

**ARAHUANA CIA LTDA****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA: COMPARATIVOS**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

		2016	2015
ACTIVO CORRIENTE		USD	USD
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	(NOTA 5)	598.073,76	92.286,74
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 6)	<u>674.332,23</u>	<u>327.321,26</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.272.405,99	419.608,00
PROPIEDAD DE INVERSION	(NOTA 7)	1'003.050,82	1'003.050,82
CONSTRUCCIONES EN CURSO	(NOTA 7)	<u>8'345.342,08</u>	<u>7'601.573,89</u>
TOTAL ACTIVO		<u>10'620.798,89</u>	<u>9'024.232,71</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 8)	80.697,91	27.222,73
PROVIS., IMPUESTOS, CONTRIB.	(NOTA 9)	<u>7.291,85</u>	<u>16.680,55</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		87.989,76	43.903,28
PASIVO LARGO PLAZO			
OBLIGACIONES BANCARIAS	(NOTA 10)	3'376.473,86	4'367.529,43
ACREEDORES VARIOS	(NOTA 11)	<u>2'543.535,27</u>	<u>2'286.200,00</u>
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		<u>5'920.009,13</u>	<u>4'367.529,43</u>
TOTAL PASIVOS		<u>6'007.998,89</u>	<u>4'411.432,71</u>
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 12)	<u>4'612.800,00</u>	<u>4'612.800,00</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>4'612.800,00</u>	<u>4'612.800,00</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>10'620.798,89</u>	<u>9'024.232,71</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Dr. Gero Fischer
Gerente GeneralSr. Ronald Espinosa
Contador General



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 0987-484625, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR

ARAHUANA CIA LTDA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

CAPITAL SOCIAL

SALDO AL 31/12/2015	4'612.800,00	
SALDO TOTAL AL 31/DIC/2016	<hr/>	4'612.800,00

TOTAL PATRIMONIO	<hr/> <hr/>	4'612.800,00
------------------	-------------	--------------

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Dr. Gero Fischer
Gerente General

Sr. Ronald Espinosa
Contador General



ARAHUANA CIA LTDA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

FLUJO DE EFECTIVO DE OPERACIONES:	2016	2015
DISMINUC. (AUMENTO) OTRAS CUENTAS POR COBRAR	347.010,97	18.711,98
AUMENTO (DISMINUC.) OTRAS CUENTAS A PAGAR	53.475,18	0,00
AUMENTO (DISMINUC.) PROVIS.IMP.Y CONTRIBUCIONES	<u>(9.388,70)</u>	<u>(66.586,26)</u>
EFFECTIVO PROVISTO POR OPERACIONES	<u>391.097,45</u>	<u>(47.874,28)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE INVERSIONES:		
INCREMENTO DE ACTIVOS FIJOS	<u>(743.768,19)</u>	<u>(1.073.885,26)</u>
EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSIONES	<u>(743.768,19)</u>	<u>(1.073.885,26)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE FINANCIAMIENTO:		
PRÉSTAMOS DE SOCIOS	(132.597,81)	(1.157.728,71)
AUMENTO POR AJUSTE AL CAPITAL SOCIAL	0,00	1.500.000,00
OBLIGACIONES FINANCIERAS	<u>991.055,57</u>	<u>751.236,84</u>
EFFECTIVO PROVISTO POR FINANCIAMIENTO	<u>858.457,76</u>	<u>1.093.508,13</u>
AUMENTO DE EFECTIVO AÑO	505.787,02	(28.251,41)
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL AÑO	<u>92.286,74</u>	<u>28.600,91</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>598.073,76</u>	<u>349,50</u>

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Dr. Gero Fischer
Gerente General

Sr. Ronald Espinosa
Contador General



ARAHUANA CIA LTDA.

Notas a los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, expresado en USD.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA.

La empresa está constituida en la República del Ecuador desde julio de 2007; su objeto social consiste en promover actividades de turismo y hotelería, planificar y administrar hoteles, cabañas, campamentos, en áreas urbanas y rurales; promover servicios de alojamiento, descanso, relajamiento y otros servicios conocidos comúnmente como Spas y demás actividades relacionadas con la materia. Para el cumplimiento de su objeto social, podrá ejercer todo acto de comercio permitido por la Ley Especial de Desarrollo Turístico y el Reglamento General.

El domicilio principal es la ciudad de Tena, provincia del Napo, pudiendo establecer sucursales, agencias u oficinas en cualquier lugar del territorio nacional o fuera de él, previo el cumplimiento de los requisitos de Ley. Sus actos societarios y contables se rigen por disposiciones emitidas por la Superintendencia de compañías y los aspectos tributarios por el Servicio de Rentas Internas.

Mediante resolución de la Superintendencia de Compañías del Ecuador No.2098, de fecha 13/mayo/2011, se procedió al aumento de capital social por el valor de USD 4'607,800.00, se inscribió en el registro mercantil en el cantón Tena, el 17/junio/2011.

2.- RESUMEN DE LAS POLÍTICAS Y PRINCIPIOS CONTABLES

A continuación, se resumen los más importantes principios y/o prácticas contables seguidas por la empresa, en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y los principios contables de aceptación general establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, emitidas por el IASB, las cuales han sido adoptadas en el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas en las normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables, también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

Marco legal del proceso de adopción NIIF

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros son expresados en dólares americanos (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador y representa la moneda funcional de la empresa.

Autorización de publicación los estados financieros

El máximo órgano de autorización de emisión de los estados financieros es el Gerente General, nombrado en su cargo por la junta general de socios de la empresa; siendo el representante legal, debe presentar informe de gestión y balance económico a la junta general, para que autorice la publicación y presentación a los organismos superiores de control.



Uniformidad en la presentación

Cuando se modifique la presentación o la clasificación de partidas de los estados financieros, la compañía reclasificará los importes, a menos que resulte impracticable hacerlo. Cuando los importes se reclasifiquen, la compañía revelará lo siguiente:

- a) La naturaleza de la reclasificación.
- b) El importe de cada partida o grupo de partidas que se han reclasificado.
- c) La razón de la reclasificación.

Si la reclasificación de los importes es impracticable, la compañía revelará por qué no ha sido practicable la reclasificación.

Comprensibilidad

La información proporcionada en los estados financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad, así como voluntad para estudiar la información con diligencia razonable. Sin embargo, la necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante por el mero hecho de que ésta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios.

Relevancia

Debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios, por el efecto de la influencia sobre las decisiones económicas de quienes la utilizan, ayudándoles a evaluar sucesos pasados, presentes o futuros, o bien a confirmar o corregir evaluaciones realizadas con anterioridad.

Materialidad (Importancia Relativa) y agrupación de datos

La compañía presentará las partidas de los elementos que conforman los estados financieros de acuerdo a la importancia relativa de los mismos utilizando el método de presentación por liquidez, el estado situación general y, el estado de resultados integral en función de la naturaleza de los costos y gastos; considerando que este permite demostrar la imagen fiel del giro del negocio.

Fiabilidad

La información es fiable, cuando está libre de error significativo y sesgo, y representa fielmente lo que pretende representar o puede esperarse razonablemente que represente. Los estados financieros no están libres de sesgo (es decir, no son neutrales) si, debido a la selección o presentación de la información, pretenden influir en la toma de una decisión o en la formación de un juicio, para conseguir un resultado o desenlace predeterminado.

Esencia sobre la forma

Las transacciones y demás sucesos y condiciones deben contabilizarse y presentarse de acuerdo con su esencia y no solamente en consideración a su forma legal.

Prudencia

Es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los



gastos no se expresen en defecto. Sin embargo, el ejercicio de la prudencia no permite la infravaloración deliberada de activos o ingresos, o la sobrevaloración deliberada de pasivos o gastos. En síntesis, la prudencia no permite el sesgo.

Integridad

La información en los estados financieros es completa dentro de los límites de la importancia relativa y el costo. Una omisión puede causar que la información sea falsa o equívoca, y por tanto no fiable y deficiente en términos de relevancia.

Comparabilidad

Para que los usuarios puedan comparar los estados financieros de una empresa a lo largo del tiempo, e identificar las tendencias de su situación financiera y rendimiento financiero. Los usuarios también deben ser capaces de comparar los estados financieros de empresas diferentes, para evaluar su situación financiera, rendimiento y flujos de efectivo relativos. Por tanto, la medida y presentación de los efectos financieros de transacciones similares y otros sucesos y condiciones deben ser llevadas a cabo de una forma uniforme por toda la empresa, a través del tiempo para esa empresa y también de una forma uniforme entre empresas. Además, los usuarios deben estar informados de las políticas contables empleadas en la preparación de los estados financieros, de cualquier cambio habido en dichas políticas y de los efectos de estos cambios.

Oportunidad

La oportunidad implica proporcionar información dentro del periodo de tiempo para la decisión. Si hay un retraso indebido en la presentación de la información, ésta puede perder su relevancia.

Al conseguir un equilibrio entre relevancia y fiabilidad, la consideración decisiva es cómo se satisfacen mejor las necesidades de los usuarios cuando toman sus decisiones económicas.

Situación financiera

Es la relación entre los activos, los pasivos y el patrimonio en una fecha concreta, tal como se presenta en el estado de situación financiera. Estos se definen como sigue:

- (a) Un activo es un recurso controlado por la empresa como resultado de sucesos pasados, del que la empresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- (b) Un pasivo es una obligación presente de la empresa, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.
- (c) Patrimonio es la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.

Es posible que algunas partidas que cumplen la definición de activo o pasivo no se reconozcan como activos o como pasivos en el estado de situación financiera porque no satisfacen el criterio de reconocimiento.

3.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Los estados financieros adjuntos se ha preparado de acuerdo con las NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías; se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico. La preparación de estos estados financieros conforme a NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables; también exige que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.



Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos y formulados por la empresa:

Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los Señores Socios en la junta general.

Por primera vez de acuerdo con lo establecido en la NIIF, adoptadas por la Superintendencia de Compañías de manera obligatoria para las entidades bajo su control.

Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de activos de aplicación obligatoria.

En la nota 4, Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen los mas significativos aplicados en la preparación de los estados financieros del ejercicio, de forma que se muestre la imagen fiel de la situación financiera, patrimonio y resultados de sus operaciones al 31 de diciembre de 2016.

Los estados financieros correspondientes al año 2015, fueron aprobados por la junta general de Socios celebrada el 30 de marzo de 2016, los cuales fueron elaborados de acuerdo a NIIF, presentado adjuntado en el presente informe, los cuales han sido preparados de acuerdo a NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial a pesar de que existieron:

Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.

Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.

Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Gerencia, la cual es ratificada posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos (Nota 4.3).
2. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad de inversión y la capitalización de intereses de acuerdo a la NIC 23.
3. Las hipótesis utilizadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados, (ver Nota 4.7)



Período Contable

El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016, Estado de Cambios en el Patrimonio y los flujos de efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2016.

4.- PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN SIGNIFICATIVOS

4.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

4.2. Activos Financieros

4.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Activos financieros disponibles para la venta), c) Mantenedos hasta el vencimiento, d) Documentos y cuentas por cobrar comerciales, d) Otras cuentas por cobrar relacionadas, e) Otras cuentas por cobrar, f) Provisión cuentas incobrables. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

Otras Cuentas por Cobrar

Son importes debido por terceros o por reclamar o liquidar en el futuro, por operaciones realizadas en el curso normal de la construcción. Si se espera recuperar dichos valores en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. Dichas cuentas a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación.

4.3 PÉRDIDAS POR DETERIOROS DE VALOR DE LOS ACTIVOS

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades de inversión, equipos, activos intangibles e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor; si existiesen tales indicios, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Para el caso de que cuando la empresa tenga activos de origen comercial, cuentas por cobrar, la empresa tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de cobrabilidad.



4.4 IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos, se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. Además como política de la Administración, el pago de impuesto a la renta de los gastos no deducibles, no se registran contablemente.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que 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, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el ejercicio 2016, la empresa no registra como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que la empresa está en proceso de construcción su bienes inmuebles, razón de su objeto social.

4.5 CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR

Se refieren las obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio y del proceso de construcción.

Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 30 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.



4.6 FONDO DE RESERVA

De conformidad con disposiciones legales vigentes la compañía está efectuando aportaciones al IESS, institución que ha asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el código de trabajo por concepto de fondos de reserva y pensiones de jubilación.

4.7 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo. Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

De acuerdo con las disposiciones del código de trabajo, se establece que los trabajadores y empleados tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores siempre y cuando hayan completado por lo menos 25 años de trabajo continuo o ininterrumpido: la compañía al 31 de diciembre de 2016, no tiene provisionado ningún valor; igualmente por bonificación de desahucio, en concordancia al Código del trabajo.

La Gerencia de la empresa ha definido como política contable: que se provisionarán los valores actuariales de los empleados con tiempo de servicio mayores a 10 años para la jubilación patronal; para el caso de las provisiones por desahucio, se provisionará todo el valor determinado en el estudio de cálculo actuarial.

4.8 PROVISIONES

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje la valoración en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

4.9 RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

4.10 HIPÒTESIS DE NEGOCIO EN MARCHA

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

4.11 GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.



Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente.
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a destacar son:

- Política de calidad: Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un sistema de control interno, cumpliendo con los estándares de ética, normas de general aceptación.
- Política Jurídica: En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva.
- Política de RRHH: La empresa cumple con el código laboral y disposiciones del Ministerio de Relaciones Laborales, motivando permanentemente al valioso elemento de Recursos Humanos.

4.12 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La administración de la empresa usará la NIC 40, en el reconocimiento, valoración y revelación de inversiones inmobiliarias. No trata los problemas cubiertos en la NIC 17 arrendamientos.

Los términos usados, en la NIC 40, con el significado se especifican:

Coste es el importe de efectivo o medios líquidos equivalentes al efectivo pagados, o el valor razonable de la contraprestación entregada, para comprar un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando sea aplicable, el importe atribuido a ese activo cuando sea inicialmente reconocido de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF.

Importe en libros es el importe por el que se reconoce un activo en el balance.

Inversiones inmobiliarias son inmuebles (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para:

(a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o

(b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.



Inmuebles ocupados por el dueño son inmuebles que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

Valor razonable es el importe por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

Un derecho sobre un inmueble que el arrendatario mantenga en régimen de arrendamiento operativo, se podrá clasificar y contabilizar como una inversión inmobiliaria si, y sólo si, el inmueble cumpliera, en su caso, la definición de inversión inmobiliaria, y el arrendatario emplease el modelo del valor razonable, establecido en los párrafos 33 a 55, para los activos reconocidos. Esta clasificación alternativa podrá realizarse para cada uno de los inmuebles por separado. Sin embargo, una vez que esta clasificación alternativa haya sido elegida para un derecho sobre un inmueble mantenido en régimen de arrendamiento operativo, todos los inmuebles clasificados como inversiones inmobiliarias se contabilizarán utilizando el modelo del valor razonable. Cuando se elija esta clasificación alternativa, cualquier derecho sobre el inmueble así clasificado se incluirá en la información a revelar requerida en los párrafos 74 a 78.

Las inversiones inmobiliarias se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Por lo tanto, las inversiones inmobiliarias generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la entidad. Esto distinguirá a las inversiones inmobiliarias de las ocupadas por el dueño. La producción de bienes o la prestación de servicios (o el uso de inmuebles para fines administrativos) generan flujos de efectivo que no son atribuibles solamente a los inmuebles, sino a otros activos utilizados en la producción o en el proceso de prestación de servicios. La NIC 16 Inmovilizado material se aplica a los inmuebles ocupados por el dueño.

La empresa está construyendo un bien inmueble (spa de esparcimiento y relajación), el cual en el futuro le generará flujos de efectivo, por prestación a terceros.

Estas inversiones inmobiliarias se reconocerán como activos cuando, y sólo cuando:

- (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales inversiones inmobiliarias fluyan hacia la entidad; y

- (b) el coste de las inversiones inmobiliarias pueda ser valorado de forma fiable.

Las inversiones inmobiliarias se valorarán inicialmente al coste. Los costes asociados a la transacción se incluirán en la valoración inicial.

El coste de adquisición de una inversión inmobiliaria comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costes asociados a la transacción.

El coste de una inversión inmobiliaria no se incrementará por los costes de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner el inmueble en condiciones de uso), ni por las pérdidas iniciales de explotación en las que se incurra antes de que la inversión inmobiliaria alcance el nivel esperado de ocupación, ni por las cuantías anormales de desperdicios, de mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo del inmueble.



4.13 RECONOCIMIENTO INICIAL

La Propiedad de inversión y en construcción se encuentran registrado en Construcciones en Proceso, sobre la base del avalúo pericial practicado el 17 de noviembre de 2009, el cual no excede de su valor de realización a esa fecha, posteriormente se han registrado los costos de acuerdo con el avance de obra, quedando los valores acumulados al 31 de diciembre de 2009, luego por solicitud de la Corporación Financiera Nacional, con fecha 7 de diciembre de 2010, se efectuó un nuevo avalúo, efectuado por el perito valuador Arq. Patricio Coronel M., con registro en la Superintendencia de Compañías SC-RNP.387.

4.14 COSTOS DE INTERESES

Por efectos de aplicación de NIIF, desde el año 2012, la Gerencia de la empresa utiliza la NIC 23, para lo cual usa entre otros términos, los siguientes:

Son costos de financiamiento los intereses y otros costos, que una entidad incurre, en relación con financiamientos obtenidos.

Un activo calificado es aquel que requiere, necesariamente, de un período de tiempo significativo antes de estar listo para su uso o venta.

Entre los costos de financiamiento de los préstamos obtenidos se incluyen:

- (a) los intereses de sobregiros bancarios y de préstamos a corto y largo plazo;
- (b) la amortización de primas de emisión o descuentos correspondientes a préstamos obtenidos.
- (c) la amortización de los gastos de formalización de contratos de préstamo;

Dependiendo de las circunstancias, cualquiera de los siguientes puede ser un activo calificado:

- (a) existencias
- (b) plantas manufactureras
- (c) centrales eléctricas
- (d) activos intangibles
- (e) propiedades de inversión.

Activos financieros; y existencias que se manufacturan o que de otro modo se producen, durante un corto período de tiempo, no son activos calificados para los efectos de la presente Norma. Tampoco son activos calificados los que, al adquirirlos, están ya listos para el uso al que se les destina o para su venta.

En el Reconocimiento, la entidad deberá activar los costos de financiamiento que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificado como parte de los costos de ese activo. Una entidad deberá reconocer otros costos de financiamiento como un gasto en el período en que se incurran.

Los costos de financiamiento que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificado se incluyen como costos del mismo. Tales costos de financiamiento se activarán, formando parte del costo del activo, siempre que sea probable que generen beneficios económicos futuros a la entidad y puedan ser medidos con suficiente fiabilidad.



Costos de financiamiento susceptibles de activación

Son costos de financiamiento directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones mencionadas para su calificación, los costos de financiamiento que habrían sido evitados si no se hubiera efectuado ningún desembolso en el activo correspondiente. Cuando una entidad obtiene financiamiento con el objetivo de obtener un activo específico calificado, los costos de financiamiento relacionados con ese activo calificado pueden ser fácilmente identificados.

Puede ser difícil identificar una relación directa entre financiamientos específicos obtenidos y activos que cumplan las condiciones para su calificación, y para determinar los financiamientos que de otra manera podrían haberse evitado. Tal dificultad ocurre, por ejemplo, cuando la actividad de financiamiento de la entidad está centralizada. También surgen dificultades cuando un grupo de entidades contrata con las instituciones de crédito una gama variada de préstamos a diferentes tasas de interés, y luego presta esos fondos, con diversas bases, a otras entidades del grupo. También pueden surgir dificultades cuando se usan préstamos expresados o atados a una moneda extranjera, cuando el grupo opera en economías altamente inflacionarias y cuando se producen fluctuaciones en los tipos de cambio. Como resultado de lo anterior, la determinación del monto de los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a la adquisición de un activo que cumple las condiciones para su calificación es difícil, y se requiere la utilización de criterio para realizarla.

En la medida que la entidad haya tomado prestado fondos específicamente con el propósito de obtener un activo calificado, la entidad determinará el monto del costo de financiamiento susceptible de activación según los costos reales incurridos por tales préstamos durante el período, menos la rentabilidad obtenida por la colocación de esos financiamientos en inversiones temporales.

COMIENZO DE LA CAPITALIZACION:

La capitalización de los costos de préstamos como parte del costo de un activo calificable debe comenzar cuando:

- (a) Se incurre en desembolsos por el activo.
- (b) Se incurre en costos de préstamos.
- (c) Cuando están en curso las actividades que son necesarias para preparar el activo para el uso o venta a que está destinado.

SUSPENSION DE LA CAPITALIZACIÓN:

La capitalización de los costos de préstamos debe ser suspendida durante períodos extensos en los que el desarrollo del activo es interrumpido.

CESACION O TERMINACION DE LA CAPITALIZACIÓN:

La capitalización de costos de préstamos debe cesar o terminar cuando están completas sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para el uso o venta a que está destinado.



Cuando la construcción de un activo calificable es terminada en partes y cada parte puede ser usada mientras continúa la construcción de otras partes, la capitalización de los costos de préstamos debe cesar en cada parte al ser terminada.

5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

En esta cuenta se han registrado los valores recibidos y depositados en las cuentas corrientes de la compañía, producto de aportes de socios y préstamos bancarios, cuyo saldo al cierre del presente ejercicio fueron de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja chica y fondos rotativos	17,240.31	8,143.72
Cuentas Bancarias	<u>580,833.45</u>	<u>84,143.02</u>
Suman	<u>598,073.76</u>	<u>92,286.74</u>

6.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

En este rubro se incluyen los valores registrados como crédito tributario, por las adquisiciones de activos fijos, tanto en bienes como servicios y anticipos a proveedores de bienes y servicios, dichos valores se van liquidando a medida que se reciben los bienes y/o servicios.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo a Proveedores	384,485.43	71,800.00
Crédito tributario 12% IVA	<u>289,846.80</u>	<u>255,521.26</u>
Suman	<u>674,332.23</u>	<u>327,321.26</u>

7.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y OTROS ACTIVOS

Este rubro se denominó propiedad, planta y equipo; y se resume como sigue:

Terreno	1'030,632.00
(-) Ajuste por reevalúo 2010	<u>(27,581.18)</u>
(1) Suman	1'003,050.82
Construcción en Proceso:	
Saldo al 31 de Diciembre 2008	2'603,218.28
Inversiones Obras 2009	<u>274,702.70</u>
Suman	<u>2'877,920.98</u>
Inversiones Obras 2010	<u>611,168.03</u>
Suman construcciones proceso	<u>3'489,089.01</u>
Inversiones Obras 2011	<u>1'765,185.55</u>
(2) Suman construcciones proceso	<u>5'254,274.56</u>
(1+2) Saldo total PPE a 31/Diciembre 2011	<u>6'257,325.38</u>

Por efectos de adopción NIIF, se cambió la denominación:

Terreno de inversión	1'003,050.82
Construcción en Proceso:	
Suman construcciones proceso saldo a dic/2011	5'254,274.56
Inversiones Obras 2012	<u>416,839.69</u>
Suman construcciones proceso saldo a dic/2012	5'671,114.25
Inversiones Obras 2013	<u>1'073,885.26</u>
Suman construcciones proceso saldo a dic/2013	6'744,999.51
Inversiones Obras 2014	<u>441,583.58</u>
Suman construcciones proceso saldo a dic/2014	7'186,583.09



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 0987-484625, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR

Inversiones Obras 2015	<u>414,990.80</u>
Suman construcciones proceso a dic-2015	7'601,573.89
Inversiones Obras 2016	<u>743,768.19</u>
Suman construcciones proceso	<u>8'345,342.08</u>

A la fecha de cierre del ejercicio en revisión, el complejo turístico, todavía se encuentra en proceso de construcción, por tal motivo no se ha efectuado el avalúo pericial de la propiedad en construcción; la Gerencia ha indicado que se lo realizará cuando ya esté como activo en el uso.

8.- PROVISIONES, IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

En este rubro se ha registrado:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
IESS por Pagar	928.80	705.38
Vacaciones y Fondos Reserva	0.00	1,451.87
Retenciones a pagar	1,283.88	457.86
Remuneraciones a pagar	0.00	3,169.89
Beneficios Sociales Anuales	3,514.85	1,009.64
Otras provisiones liquidación personal	<u>1,564.32</u>	<u>9,886.11</u>
Suman	<u>7,291.85</u>	<u>16,680.75</u>

9.- CUENTAS POR PAGAR

En esta cuenta se han registrado los valores a pagar por bienes, servicios y préstamos recibidos para la construcción del complejo turístico, se resumen en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Varios Acreedores	33,532.18	25,226.67
Carlos Cevallos Silva	<u>47,165.73</u>	<u>1,996.06</u>
Suman	<u>80,697.91</u>	<u>27,222.73</u>

10.- OBLIGACIONES CON CFN

Inicialmente se obtuvo préstamos a nombre personal de los socios de ARAHUANA CIA LTDA, aprobado el 5/mar/2008 por la CFN, al 8.9454%, pagos trimestrales de cuotas de capital e intereses de USD 112,731.13, a partir del tercer año del préstamo, vence en el año 2014; garantizado con primera hipoteca abierta de dos lotes de terreno con una superficie de 86 hectáreas y 11 hectáreas respectivamente; sin embargo con fecha 25 de febrero/2013, se regeneró la obligación, obteniendo un plazo final hasta el 24 de febrero de 2021, tasa de interés de 9.0203 % anual, siendo sus vencimientos anuales, los siguientes:

Vencimientos por año:	USD
2014	285,685.20
2015	380,913.70
2016	95,228.42
2017	380,913.70
2018	380,913.68
2019	380,913.68
2020	380,913.68
2021	<u>95,228.42</u>
Suman	<u>2'380,710.51</u>

Hasta el vencimiento son 27 cuotas trimestrales.



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 – 0987-484625, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO – ECUADOR

Los intereses provisionados C. plazo USD	514,057.08
Los intereses provisionados L. plazo USD	274,447.32
Capital por pagar	<u>1'237,969.46</u>
Saldo préstamos CFN	<u>2'026,473.86</u>

DESTINO DE CRÉDITO:

Terminación y equipamiento del complejo turístico ARAHUANA, ubicado en el cantón Tena.

GARANTÍAS:

El Sr. Gero Wolf Fisher Balzer, hipotecó a favor de la CFN, el lote de terreno número NUEVE “B” DOS- UNO, inmueble ubicado en el sector Uglo de la parroquia Tena del cantón Tena, provincia de Napo.

11.- OBLIGACIONES CON ACREDDORES VARIOS

En este rubro se ha resumido los valores prestados por los socios de la compañía a fin de mantener activa y llegar a concluir el proyecto turístico, siendo que los valores individuales son:

Carlos Cevallos Silva	1'443,535.27
Gero Fischer	<u>1'100,000.00</u>
Subtotal	<u>2'543,535.27</u>

Dichos valores no generan intereses ni se ha fijado fecha de vencimiento.

También se agrupa la

Mediante resolución del SERVICIO DE CESANTIA DE LA POLICIA NACIONAL, Comisión de Inversiones, oficio No.SCPN-CI0226-2016 de fecha 19 de octubre de 2016, se aprueba la inversión en la compañía ARAHUANA CIA LTDA, en el proyecto turístico denominado “BEST WESTER PLUS ARAHUANA JUNGLE RESORT & SPA”, por un monto de USD 1'350,000.00, de acuerdo al siguiente escenario de inversión:

USD:	1'350,000.00
Tasa de interés:	10,30%
Plazo:	4 años
Periodo de gracia:	un periodo trimestral
Fecha de inicio:	31/nov/2016
Amortización capital:	90 días 1 periodo de gracia
Amortización int.:	90 días
Vence:	10/noviembre/2020

Se suscribe un contrato de inversión con garantía hipotecaria, sobre el bien inmueble, terreno urbano Lote No. 9ª con una superficie de 26.054 hectáreas de propiedad del Dr. Gero Fischer, ubicado en la ciudad Tena, provincia Napo, a favor del Servicio de Cesantía de la Policía Nacional.

En la notaria Vigésima Novena del cantón Quito, se encuentra suscrita dicha hipoteca con fecha 1/julio/2016; en dicha escritura se agregan los términos correspondientes, inclusive la resolución CSP-2016-06EX-01C del Consejo Sectorial de la Prouddccion.



12.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016, la compañía tiene un capital social de USD 4'612,800.00 dividido en 4'612,800 participaciones ordinarias, nominativas e indivisibles de USD 1.00 c/u.

13.- SITUACIÓN FINANCIERA

La empresa mantiene créditos por pagar a instituciones financieras por un valor de USD 3'376.473,86 hasta el vencimiento y al Servicio de Cesantía de la PN un valor de USD 1'350,000.00, a lo cual los propietarios de la compañía han aportado un valor USD 2'543,535.27, tanto a corto y largo plazo, lo que representa el 130.25% del total del activo y 63,32% del total del proyecto en ejecución, situación que pone en riesgo la hipótesis de negocio en marcha; sin embargo los propietarios y su administración están empeñados en superar tal situación.

14.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

A la fecha del presente informe, está pendiente de revisar por parte de la Administración Tributaria, los ejercicios económicos de 2013 a 2016, inclusive.

15.- MEMORIA DE GESTION

El informe de gestión de Gerencia ha sido elaborado y presentado a la Junta general de Socios, dicho informe está elaborado en términos generales.

16.- REFORMAS A LEYES LABORALES

De acuerdo a la Ley Reformatoria al Código del Trabajo, mediante la cual se regula la Actividad de Intermediación Laboral y la de Tercerización de Servicios Complementarios, la empresa no mantiene contrato alguno con empresas tercerizadoras y, de acuerdo a la Ley Reformatoria (registro oficial N° 198 del 30/enero/2006), del Código del Trabajo en cuanto al número de trabajadores discapacitados, menciona que el empleador público o privado, contratará al menos una persona con discapacidad, en labores permanentes que se consideren apropiadas en relación con sus conocimientos, condición física y aptitudes individuales, en el primer año de su vigencia, contado desde la publicación en el registro oficial. En el segundo año, la contratación será del 1% del total de los trabajadores, en el tercer año el 2%, en el cuarto año el 3%, hasta llegar al quinto año en donde será del 4% del total de trabajadores, siendo ese el porcentaje fijo que se aplicará en los sucesivos años.

17.- EVENTOS SUBSECUENTES

- a) Mediante publicación en el suplemento del registro oficial 351, de 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual entra en vigencia para el año 2011; donde se establecen algunos cambios de tipo productivo, económico, aduanero y tributario, que afectarán el desenvolvimiento de las personas naturales y jurídicas que realicen actividades industriales, comerciales y mercantiles.



- b) Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación del presente informe (28 de abril de 2017), no se han producido eventos o situaciones que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener efectos significativos sobre los estados financieros.

- c) Mediante resolución N° SC.DSC.G.13014 de fecha 2-dic-2013, registro oficial N° 146 del 18 de diciembre de 2013, la Superintendencia de Compañías del Ecuador emite el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, para ejercer un adecuado control a las compañías dedicadas a la construcción de viviendas y otras edificaciones y promociones inmobiliarias. Según su ámbito de aplicación, dichas disposiciones serán de cumplimiento obligatorio. La Administración de la empresa ha empezado a instruirse para efectuar un estricto cumplimiento de dicha reglamentación.

- d) Mediante publicación del suplemento al registro oficial 405 de 29 de diciembre de 2014, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal y de la publicación del tercer suplemento al registro oficial 407, de 31 de diciembre de 2014, se publicó mediante decreto 539 de la Presidencia de la República del Ecuador, reformas a diferentes Leyes Tributarias, las cuales entran en vigencia para su aplicación en el año 2015; donde se establecen algunos cambios de tipo productivo, económico, aduanero y tributario, que afectarán el desenvolvimiento de las personas naturales y jurídicas que realicen actividades industriales, comerciales y mercantiles

- e) El Estado Ecuatoriano como medidas de protección a la producción nacional ha decretado medidas denominadas “sobretasa arancelaria” (de entre el 5% y 45%), para las importaciones; lo cual afecta el número de partidas arancelarias, en la recaudación y los mecanismos de revisión de las importaciones, lo cual está ocasionando variaciones en los precios de los productos importados y que tienen la sobretasa arancelaria; situación que a la presente fecha, se está reduciendo tales tasas arancelarias.

- f) Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia General y serán presentados a la junta general de Socios para su aprobación y publicación final.

18.- Modificaciones a las NIIF y que entraron en vigencia a partir del año 2016.

Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (enmiendas a la NIC 16 y NIC 38), que son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016.



CONSULAUDITORES

J. PATRICIO LINCANGO

CALIFORNIA N° 512 Y LOS DUQUES Telfs: (02) 2416387 - 0987-484625, P.O.BOX 17-21-1134, QUITO - ECUADOR

También la NIIF 15, entrará en vigencia en el año 2018, pudiendo realizarse su aplicación anticipada.

A la NIC 12 Impuesto a las ganancias, se le agregaron modificaciones aplicables a partir del 1 de enero de 2017, relativas al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.

Dr. Gero Fischer
Gerente General

Sr. Ronald Espinosa
Contador General