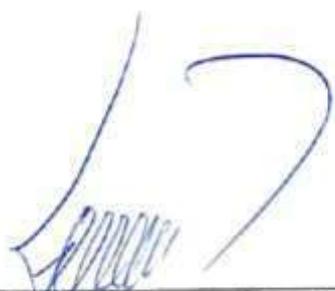
**Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros**

ROYALBAY HOTELES S.A

Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto provisto por actividades de operación

Expresados en dólares

Diciembre 31,	2017	2016
Resultado integral total	(97.404)	(52.943)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en cuentas y por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	(264.953)	-
Aumento en cuentas por pagar proveedores	-	53.604
Aumento en pasivos por ingresos diferidos	650.000	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	287.643	661



Ing. José Luis Furoiani Zambrano
Representante Legal



CPA. Dunia Ullauri Salinas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador el 19 de enero de 2010 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 9 de mayo del 2011 bajo la razón social “ROYALBAY HOTELES S.A.”.

Su objeto social principal son las actividades de administración hotelera y construcción de hoteles.

Composición accionaria:

Las acciones de ROYALBAY HOTELES S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	N° de Acciones	% de Participación
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	Ecuador	2.720.000	68,00%
Hablich Díaz Tomas Oswaldo	Ecuador	1.280.000	32,00%
Total		4.000.000	100,00%

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2 Pronunciamientos contables y su aplicación

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 12 “Revelación de intereses en otras entidades”	(*) 1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7 “Estado de flujos de efectivo”	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias”	1 de enero de 2017
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	1 de enero de 2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”	1 de enero de 2018
CINIIF 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas”	(*) 1 de enero de 2018
NIIF 16 “Arrendamientos”	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 “Pagos basados en acciones”	(*) 1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 “Contratos de seguros”	(*) Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha
NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”	(*) 1 de enero de 2018
NIC 40 “Propiedades de inversión”	(*) 1 de enero de 2018

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” y NIIF 10 “Estados financieros consolidados”	(*)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 “Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas	(*)	1 de enero de 2019
NIIF 17 “Contratos de seguros”	(*)	1 de enero de 2021

Modificación a NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”

Emitida en enero de 2016, requiere que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo.

Modificación a NIC 12 “Impuesto a las Ganancias”

Emitida en enero de 2016, aclara como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable.

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

Cuya versión final fue emitida en julio de 2014. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de esta nueva norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial; debido a que, la compañía aún no mantiene cuentas por cobrar comerciales.

NIIF 15 “Ingresos Procedentes de Contratos con Cliente”

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones.

Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de esta nueva norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial; debido a que, la compañía aún no obtiene ingresos de actividades ordinarias; es decir, no existen obligaciones de desempeño.

NIIF 16 “Arrendamientos”

Emitida en enero de 2016, es una nueva norma que establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

() Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía*

La Administración de la Compañía, considera que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas aplicables a la compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

4.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5 Efectivo

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.7 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes y los Grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

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

4.8 Proveedores y otras cuentas por pagar

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

4.9 Patrimonio

- Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.
- Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

4.10 Costos y gastos

- Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.11 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.12 Estado de flujo de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.13 Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.14 Otra información a revelar

Una entidad revelará, en el resumen de las políticas contables significativas o en otras notas, los juicios, diferentes de aquéllos que involucren estimaciones que la gerencia haya realizado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la entidad y que tengan un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a) Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes relacionados (Nota 13), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

b) Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

c) Riesgos de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no cuenta con operaciones de crédito, por lo tanto, no existe análisis de sensibilidad al Estado de Resultados Integral y Patrimonio neto en los estados financieros adjuntos por este concepto.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

a) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Efectivo		
Bancos nacionales		
Banco del Pacifico	1.323	1.323
Banco del Pichincha	4.060	126
Total banco nacionales	5.383	1.449
Total efectivo	5.383	1.449

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan valores en los bancos de Pacifico y Banco del Pichincha C.A., los cuales no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Activos no corrientes mantenidos para la venta		
Lotes de terreno (1)	1.515.050	-
Total de activos no corrientes mantenidos para la venta	1.515.050	-

(1) Al 31 de diciembre del 2017 corresponde a la reclasificación de lotes de terreno que la compañía ha dispuesto a poner a la venta.

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Propiedad, planta y equipo			
Lotes de terreno	(1)	-	1.515.050
Total propiedad, planta y equipo		-	1.515.050

(1) Corresponde a lotes de terreno donde la compañía tenía planificado la construcción de un hotel.

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Otros activos no corrientes			
Otros activos no corrientes	(1)	2.569.163	2.569.163
Total otros activos no corrientes		2.569.163	2.569.163

(1) Corresponde a estudios de mercado y derechos de contrato de administración hotelera tal como lo mostramos a continuación:

		US\$
Estudios realizados		
Tomas Hablich Díaz		350.000
		350.000
Proyecto de construcción		
Tomas Hablich Díaz		524.950
Furoiani Obras y Proyectos S.A.		604.213
		1.129.163
Derechos de contrato de administración hotelera		
Furoiani Obras y Proyectos S.A.		1.090.000
		1.090.000
Total		2.569.163

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Proveedores locales y otras cuentas por pagar no relacionados		
Lotani S.A. (1)	60.000	60.000
Total proveedores locales y otras cuentas por pagar no relacionados	60.000	60.000

(1) Corresponde a préstamos a terceros los mismos que no generan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de la compañía.

12. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Pasivos por ingresos diferidos		
Anticipos de clientes (1)	650.000	-
Total pasivos por ingresos diferidos	650.000	-

(1) Corresponde al dinero recibido en calidad de anticipo por la venta del terreno de propiedad de la compañía.

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Al 31 de diciembre 2017	Al 31 de diciembre 2016
Cientes y otras cuentas por cobrar relacionados				
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	Accionista	Préstamo	264.953	-
Total clientes y otras cuentas por cobrar relacionados			264.953	-
Proveedores y otras cuentas por pagar relacionados				
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	Accionista	Préstamo	-	283.710
Total proveedores y otras cuentas por pagar relacionados			-	283.710

Las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2017, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre 2017
Prestamos entregados	
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	264.953
	264.953

14. IMPUESTOS**14.1 Conciliación tributaria – Impuesto a la renta**

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Pérdida antes de impuesto a la renta	(97.404)	(52.942)
Más (menos) partidas de conciliación:		
(+) Gastos no deducibles	92	29.534
Pérdida sujeta a amortización	(97.312)	(23.408)

14.2 Amortización de pérdidas

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

14.3 Tarifa del impuesto a la renta

14.3.1 Provisión para los años 2017 y 2016

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

14.3.2 Anticipo para los años 2017 y 2016

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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 (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del

Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades.

14.4 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2016.

14.5 Precios de transferencias

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): “Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de

dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia”.

Artículo 3 (Operaciones no contempladas).- “Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.” (lo subrayado y resaltado es nuestro)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 está constituido por 4.000.000 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectivamente con un valor nominal de US\$1 cada una.

16. RESULTADOS ACUMULADOS

16.1 Pérdidas acumuladas

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Las pérdidas netas por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron de (102.404) y (52.943) respectivamente y mantienen un déficit acumulado de US\$ (360.451) y (258.047), respectivamente.

El futuro de la Compañía dependerá principalmente de la decisión de la Administración respecto a la continuidad de sus operaciones. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

17. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Gastos operacionales y financieros		
Gastos de administración	101.207	52.934
Gastos financieros	1.197	9
Total gastos operacionales y financieros	102.404	52.943

18. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2017, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

19. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

A la fecha de la emisión de este informe (26 de abril del 2018), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la administración y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.