

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

Quito, Marzo de 2018

1. Hemos auditado los estados financieros que acompañan a la INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Opinión

2. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentados por la INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA. al 31 de diciembre de 2017, presentan razonablemente en todos los aspectos significativos y se encuentran de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Responsabilidad del Auditor

3. Se efectuó la auditoría de acuerdo con NIAs (Normas Internacionales de Auditoría) generalmente aceptadas en la República del Ecuador, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría efectuada, y de acuerdo con las condiciones contractuales especificadas en el contrato de auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros, no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor. Se tomó en consideración los controles internos de la empresa, estimados como relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad sean los apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Declaración de independencia

Somos auditores independientes de la INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE) y la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Incertidumbre material sobre empresa en funcionamiento

No hemos encontrado incertidumbres materiales relacionadas con la empresa en funcionamiento que debamos informar.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

4. La Administración de la Compañía INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA. es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por desviaciones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

SETAK CIA. LTDA.
SC.RNSC-1039

Dr. Andy W. Pacheco
Socio a cargo

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(expresado en dólares de estadounidenses)

ACTIVOS		2017	2016
Activos Corriente	<u>Nota</u>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(6)	183,072	131,277
Cuentas por cobrar comerciales (neto)	(7)	45,122	43,735
Inventarios	(10)	30,133	86,677
Impuestos Prepagados	(18)	15,025	12,089
Otras cuentas por cobrar	(8)	63,440	57,214
Total activos corrientes		336,792	330,991
Activos No Corriente			
Propiedad Planta & Equipo	(11)	1,742,200	1,576,752
Otros activos	(9)	19,135	16,484
Total activos no corrientes		1,761,335	1,593,236
Total Activos		2,098,127	1,924,227
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas Pagar Proveedores	(12)	9,758	10,031
Beneficios Sociales por pagar	(13)	26,158	19,414
Impuestos por pagar	(18)	25,829	23,013
Anticipo de clientes y Otras cts x pagar		1,354	2,731
Total Pasivo Corriente		63,100	55,189
Pasivo no corriente			
Provisiones por Beneficios a Empleados	(15)	118,907	112,571
Total Pasivo NO Corriente		118,907	112,571
Total Pasivos		182,007	167,759
PATRIMONIO			
Capital Social	(19)	200,000	200,000
Reservas		51,273	51,273
Aporte futuras capitalizaciones		328	328
Resultados Acumulados	(19)	1,664,519	1,504,866
Total Patrimonio		1,916,120	1,756,467
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2,098,127	1,924,227

Rocío Correa
Gerente General

C.P.A. Marco Yépez
Contador General

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**(expresado en dólares de estadounidenses)**

	Nota	2017	2016
Ventas Netas	(16)	680,200	696,238
Costo de Ventas	(17)	<u>(239,405)</u>	<u>(260,257)</u>
Utilidad Bruta		440,795	435,981
Gastos de Operación			
Gastos de Administración y Ventas	(17)	(314,745)	(338,838)
Otros gastos operacionales	(17)	<u>(88,067)</u>	<u>(98,179)</u>
Utilidad (Pérdida) en operaciones		37,983	(1,035)
Ingresos (Gasto) Financieros neto		5,547	3,724
Otros Ingresos (Egresos) neto		<u>2,723</u>	<u>3,892</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos		46,253	6,581
Participación a trabajadores	(13)	(6,938)	(987)
Impuesto a la renta	(18)	<u>(19,434)</u>	<u>(16,719)</u>
Utilidad (Pérdida) del periodo		<u>19,881</u>	<u>(11,125)</u>
Ganancias y pérdidas actuariales	(15)	1,396	1,899
Utilidad (Pérdida) Neta y Resultado Integral del año		<u>21,277</u>	<u>(9,226)</u>

Rocío Correa
Gerente General

C.P.A. Marco Yépez
Contador General

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(expresado en dólares de estadounidenses)

Nota	CAPITAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVAS	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADOS ACUMULADOS					PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	GANANCIAS Y PERDIDAS ACTUARIALES	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESERVA POR VALUACIÓN	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
Saldos al 1 de enero del 2016	200,000	328	51,273	-	94,481	-	1,514,091	-	-	1,860,174
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,125)	(11,125)
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancias actuariales	-	-	-	1,899	-	-	-	-	-	1,899
Pago de dividendos	-	-	-	-	(94,481)	-	-	-	-	(94,481)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	200,000	328	51,273	1,899	-	-	1,514,091	-	(11,125)	1,756,466
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-	-	-	-	(11,125)	-	-	11,125	-
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste error en estimación contables ejercicios anteriores	(19)	-	-	-	138,376	-	-	-	-	138,376
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	19,881	-	19,881
Ganancias actuariales	-	-	-	1,396	-	-	-	-	-	1,396
Saldo al 31 de diciembre del 2017	200,000	328	51,273	3,295	138,376	(11,125)	1,514,091	19,881	-	1,916,120

Rocío Correa
Gerente General

C.P.A. Marco Yépez
Contador General

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**(EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS)****DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	2017	2016
1. FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Recibido de clientes	678,812	707,094
Pagado a Proveedores	(710,568)	(629,492)
Otros ingresos (gastos), netos	(22,351)	7,616
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	(54,107)	85,218
2. FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
ADQUISICION DE ACTIVOS FIJOS	(33,869)	(18,872)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	(33,869)	(18,872)
3. FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
CAMBIOS EN INVERSIONES TEMPORALES	-	33,500
AUMENTO DE OBLIGACIONES BANCARIAS	-	-
ACUMULACION DE UTILIDADES	139,771	(92,583)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	139,771	(59,083)
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	51,795	7,263
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	131,277	124,014
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	183,072	131,277

Rocío Correa
Gerente General

C.P.A. Marco Yépez
Contador General

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**(EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS)****DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	2017	2016
1. FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	19,881	2,162
PARTIDAS QUE NO GENERAN DESEMBOLSO DE FONDOS:		
Depreciaciones y amortizaciones	(134,229)	70,581
Gastos provisiones	(16,812)	(54,166)
Gastos (Utilidad)	-	(1,899)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	(131,159)	16,677
VARIACIONES EN CUENTAS DE ACTIVO Y PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por cobrar	(1,387)	10,856
Otras cuentas por cobrar	(9,163)	42,989
Inventarios	56,543	8,790
Cuentas por pagar	(273)	(1,984)
Beneficios a empleados	6,337	70
Otras cuentas por pagar y provisiones	(1,377)	1,502
Impuesto a la renta y participacion laboral pagado	26,372	6,318
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>(54,107)</u>	<u>85,218</u>

Rocío Correa
Gerente General

C.P.A. Marco Yépez
Contador

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA., se constituyó en la ciudad de Quito Ecuador el 30 de diciembre de 1980. Su actividad principal es la explotación, mantenimiento de un complejo turístico y hotelero, así como la administración de bares, restaurantes, soda bar o similares, pudiendo para ello realizar importaciones de equipos, enseres, maquinarias que tengan relación con su objeto social.

El 09 de enero de 1991, la compañía procede a realizar un aumento de capital por un valor de US\$ 5.568. Con fecha 28 de noviembre del 2003, la compañía procede a realizar un aumento de capital por un valor de US\$ 190.000.

Con esto antecedentes la compañía se encuentra en capacidad de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles o industriales permitidos por la ley Ecuatoriana y dentro del giro de su negocio.

2. SITUACIÓN ECONOMICA PAIS

Con la disminución desde el año 2015 del precio del barril de petróleo, principal fuente de ingresos del presupuesto del Estado, la apreciación del dólar, efectos del terremoto de abril de 2016, y una agresiva política de endeudamiento ha sumergido al Ecuador en una desaceleración económica.

En el año 2017, la tendencia de la economía no ha cambiado, y de acuerdo con los Organismos Internacionales, Ecuador ocupa los últimos lugares de crecimiento económico de la región, ya que este bordea el 2% del PIB.

Ecuador pasó por un proceso electoral y el nuevo mandatario el Ing. Lenín Moreno inició su mandato realizando un diagnóstico llegando a concluir que el país se encuentra en una difícil situación económica, con niveles críticos de endeudamiento interno y externo. Para ello ha planteado una serie de nuevas reglas económicas enfocadas en tres objetivos i. La reactivación económica, ii. Fortalecer la dolarización y iii. Modernizar la gestión del Sistema Financiero.

Con este antecedente se aprobó la LEY ORGÁNICA DE REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA, publicada el 29 de diciembre de 2017 mediante R.O. No. 150. Esta Ley incluye varias reformas tributarias importantes, vigentes para el ejercicio 2018, tales como: i. El

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

incremento de la tasa de impuesto a la renta anual al 25% en general. ii. Para las micro, pequeñas y medianas empresas se establece ciertas deducciones y se mantiene tarifa de impuesto a la renta anual del 22%, iii. Se limita el beneficio de deducción de 10 puntos a la tarifa de impuesto a la renta por reinversión de utilidades, para exportadores habituales e industrias productoras de bienes, iv. Se establece la deducibilidad del gasto de jubilación patronal y desahucio correspondiente a los pagos efectivamente realizados y generados en el ejercicio corriente.

En complemento a estas medidas tributarias, mediante Decreto Ejecutivo No. 210 emitido el 20 de noviembre de 2017, se decreta la reducción en forma progresiva (100%, 60% y 40%) del anticipo de impuesto a la Renta a cancelarse en el ejercicio 2017, la reducción se realizará de acuerdo con el total de ventas anuales.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros,

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, en cumplimiento a la resolución No 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008, estableció la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB.) En el año 2010 dicha entidad de control resolvió que sus controladas adopten como bases de preparación de estados financieros NIIF integrales o según ciertos criterios específicos se aplique NIIF para PYMES.

Los presentes estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades "NIIF para las PYMES", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). La Administración declara que los estados financieros se han elaborado cumpliendo con la NIIF para las PYMES.

b) Bases de presentación de los estados financieros

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera Pequeñas y Medianas Entidades, el conjunto de estados financieros fueron preparados sobre la base de una entidad en marcha. INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA es una Compañía constituida bajo el control de la Superintendencia de Compañías y Seguros y está obligada a reportar sus estados financieros individuales de forma anual a esta entidad de control, y su vez al Servicio de Rentas Internas.

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

c) Unidad monetaria

Los registros contables y estados financieros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda de curso legal adoptada por la República del Ecuador en marzo del año 2000.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como equivalentes de efectivo los saldos en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez cuyo plazo es menor a 90 días, que son rápidamente convertibles en efectivo y que no tienen riesgos significativos de cambio de su valor razonable.

e) Activos y pasivos Financieros.

La compañía reconoce un activo o un pasivo financiero en el momento de la negociación, es decir; cuando se realiza la compra o se vende el activo o se compromete a pagar el pasivo. Los instrumentos financieros básicos serán reconocidos al precio de transacción.

Las cuentas por cobrar relacionada con la sección 11 de las NIIF para PYME, representan los importes de los servicios facturados y entregados a clientes que se encuentran pendientes de cobro. Las cuentas por cobrar se reconocerán inicialmente a su valor razonable, es decir, igual al costo.

Deterioro de Activos: al final del periodo la entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro para los activos financieros. Cuando exista evidencia de deterioro de la cuenta por cobrar, el importe de esa cuenta se reducirá mediante una cuenta “Perdida por deterioro” para efectos de presentación de los Estados Financieros.

Baja de Cuentas de pasivos Financieros:

Una entidad solo dará de baja en cuentas un pasivo financiero, cuando se haya extinguido—esto es, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

f) Inventarios

La compañía reconoce y valúa los inventarios al costo o valor neto de realización, el menor.

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

Los costos que se incluyen en el costo de mercaderías son: el costo de adquisición, aranceles e impuestos (que no vayan a ser devueltos por la autoridad fiscal), transporte, seguro y todo gasto incurrido directamente hasta que la mercadería se encuentra en el almacén lista para la venta o usarse en el proceso productivo. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La empresa al final del periodo evaluará si existen indicios de que alguna partida de los inventarios podría estar deteriorada en cada fecha en que se informa, es decir si el importe en libros excede el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta.

Para el ingreso en la contabilidad de la empresa se establece el precio unitario de los productos y se ingresa un reporte donde consta el valor del inventario, cuya fórmula del costo corresponde al costo promedio ponderado.

g) Propiedad planta y equipo

Un ítem de PP&E se lo reconocerá a su costo de adquisición, de construcción.

Esta se presenta neto de la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a los resultados en la medida que se incurren, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

La depreciación de la propiedad, planta y equipo se registra con cargo a los resultados del período para distribuir el costo de los activos a lo largo de vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

<u>Grupo</u>	<u>Tiempo</u>
Edificios	35 años
Equipo de Computo	3 años
Equipo de transporte	5 años
Instalaciones	10 años
Maquinaria y equipo de producción	10 años
Muebles y enseres	10 años

Retiro o venta de propiedades planta y equipo:

La utilidad o pérdida que surja del retiro o de la venta de una clase de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del ejercicio corriente.

Deterioro del valor de los activos tangibles:

Al final del período, la compañía evalúa si hay algún indicio de que se ha producido un cambio significativo desde la última fecha anual sobre la que se haya informado. Si existe indicio de pérdida del valor, la compañía realiza un estimado del importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

h) Beneficios a empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado a toda contraprestación que la empresa, entrega en retribución de sus servicios a todos sus colaboradores vinculados mediante un contrato laboral establecido conforme a la normatividad vigente al respecto.

- **Beneficios a Corto Plazo:** Son los beneficios a los empleados cuyo pago es totalmente atendido en el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el cual los empleados han prestado sus servicios. Los beneficios a corto plazo no incluyen los relacionados con la terminación del contrato laboral.
- **Beneficios Post-empleo:** Son los beneficios a los empleados, diferentes de los beneficios por terminación; que se pagan después de completar su periodo de empleo en la entidad.

Los Beneficios Post-empleo incluyen por ejemplo:

Beneficios por retiro, tales como pensiones, y

Otros beneficios posteriores al empleo, tales como los seguros de vida o los beneficios de asistencia médica.

- **Reconocimiento de Beneficios por Terminación:** La compañía reconocerá de manera inmediata como gastos, los beneficios por terminación. Lo anterior dado que este tipo de beneficios a empleados no proporcionan a la entidad beneficios económicos futuros. Cuando la entidad reconozca beneficios por terminación, habrá de tener en cuenta también los efectos de la reducción en los beneficios por retiro o en otro tipo de beneficios a los empleados.

- **Presentación en los Estados Financieros:** La compañía reconoce todas las ganancias y pérdidas actuariales en el periodo en que se produzcan en otro resultado integral como una elección de la política contable.
- **Participación de los empleados y trabajadores en las utilidades:** Las disposiciones laborales vigentes establecen que los empleados y trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades del año, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

i) Capital social y Patrimonio

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los Estados Financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

El patrimonio agrupa las cuentas que registran los aportes de los accionistas, las reservas, otros aportes patrimoniales, superávit por valuaciones y resultados acumulados o del ejercicio.

j) Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias y gastos

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta, tales como el IVA; mismos que son cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

Los gastos operación, administración, ventas y financieros, además de las provisiones, depreciaciones, amortizaciones, impuestos incurridos en el desenvolvimiento de sus actividades específicas se registran en un ejercicio financiero determinado.

Además de los gastos mencionados se incluye las pérdidas como otras partidas que cumplen la definición de gastos y que pueden surgir en el curso de las actividades ordinarias de la entidad. Si las pérdidas se reconocen en el estado del resultado integral, habitualmente se presentan por separado, puesto que el conocimiento de las mismas es útil para la toma de decisiones económicas.

k) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trate de partida que se reconocerá directamente en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- **Impuesto a la renta corriente:** El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año y se calcula mediante la tasa de impuesto del 22% aplicable a las utilidades gravables desde el año 2013 en el Ecuador y se carga a los resultados.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

- **Impuestos diferidos:** La cuenta de impuestos diferidos tanto del activo como del pasivo, serán reconocidos de acuerdo a la técnica contable y su medición es de acuerdo al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias según lo establecido en el reglamento para la aplicación de la ley de Régimen Tributario Interno. Las actualizaciones de los impuestos diferidos registrados como activos y pasivos, se las realizan al momento de realizar el cierre contable y su efecto será reconocido en los resultados dependiendo de la transacción de origen

4. SUPUESTOS CLAVE DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACION

La aplicación Normas Internacionales de Información Financiera Pequeñas y Medianas Entidades requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando puedan llegar a diferir en su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias

Estimaciones importantes

La compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

a) Vida útil Propiedad, Planta y Equipo

Como se describe en la Nota 3 literal g), la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. La vida útil de los activos fue determinada por el área especializada de la Compañía en base a factores técnicos.

La tasa de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activo	Tasas
Muebles y enseres	10.00%
Equipo de computación	33.33%
Equipo y maquinaria	10.00%
Edificios	2.86%
Instalaciones	10.00%
Vehículos	20.00%

b) Deterioro de Activos

Los factores externos o internos para determinar si existen indicios de deterioro de activos son los determinados en la sección 27 “Deterioro del Valor de los Activos” de las NIIFS para PYMES.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha estimado que no existen indicios de deterioro en sus activos.

c) Obsolescencia de Inventarios

La provisión para pérdidas provenientes de inventarios obsoletos o de lento movimiento se efectúa en base a un análisis individual de los elementos de juicio de cada uno de los ítems del inventario.

d) Impuestos Diferidos

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento a Ley de Incentivos Producción Prevención Fraude Fiscal, la autoridad fiscal del Ecuador, establece que para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos:

- Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario.
- Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo en el que se registre contablemente.

- El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente.
- Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.
- Los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su período de transformación biológica.
- Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la ley y en este Reglamento.
- Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la ley y en este Reglamento.

De acuerdo a cada caso antes citado y en las condiciones previstas en esta Ley, la compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Consecuentemente, dicha recuperabilidad depende en primera instancia de la aplicación de la técnica contable, pero finalmente y de forma obligatoria en la legislación fiscal.

e) Beneficios Post-Empleo por Jubilación Patronal y Desahucio

Correspondiente a un Plan de Beneficios Definidos según la sección 28 de las NIIF para PYMES. El costo de las reservas por jubilación patronal y desahucio, así como el valor actual de la obligación se determina mediante evaluaciones actuariales. La evaluación actuarial implica hacer suposiciones acerca de las tasas de descuento, los futuros aumentos salariales y las salariales y las tasas de mortalidad. Todos los supuestos son revisados en cada fecha de cierre de los estados financieros.

La metodología utilizada para determinar el cálculo actuarial se basó en el método de Unidad de Crédito Proyectada.

5. CATEGORIZACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

Dicha clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron o se asumieron, respectivamente. La administración define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros están conformados de la siguiente manera:

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

INSTRUMENTOS FINANCIEROS	Nota	2017	2016
Activos Financieros			
Valor Razonable con cambios en resultados			
Inversiones Temporales	(6)	-	-
Total		-	-
Costo Amortizado			
Efectivo y Bancos	(6)	183,072	131,277
Cuentas por cobrar comerciales	(7)	45,122	43,735
Otras cuentas por cobrar	(8)	63,440	57,214
Gastos Anticipados	(9)	19,135	16,484
Total		310,769	248,710
Pasivos Financieros			
Costo Amortizado			
Cuentas por pagar comerciales	(12)	9,758	10,031
Otras cuentas por pagar		1,355	2,731
Obligaciones Financieras		-	-
Total		11,113	12,762

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los conceptos considerados como efectivo son: caja, caja chica, bancos e Inversiones para los cuales no hay ninguna restricción de uso, según el siguiente detalle:

Conceptos	2017	2016
Fondos	3,728	1,980
Depósitos	84,980	0
Bancos	94,363	129,297
Inversiones	0	0
Totales	183,072	131,277

Las Instituciones Financieras en las cuales mantienen cuentas bancarias son: Banco Internacional y Banco Pichincha.

7. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

Conceptos	2017	2016
Documentos y cuentas por cobrar	45,122	44,059
Provisión acumulada de cuentas incobrables	-	(324)
Totales	45,122	43,735

La Compañía no cobra intereses por la cartera en mora.

Cuentas por cobrar deterioradas

Al final del periodo sobre el que se informa la Compañía mide la evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas comerciales, con el fin de determinar la provisión de deterioro de las mismas.

En el año 2017, la Compañía no encontró evidencia objetiva para deteriorar cuentas pendientes de cobro corrientes. Adicionalmente la administración decidió dar de baja cuentas incobrables vencidas de años anteriores.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de otras cuentas por cobrar, al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se detallan a continuación:

Conceptos	2017	2016
Tarjetas de crédito	3,467	2,001
Empleados	19,239	22,604
Anticipo Contatistas	8,496	2,481
Cuentas por cobrar a socios	2,504	0
Préstamos a relacionadas	20,000	20,000
Otras cuentas por cobrar	3,689	4,097
Seguros prepagados	6,044	6,031
Total	63,440	57,214

9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de los otros activos se muestran a continuación:

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

Conceptos	2017	2016
Otros activos Meneaje y Lencería	16,609	15,488
Otros Activos diferidos	2,526	996
Total	19,135	16,484

10. INVENTARIO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de los inventarios de detallan a continuación:

Conceptos	2017	2016
Bodega central	7,516	7,829
Bodega cocina	2,440	1,736
Bodega bar	1,465	1,463
Bodega recepción	16	16
Bodega central/ Suministros	18,696	18,148
Inventario de menaje *		57,485
Total	30,133	86,677

*En el 2017, la compañía identifico un error de ejercicios anteriores, en el inventario de menaje, el mismo que mantenía el mismo saldo desde hace varios que no fue ajustado en la implementación a NIIF's. Este saldo fue corregido y reexpresado en los presentes estados financieros.

11. PROPIEDAD PLANTA & EQUIPO

Propiedad, planta & Equipo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 comprende:

VER MOVIMIENTO SIGUIENTE PÁGINA

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

PROPIEDAD PLANTA & EQUIPO

El saldo al 31 de diciembre comprende:

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u> <u>Revalorizacion</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Equipos y</u> <u>Maquinaria</u>	<u>Muebles, enseres y</u> <u>Equipo de Oficina</u>	<u>Vehiculos</u>	<u>Equipos de</u> <u>computación y</u> <u>software</u>	<u>TOTAL</u>
Al 31 de diciembre del 2016								
Costo Histórico	481,080	1,308,772	104,744	65,432	38,060	22,800	43,222	2,064,110
Depreciación Acumulada	-	(357,305)	(41,441)	(21,652)	(13,001)	(17,491)	(36,468)	(487,357)
Valor en libros al 31 de diciembre 2016	<u>481,080</u>	<u>951,468</u>	<u>63,302</u>	<u>43,780</u>	<u>25,059</u>	<u>5,309</u>	<u>6,754</u>	<u>1,576,752</u>
Movimiento 2017								
Adiciones	-	15,110	6,284	3,237	5,608	-	980	31,218
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciacion, neto		<u>164,356</u>	<u>(10,963)</u>	<u>(6,687)</u>	<u>(4,183)</u>	<u>(4,039)</u>	<u>(4,255)</u>	<u>134,229</u>
Valor en libros	-	179,466	(4,679)	(3,450)	1,425	(4,039)	(3,275)	165,447
Al 31 de diciembre del 2017								
Costo Histórico	481,080	1,323,882	111,028	68,669	43,668	22,800	44,202	2,095,328
Depreciación Acumulada	-	(192,948)	(52,405)	(28,339)	(17,183)	(21,530)	(40,723)	(353,128)
Valor en libros al 31 de diciembre 2017	<u>481,080</u>	<u>1,130,934</u>	<u>58,623</u>	<u>40,330</u>	<u>26,484</u>	<u>1,270</u>	<u>3,479</u>	<u>1,742,200</u>

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

12. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Los saldos de cuentas por pagar comerciales, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestra a continuación:

Conceptos	2017	2016
Cuentas por pagar proveedores (i)	9,758	10,031

- i) Comprende valores pendientes de pago a proveedores corrientes, los mismos que tienen un periodo de crédito promedio de 30 días.

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS A CORTO PLAZO

A continuación, un detalle de los saldos de beneficios a empleados, al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Conceptos	2017	2016
Aporte Personal	1,652	1,659
Prestamos Quirografarios	1,386	1,878
Prestamos Hipotecarios	259	328
Aporte Patronal	2,128	2,133
Decimo Tercer Sueldo	934	900
Decimo Cuarto Sueldo	3,404	3,476
Fondos de reserva	831	988
10% Servicios	7,869	7,066
Nómina por pagar	758	-
15% participacion Utilidades a Trabajadores	6,938	987
Total	26,158	19,415

14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Con fecha 21 de noviembre de 2016, la compañía otorgó un crédito a su compañía relacionada PRADA Y PRADA HOTELES (HOTEL LA GIRALDA), por un monto de USD20,000.00 a una tasa de interés del 7% anual y un plazo de un año, la misma que ha sido renovada en el 2017.

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en dólares estadounidenses)

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Conceptos	2017	2016
Beneficios a Empleados (i)		
Provisión Jubilación Patronal	99,739	91,078
Provisión por Desahucio	19,168	21,493
Total	118,907	112,571

- (i) El saldo de la provisión para jubilación patronal, incluido el rubro de beneficios sociales a largo plazo, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuariamente por un profesional independiente para todos los trabajadores que se encuentren prestando servicios a la compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

El método utilizado para calcular los beneficios post empleos a un valor presente, es la Unidad de Crédito proyectada, el cual considera varias hipótesis actuariales sobre el entorno demográfico y económico en el cual opera la Compañía, tales como tasa de descuentos, tasa de incrementos salariales, y tasas de incremento salarial de largo plazo.

Conceptos	2017	2016
Saldos al inicio del año	112,570	112,501
Provisión del año	13,977	13,407
Pagos efetuados	(7,640)	(13,338)
Ajustes	-	-
Total	118,907	112,570

16. INGRESOS

Conceptos	2017	2016
Ingreso por habitaciones	399,308	443,240
Ingresos por alimentos y bebidas	280,018	251,509
Ingreso por telefonos y lavandería	2,840	3,322
Descuentos	(1,966)	(1,834)
Total	680,200	696,238

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

17. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos están agrupados de acuerdo a su naturaleza y son los siguientes:

Conceptos	2017	2016
Costos Comestibles	71,943	75,714
Costos Mano Obra Recepción	41,096	60,778
Costo Mano de Obra Ama de	33,743	32,154
Costos Mano de Obra Bar	92,623	91,611
Total resumen costos	239,405	260,257

El detalle de la agrupación de gastos de acuerdo a su naturaleza es la siguiente:

CONCEPTO	2017	2016
Gasto de nómina	65,151	64,703
Beneficios sociales, bonificaciones e indemnizaciones	41,853	55,645
Gastos de Honorarios profesionales y servicios especiales	17,764	15,384
Gastos de Mantenimiento y reparaciones	69,737	66,563
Depreciación y amortizaciones	65,144	72,685
Gastos de suministros de hospedaje	21,516	21,432
Gastos administrativos	69,787	73,818
Beneficios adicionales empleados	10,372	10,480
Gastos ventas	4,867	9,965
Gastos financieros	1,238	1,335
Gastos no deducibles	11,482	18,637
Gastos de Impuestos, tasas y contribuciones	23,770	26,325
Total agrupacion de gastos gastos	402,678	436,971

18. IMPUESTOS

a) Impuestos anticipados

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Conceptos	2017	2016
Retención Fuente I.R.	10,950	10,806
Retención Fuente I.V.A.	0	0
Anticipo Impuesto a la Renta	4,076	1,282
Total	15,025	12,088

b) El impuesto a la renta Corriente

Conceptos	2017	2016
Retención Fuente I.R. por pagar	1,493	990
Retención Fuente I.V.A. por pagar	4,902	5,305
Impuesto a la renta del ejercicio	19,434	16,719
Total	25,829	23,013

Conciliación tributaria

Conceptos	2017	2016
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	46,253	6,581
Menos- Participación a los trabajadores	6,938	987
Menos- Amortización pérdidas tributarias	0	0
Menos – Deducción trabajadores discapacitados	0	0
Más – gastos no deducibles	49,021	55,901
Base tributaria	88,336	61,495
Tasa impositiva	0.22	0.22
Impuesto a la renta causado (i)	19,434	13,529
Impuesto mínimo	14,882	16,719
Menos – Crédito tributario (ii)	15,025	12,089
Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario)	4,409	4,630

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

- i. El impuesto a la renta causado de US\$19,434 es mayor al anticipo mínimo US\$14,882, por lo que el impuesto a la renta del ejercicio corresponde al impuesto causado.
- ii. Comprende las cuotas de anticipos de impuesto a la renta por un monto de US\$4,076 declaradas y canceladas en julio y septiembre del año 2017. Las retenciones que le han sido efectuadas en el ejercicio corriente asciende a US\$10,950.

b) Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre la compañía no generó diferencias temporarias en las condiciones previstas en las disposiciones tributarias, que permita la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o el cumplimiento de los pasivos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros, tal como se mencionó en la Nota 4, literal d) de este informe.

19. PATRIMONIO

a) Capital

El capital autorizado de la Compañía es de US\$200,000 dividido en doscientas mil acciones nominativas ordinarias de un dólar (1US\$) cada una.

b) Reserva legal

De acuerdo con disposiciones legales para una sociedad de responsabilidad limitada se requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta alcanzar por lo menos el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

La compañía al 31 de diciembre de 2017 ha alcanzado el 20% del capital sobre su reserva legal.

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en dólares estadounidenses)

c) Resultados acumulados

Un resumen del movimiento de Reservas Acumuladas se describe a continuación:

Conceptos	2017	2016
Aplicación NIIFs primera vez	1,514,091	1,514,091
Ganancias y (pérdidas) acumuladas	(11,125)	-
Ajustes *	138,376	-
Utilidad del año	19,881	(11,125)
Total	1,661,224	1,502,966

* Este ajuste se compone por la corrección al saldo de inventario de menajes que se viene arrastrando de ejercicios anteriores, por un monto de (USD57,485). Adicionalmente, se realizó un ajuste a la depreciación acumulada de edificios por un monto de USD195,861, debido a que al momento de realizar el ajuste de edificios producto de la revalorización del activo en el proceso de implementación de NIIFs, no se ajustó correctamente el saldo de depreciación acumuladas a esa fecha.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que no ha presentado eventos subsecuentes que tengan un impacto importante sobre los estados financieros, que requieran revelación.

21. APOBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la gerencia de la compañía y serán presentados a los accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
