

**INMOBILIARIA DEL  
POZO LEMOS CIA.  
LTDA.**

---

**Estados Financieros**  
Año terminado en diciembre 31, 2015  
Con Informe de los Auditores Independientes

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Socios y Junta de Directores de  
**INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**

### ***Informe sobre los Estados Financieros***

1. Hemos auditado el estado financiero que se adjunta de **INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2015, así como los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros***

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (N.I.C.) y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad Incluye, diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### ***Responsabilidad del Auditor***

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.). Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluye la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude y error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, 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 incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

### ***Opinión***

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos la situación financiera de **INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.), Normas Internacionales de Contabilidad (N.I.C.) y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

Febrero, 26 del 2016



AUDISUPPORT CIA. LTDA.  
RNAE No. 503

Fredy Toledo E.  
SOCIO

- 1 Constitución y Objeto**
- 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.
- Con fecha 09 de enero de 1991, la Compañía procede a realizar un aumento de capital por un valor de US\$ US\$ 5,568.
- Con fecha 28 de noviembre del 2003, la Compañía procede a realizar un aumento de capital por un valor de US\$ US\$ 190,000.
- Con estos antecedentes la compañía se encuentra en capacidad de realizar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles o industriales permitidos por la ley ecuatoriana y dentro del giro de su negocio.
- Situación Económica del Ecuador**
- La economía del País se contrajo un 0.8%, interanual en el tercer trimestre del año 2015, así también reflejo una inflación de 3.38%, inferior al 3.67%, del año 2014. Esto debido principalmente a un deterioro en las cuentas externas por la caída del precio del crudo y la apreciación del dólar, los sectores más afectados fueron los servicios turísticos, la pesca, las actividades financieras, telecomunicaciones y construcción. Para contrarrestar este decrecimiento el Gobierno estableció sobre tasas arancelarias Para el año 2016, las autoridades económicas estiman una inflación del 3,66%, menor inversión del gobierno central y una disminución considerable en el presupuesto general del Estado. (Fuente INEC y Medios escritos del País).
- 2 Bases de Presentación**
- Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda de medición de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.
- Los presentes estados financieros de **INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2015, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F), emitidas por el I.A.S.B., (International Accounting Standards Board), que han sido adoptadas en el Ecuador mediante resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las cuales representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

**... Nota 2** El criterio de preparación de los estados financieros es el de costo histórico.

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.), adoptadas en el Ecuador, las cuales 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. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

En la Nota 15, se presenta la conciliación de los estados financieros bajo NIIF y los estados financieros fiscales.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015, han sido preparados considerando todas las NIIF, emitidas hasta esa fecha.

**Índices de Precios al Consumidor** El porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos es como sigue:

Año Terminado en Diciembre 31	Variación Porcentual
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70
2014	3,67
2015	3,38

**Efectivo y Equivalentes de Efectivo** Representa el saldo en bancos, así como saldos de caja a la fecha de cierre, mismos que son considerados por la Compañía para la elaboración de los Flujos de Efectivo.

**Activos y Pasivos Financieros**

**Clasificación** La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Cuentas por Cobrar
- Anticipos de Proveedores y,
- Otras Cuentas por Cobrar

**INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**  
**Políticas de Contabilidad Significativas**

---

**... Nota 2**

Los pasivos financieros son clasificados en;

- Proveedores Nacionales
- Obligaciones Financieras y,
- Otras Cuentas por pagar.

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.

**Reconocimiento**

La compañía reconoce un activo o un pasivo financiero en el momento de la negociación, es decir, cuando se realice la compra o se vende el activo o se compromete a pagar el pasivo.

**Cuentas por Cobrar**

Corresponden principalmente a cuentas por cobrar por servicios de habitación y restaurant las mismas que han sido valuadas a su valor nominal.

**Propiedad Planta y Equipos**

Se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Las erogaciones por reparación se cargan a los resultados del año y los gastos por mejoras son activados. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<b>Activo</b>	<b>Tasas</b>
Muebles y Enseres	10.00%
Equipo de Computación	33.33%
Equipo y Maquinaria	10.00%
Edificios	2.86%
Instalaciones	10.00%
Vehículos	20.00%

**Impuestos Diferidos**

La cuenta de impuestos diferidos tanto de activo como de 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 realizará al momento de realizar el cierre contable y su efecto será reconocido en

**... Nota 2**            los resultados del período o en otros resultados dependiendo de la transacción de origen.

**Reconocimiento**    La Compañía al 31 de diciembre del año 2015, no realizó el análisis de la aplicabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en consecuencia los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pudiera haber sido considerado como necesarios si este análisis se hubiera realizado.

**INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

**3 Inversiones Corto Plazo**

Un resumen de inversiones a corto plazo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Inversiones	33,500	133,765
	33,500	133,765

**4 Cuentas por Cobrar**

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
(1) Clientes	73,790	79,885
Cuentas por Cobrar Huésped	801	236
Tarjetas de Crédito	2,929	4,539
(2) Cuentas por Cobrar Empleado	30,247	21,058
Otras Cuentas por Cobrar	37,061	61,830
Gastos Pre-pagados	5,849	5,426
Retención en la Fuente	15,544	18,706
Retención IVA	662	251
Anticipo Impuesto a la Renta	-	1,519
	166,883	193,450
(3) Menos Provisión Acumulada de Cuentas Incobrables	-	737
	166,883	192,713

(1) El estado de la cartera por edades de vencimiento al 31 de diciembre del 2015, es como sigue:

	a 30 días	a 60 días	a 90 días	+ 90 días	Total
Clientes	42,240	17,908	2,002	11,640	73,790

Estos importes se mantienen con su valor en libros ya que derivan de los servicios de hospedaje, eventos y restaurant habituales de la empresa los que tienen su sustento en la facturación, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera estos rubros son

**INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

---

... Nota 4 normalmente una buena aproximación de su valor razonable por tal razón no se acogió ningún método de valoración recomendados por la NIC 32 Instrumentos Financieros.- Presentación e Información a Revelar.

(2) Estos importes corresponden a préstamos solicitados por los empleados a los cuales se les descuenta de manera mensual de su rol de pagos

(3) El movimiento de la Provisión Cuentas Incobrables es como sigue:

	Diciembre, 31,	
	2015	2014
Saldo al inicio del año	737	9,000
Provisión del año 1%	699	737
Provisión cartera con más 3 años	696	-
Baja de Cuentas	(2,132)	(9,000)
Saldo Final	-	737

**5 Inventario** El resumen de inventario, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Inventario	15,107	14,778
Inventario Suministros	22,873	22,240
Inventario de Menaje	57,486	57,486
	95,466	94,504

Los importes registrados en las cuentas de inventarios se encuentran a su valor razonable, cuyo método de valoración es el de promedio ponderado, además se realiza de un inventario físico de manera mensual.

**INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

**6 Propiedad  
 Planta y  
 Equipo**

El resumen de Propiedad Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Terrenos	481,080	481,080
Edificios	1,304,263	1,304,263
Instalaciones	103,510	98,299
Vehículos	22,800	21,113
Eq. Computación	41,650	35,089
Equipos y Maquinaria	53,936	36,024
Muebles y Enseres	35,834	30,937
Equipo de Oficina	1,887	1,372
Otros Activos	16,762	4,493
	2,061,722	2,012,670
Menos Depreciación Acumulada	416,777	347,237
	1,644,945	1,861,503

El movimiento de propiedad planta y equipo es como sigue:

**Costo:**

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Saldo Inicial	2,012,670	3,194,369
Adiciones	50,814	55,441
Baja Activos Totalmente Depreciados	(2,000)	(1,224,984)
Ajustes	238	(12,156)
Saldo Final	2,061,722	2,012,670

**INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

<b>... Nota 6</b>	<b>Depreciación acumulada:</b>	Diciembre 31,	
		2015	2014
	Saldo Inicial	347,237	1,332,866
	Gastos del año	69,383	64,388
	Baja Activos Totalmente Depreciados	-	(1,044,217)
	Ajustes	157	(5,800)
	Saldo Final	416,777	347,237
<b>7</b>	<b>Cuentas por Pagar</b>	Un resumen de esta cuenta fue como sigue:	
		Diciembre 31,	
		2015	2014
	Cuentas por Pagar Locales	12,015	7,242
	Anticipo de Clientes	1,229	3,926
		13,244	11,168
<b>8</b>	<b>Beneficios Sociales</b>	Un resumen de esta cuenta fue como sigue:	
		Diciembre 31,	
		2015	2014
	Beneficios Sociales	7,143	11,350
(1)	15% Participación Trabajadores	22,064	38,981
	Otros Beneficios por Pagar	7,672	10,901
	Obligaciones con el IESS	6,500	4,673
		43,379	65,905
	(1) Ver nota 10		

**INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

<b>9</b>	<b>Obligaciones Fiscales</b>	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
			Diciembre 31,	
			2015	2014
		Retenciones en la Fuente	840	3,369
		Imp. A la Renta Empleados	-	179
		Retenciones IVA	3,611	800
		IVA en Ventas	-	3,879
		Impuesto al Turismo	508	1,007
	(1)	Impuesto a la Renta Compañía	30,550	56,147
			35,509	65,381
	(1)	Ver nota 10		
<b>10</b>	<b>Provisiones Finales</b>	Constituyen el 15% Participación Trabajadores y Empleados y 22%, del Impuesto a la Renta:		
		<b>Conciliación Participación Trabajadores y Empleados</b>		
			Diciembre 31,	
			2015	2014
		Utilidad antes de Participación Empleados e Impuestos	147,096	259,876
		15% Participación Trabajadores	22,064	38,981
		<b>Conciliación para el cálculo del Impuesto a la Renta</b>		
			Diciembre 31,	
			2015	2014
		Utilidad o (Pérdida) antes de la Participación Empleados e Impuestos	147,096	259,876
		(-)15% Participación Trabajadores(Nota 8)	22,064	38,981
		(+)Gastos no Deducibles	13,833	34,914
		(-) Deducción Incremento Neto de Empleados	-	6,237
		Base Imponible Imp. a la Renta	138,865	249,572

**INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

... Nota 10

(1)	22% Impuesto a la Renta (Nota 9)	30,550	54,906
	(-) Anticipo Imp. Renta Pagado	-	1,519
	(-) Retenciones en la Fuente	15,544	18,706
	Impuesto a Pagar	15,006	34,681

- (1) La Ley de Régimen Tributario Interno Art. 37.- “**Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.**

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con 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. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

Cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.

Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

**INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

**... Nota10** A todos los efectos previstos en las normas tributarias, cuando se haga referencia a la tarifa del impuesto a la renta de sociedades, entiéndase a aquellas señaladas en el primer inciso del presente artículo según corresponda.

**11 Obligaciones Largo Plazo** Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
(1) Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	112,501	104,920
	112,501	104,920

(1) El movimiento de provisión jubilación patronal y desahucio es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo Inicial	104,920	90,177
Gasto del Año	14,530	22,143
Pagos Realizados	(6,949)	-
Ajustes	-	(7,400)
Saldo Final	112,501	104,920

**12 Capital Social** El capital social de la Compañía está constituido por 200,000, participaciones ordinarias y nominativas con un valor de US\$ 1, dólar cada una.

**13 Reserva Legal** De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 5% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 20% del capital pagado de la Compañía.

Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo excepto en el caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizado para cubrir pérdidas de operaciones o para aumentos de capital.

**INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

**14 Resultados Acumulados** Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Utilidades Acumuladas	94,992	173,984
Reserva por Revalorización	1,585,088	1,585,088
Pago de Dividendos	(165,989)	(173,984)
Ajustes	-	(70,997)
Utilidad del Año	94,482	166,148
Saldo Final	1,608,573	1,680,239

**15 Conciliación del Estado de Resultados Integral bajo NIIF vs FISCAL**

	NIIF	FISCAL	DIFERIDO
<b>Utilidad Contable</b>	147,096	147,096	-
15% Participación de Trabajadores	22,064	22,064	-
	125,032	125,032	-
(+) Gastos no Deducibles	13,833	13,833	-
Base de Cálculo	138,865	138,865	-
22% Impuesto a la Renta	30,550	30,550	-
<b>Utilidad Neta</b>	94,482	94,482	-

**16 Eventos Subsecuentes** Entre el 31 de diciembre del 2015, y la fecha de preparación de nuestro informe (26 de febrero del 2016), no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiere tener un efecto importante sobre los estados financieros.