

Informe de los Auditores Independientes

A los señores accionistas de:
Zarpeca S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Zarpeca S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía con el fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados 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 las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una 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 nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Zarpeca S.A., al 31 de diciembre de 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se emite por separado.

Otro asunto

Hacemos mención que los estados financieros de Zarpeca S.A., al 31 de diciembre de 2014 no fueron objeto de auditoría, por no existir la obligación conforme a la legislación vigente, siendo los estados financieros del año 2015, los primeros estados financieros auditados de la compañía.

WOLFCAAT

Quito, Agosto 8, 2016
RNAE No.810



Silvia Erazo V.
Licencia No. 17-4020



INFORME FINANCIERO 2015

CONTENIDO:

A. Estado de Situación Financiera.....	2
B. Estado de Resultados Integrales.....	3
C. Estado de Cambios en el Patrimonio	4
D. Estado de Flujos de Efectivo	5
E. Notas a los Estados Financieros	6
1. Información general de la entidad	6
2. Bases de preparación de los estados financieros	6
3. Políticas de contabilidad significativas	7
4. Determinación de valores razonables	14
5. Administración de riesgos	14
6. Efectivo y equivalentes de efectivo	16
7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16
8. Activos financieros	16
9. Activos y pasivos por impuestos corrientes	17
10. Propiedades, planta y equipo	18
11. Activos y pasivos por impuestos diferidos	20
12. Otros activos no corrientes	20
13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20
14. Pagos a y por cuenta de empleados	21
15. Obligaciones con instituciones financieras	21
16. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados	21
17. Patrimonio	22
18. Otros ingresos	22
19. Gastos de administración	23
20. Gastos de ventas	23
21. Eventos subsecuentes	23



ZARPECA S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

A. Estado de Situación Financiera

ACTIVOS	Nota	Diciembre 31	
		2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1.955.454	355.042
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	822.868	130.287
Activos financieros	8	53.041	-
Activos por impuestos corrientes	9	828.236	56.815
Total activos corrientes		3.659.599	542.144
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	10	9.882.922	3.421.197
Activos por impuestos diferidos	11	31.904	-
Otros activos no corrientes	12	440	440
Total activos no corrientes		9.915.266	3.421.637
Activos totales		13.574.865	3.963.781
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	(712.294)	(3.083.740)
Pagos a y por cuenta de empleados	14	(5.355)	(3.074)
Obligaciones con instituciones financieras corriente	15	(5.814)	-
Pasivos por impuestos corrientes	9	(50.521)	(8.402)
Total pasivos corrientes		(773.984)	(3.095.216)
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras no corriente	15	(2.500.000)	-
Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados	16	(1.947)	(104)
Pasivos por impuestos diferidos	11	(293)	-
Total pasivos no corrientes		(2.502.240)	(104)
Pasivos totales		(3.276.224)	(3.095.320)
Patrimonio			
Capital social	17	(3.105.000)	(5.000)
Aporte para futura capitalización		(7.324.284)	(918.713)
Resultados acumulados		130.643	55.252
Total patrimonio		(10.298.641)	(868.461)
Total pasivos y patrimonio		(13.574.865)	(3.963.781)


Pérez Serrano Fabián Fernando Rodrigo
Representante Legal


Llerena Sánchez Carmen Adriana
Contador General



B. Estado de Resultados Integrales

	Nota	Diciembre 31	
		2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		-	-
Otros ingresos	18	(3.041)	(1)
Gastos de administración	19	109.480	34.595
Gastos de ventas	20	563	1.720
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		107.002	36.314
Menos:			
Ingreso por impuesto a las ganancias	9(b)	(31.611)	-
Pérdida Neta		75.391	36.314

Pérez Serrano Fabián Fernando Rodrigo
Representante Legal

Llerena Sánchez Carmen Adriana
Contador General



C. Estado de Cambios en el Patrimonio

	Capital social (en U.S.dólares)	Aporte para futura capitalización (en U.S.dólares)	Resultados acumulados (en U.S.dólares)	Total Patrimonio (en U.S.dólares)
Saldo al 1 de enero de 2014	(5.000)	(918.713)	18.938	(904.775)
Resultado del periodo	-	-	36.314	36.314
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(5.000)	(918.713)	55.252	(868.461)
Saldo al 1 de enero de 2015	(5.000)	(918.713)	55.252	(868.461)
Resultado del periodo	-	-	75.391	75.391
Aumento de capital	(3.100.000)	918.713	-	(2.181.287)
Aportes para futuras capitalizaciones	-	(7.324.284)	-	(7.324.284)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(3.105.000)	(7.324.284)	130.643	(10.298.641)

Pérez Serrano Fabián Fernando Rodrigo
Representante Legal

Llerena Sánchez Carmen Adriana
Contador General



D. Estado de Flujos de Efectivo

	Diciembre 31	
	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Otros cobros por actividades de operación	-	1
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(111.455)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(789.101)	2.723.198
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(900.556)	2.723.199
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	(50.000)	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(7.146.863)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(2.890.103)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	(7.196.863)	(2.890.103)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aporte en efectivo por aumento de capital	7.197.831	-
Financiación por préstamos a largo plazo	2.500.000	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	500.000
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	9.697.831	500.000
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	1.600.412	333.096
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al inicio del año:	355.042	21.947
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año:	1.955.454	355.042
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo		
(Pérdida) neta	(75.391)	(36.314)
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(31.611)	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(2.941)	-
Cambios en activos y pasivos		
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(17.580)	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(123)	-
(Incremento) disminución en otros activos	(771.521)	170.660
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(1.389)	2.588.852
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(900.556)	2.723.199

Pérez Serrano Fabián Fernando Rodrigo
Representante Legal

Llerena Sánchez Carmen Adriana
Contador General



E. Notas a los Estados Financieros

1. Información general de la entidad

ZARPECA S.A., (en adelante la compañía), constituida en la república del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 18 de septiembre de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 17 de octubre de 2012; la compañía es parte de la cadena hotelera Eurobuilding, su principal actividad es el servicio de alojamiento prestado por hoteles y servicios complementarios.

El domicilio principal de la compañía se encuentra en la vía Alpachaca 24 de Septiembre S2-389 Lote 2, del cantón Quito de la república del Ecuador.

Para el desarrollo de su actividad económica la compañía se encuentra construyendo sus instalaciones, con un avance de obra del 45%; el hotel se construye sobre una superficie de 25,276 m² con área de construcción de 15,735 m²; distribuidas en tres plantas con un total de 144 habitaciones y áreas complementarias.



Estos estados financieros individuales, para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015, fueron autorizados para su emisión por la administración de la compañía el 5 de agosto de 2016.

2. Bases de preparación de los estados financieros

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la compañía y han sido elaborados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2015.

b. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales.

c. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de presentación de la compañía y de curso legal en el Ecuador; a menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la unidad monetaria (u.m.) de la república del Ecuador (Dólar de los Estados Unidos de América).



d. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIIF requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros; en opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos reales finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular; las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. **Políticas de contabilidad significativas**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

b. Instrumentos financieros

i. **Activos financieros no derivados**

La compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan; los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción, en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero; cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente; la compañía tiene como activos financieros no derivados las partidas por cobrar.

(Handwritten signature)



II. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses; cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo que se reconocerá como ingreso financiero en el estado de resultados. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, el deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de su recuperación. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

III. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses; dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

IV. Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible en la fecha de la transacción, en la cual la compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento; posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo; los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

V. Capital social

El capital social autorizado está compuesto por acciones que son clasificadas como patrimonio.

c. Propiedad, planta y equipo

I. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

Se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo. La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedad,



planta y equipo, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del periodo.

II. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del periodo en que se producen.

III. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipo, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el periodo actual y comparativo:

Partidas	Vida Útil (en años)
Edificios e instalaciones	5 – 50
Maquinarias y equipo	3 – 35
Equipos de transporte	5 – 15
Muebles y equipos de oficina	4 – 15
Equipos de computación	2 – 5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

d. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa las propiedades, planta y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, 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.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera



reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

e. Beneficios a empleados

i. Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La obligación de la compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; esta obligación califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de unidad de crédito proyectado. La compañía reconoce en el estado de resultados integrales la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes.

La administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios pasados realizados por empleados, será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en la cual los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos en resultados. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas actuariales y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

(Handwritten signature)



II. Beneficios por terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

III. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

- a) Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social: son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios; se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios; las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración y vacaciones.
- b) Participación de trabajadores: la compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía; este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

f. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene obligaciones presentes legales o asumidas, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos contingentes, son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la empresa, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

g. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, costos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y puedan ser confiablemente medidos; se calculan al



valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

- I. Venta de bienes: los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- II. Ingresos por prestación de servicios: los ingresos son reconocidos en la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Costos y gastos: los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago; se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

h. Ingresos y costos financieros

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida estimada del instrumento financiero.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos. Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren. Se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo, excepto cuando los costos por préstamos son directamente atribuibles a la adquisición y/o construcción de activos aptos, se reconocerán como parte del costo de dichos activos.

i. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido como ingreso o gasto en resultados del periodo, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del estado de resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la



experiencia anterior; esta evaluación depende de estimaciones y supuestos que pueden involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

- I. Impuesto corriente: se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año; la utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la autoridad tributaria al final de cada período.
- II. Impuestos diferidos: es reconocido sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable; es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la ley promulgada a la fecha de reporte.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Los activos y pasivos por impuesto corrientes son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

J. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la compañía. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

CB



k. Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre la situación financiera de la compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros; los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. **Determinación de valores razonables**

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

a. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se registra al monto original de la transacción y no superan su valor recuperable; los montos en libros de los deudores comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; excepto por las cuentas por cobrar a largo plazo.

b. Pasivos financieros

Los montos registrados por préstamos y anticipo se aproximan a su valor razonable, dado que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características; los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

5. **Administración de riesgos**

a. Marco de administración de riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la compañía, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos que enfrenta la compañía.



b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

La compañía hace seguimiento al nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

c. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como precios de productos, tasas de interés, tipo de cambio, etc., produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la compañía. Esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

d. Riesgo de moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la compañía son en esa moneda; por lo tanto, la administración estima que la exposición de la compañía al riesgo de moneda no es relevante.

e. Riesgo de tasas de interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros.

La compañía administra este riesgo tratando de asegurar que un alto porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre los préstamos y obligaciones financieras se mantenga sobre una base de tasa fija.

f. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, que se origina principalmente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.



6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y se compone de lo siguiente:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Efectivo en caja y bancos	1.955.454	355.042
Total	1.955.454	355.042

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El resumen de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Otras cuentas por cobrar - no relacionadas	24.355	6.776
Pagos anticipados	798.513	123.511
Total	822.868	130.287

8. Activos financieros

El detalle de activos financieros es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Activos financieros a costo amortizado	53.041	-
Total	53.041	-

Con fecha 5 de marzo de 2015, la compañía realizó una inversión en Diners Club del Ecuador S.A. Sociedad Financiera, por US\$ 50.000,00, a 365 días plazo con una tasa de interés del 7,25%; inversión endosada a favor de Seguros Oriente S.A., para garantizar el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental del proyecto de construcción, operación y mantenimiento del hotel Eurobuilding, por un importe de US\$ 169.996, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, garantizado por Seguros Oriente S.A. mediante póliza de fiel cumplimiento de contrato.

Con fecha 4 de marzo de 2016, la compañía renovó la inversión más intereses generados en Diners Club del Ecuador S.A. Sociedad Financiera, en las mismas condiciones de la inversión inicial.

(Handwritten signature or mark)



9. **Activos y pasivos por impuestos corrientes**

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Crédito tributario por ISD	-	100
Crédito tributario por IVA	828.236	56.715
Total	828.236	56.815
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
A la Administración Tributaria	(50.521)	(8.402)
Total	(50.521)	(8.402)

- a. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre la utilidad gravable. Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Pérdida del periodo	(107.002)	(36.314)
Pérdida antes de Impuesto a la Renta	(107.002)	(36.314)
(+) Gastos no deducibles	14.926	1.481
Pérdida gravable	(92.076)	(34.832)
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado - según tarifa	-	-
Impuesto a la renta causado - impuesto mínimo	-	-
(=) Gasto por impuesto a la renta corriente	-	-
(-) Retenciones y pagos anticipados	-	-
Crédito tributario por Impuesto a la Renta	-	-
Impuesto a la Renta corriente	-	-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año precedente, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien sus actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

(Handwritten signature)



- b. El ingreso por impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
(+) Gasto por impuesto a la renta diferido	293	-
(-) Ingreso por impuesto a la renta diferido	(31.904)	-
Ingreso por impuesto a las ganancias	(31.611)	-

10. Propiedades, planta y equipo

El movimiento de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Costo	9.883.982	3.421.715
Depreciación acumulada (ppe)	(1.060)	(518)
Total	9.882.922	3.421.197
<u>Clasificación</u>		
Terrenos	2.978.249	2.889.308
Construcciones en curso	6.902.932	530.696
Muebles y enseres	409	458
Equipo de computación	1.332	735
Total	9.882.922	3.421.197

P



Detalle

Costo:

Costo al 01 de enero de 2014

Adiciones

Costo al 31 de diciembre de 2014

Adiciones

Costo al 31 de diciembre de 2015

Depreciación / Deterioro Acumulado:

Depreciación / Deterioro al 01 de enero de 2014

Depreciación

Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2014

Depreciación

Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2015

Valor en libros al 31 de diciembre de 2014

Valor en libros al 31 de diciembre de 2015

<u>Terrenos</u>	<u>Constr. en curso</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Total</u>
-	-	-	554	554
2,889,308	530,696	491	666	3,421,161
2,889,308	530,696	491	1,220	3,421,715
88,941	6,372,236	-	1,090	6,462,267
2,978,249	6,902,932	491	2,310	9,883,982

-	-	-	156	156
-	-	33	329	362
-	-	33	485	518
-	-	49	493	542
-	-	82	978	1,060

2,889,308	530,696	458	735	3,421,197
2,978,249	6,902,932	409	1,332	9,882,922

Al 31 de diciembre de 2015, la compañía mantiene dentro de su propiedad, planta y equipo, activos bajo la clasificación terrenos más obras en construcción, con gravamen que garantizan la obligación contraída con la Corporación Financiera Nacional (véase nota 15).



11. Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle de activos (pasivos) por impuestos diferidos es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Activo por impuestos diferidos	31.904	-
(-) Pasivos por impuestos diferidos	(293)	-
Total	31.611	-
<u>Activo por impuestos diferidos</u>		
Por amortización por pérdidas tributarias	31.904	-
Total	31.904	-
<u>Pasivos por impuestos diferidos</u>		
En propiedad, planta y equipo	(293)	-
Total	(293)	-

12. Otros activos no corrientes

El detalle de otros activos no corrientes es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Garantías entregadas	440	440
Total	440	440

13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Cuentas por pagar comerciales - no relacionadas	(62.312)	(134.078)
Otras cuentas por pagar - relacionadas	(649.982)	(2.449.662)
Otras cuentas por pagar - no relacionadas	-	(500.000)
Total	(712.294)	(3.083.740)

Con fecha 28 de octubre de 2015, la compañía adquirió una obligación sin garantía, con el señor Zankian Sahagian Marcos, por un valor de US\$ 635.306,86, a 193 días plazo con una tasa de interés del 7,28%, clasificados como otras cuentas por pagar – relacionadas.

P



14. Pagos a y por cuenta de empleados

El detalle de pagos a y por cuenta de empleados es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Obligaciones con el IESS	(1.670)	(643)
Sueldos y beneficios empleados	(3.685)	(2.431)
Total	(5.355)	(3.074)

15. Obligaciones con instituciones financieras

El detalle de obligaciones con instituciones financieras es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Obligaciones corrientes	(5.814)	-
Obligaciones no corrientes	(2.500.000)	-
Total	(2.605.814)	-
<u>Obligaciones corrientes</u>		
Con instituciones financieras no relacionadas locales	(5.814)	-
Total	(5.814)	-
<u>Obligaciones no corrientes</u>		
Con instituciones financieras no relacionadas locales no corriente	(2.500.000)	-
Total	(2.500.000)	-

Con fecha 17 de diciembre de 2015, la compañía suscribió un contrato de préstamo con la Corporación Financiera Nacional, por el valor de US\$ 5.500.000, en dos desembolsos: el primero de US\$ 2.500.000 realizado el 17 de diciembre de 2015 y el segundo de US\$ 3.000.000 por desembolsar previo cumplimiento de condiciones particulares del contrato, a 3600 días plazo con una tasa de interés nominal del 6,9% y una tasa efectiva del 7,29%. La obligación se encuentra garantizada con una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar el inmueble sobre el cual se construye el hotel Eurobuilding.

16. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados

El detalle de obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Por jubilación patronal no corriente	(1.334)	(104)
Por desahucio no corriente	(613)	-
Total	(1.947)	(104)



ZARPECA S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Jubilación patronal (en U.S. dólares)	Indemnización por desahucio (en U.S. dólares)	Total (en U.S. dólares)
Valor presente de obligaciones por beneficios			
Costo laboral por servicios actuales	78	36	114
Costo financiero	5	2	7
Gasto del período	83	38	121
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2014	83	38	121
Costo laboral por servicios actuales	98	103	201
Amortización de costos de servicios pasados no reconocidos	-	216	216
Costo financiero	5	2	7
Pérdida (ganancia) actuarial	1.148	254	1.402
Gasto del período	1.251	575	1.826
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2015	1.334	613	1.947

17. Patrimonio

a. Capital social

El capital social de la compañía consta de 62.100 acciones, su valor nominal es de 50 dólares americanos cada una.

b. Aumento de capital

Según escritura de aumento de capital inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, con fecha 21 de septiembre de 2015, se aumentó el capital social de la compañía por el valor de TRES MILLONES CIENTO MIL CON 00/100 (US\$ 3.100.000), mediante compensación de créditos.

c. Aportes futuras capitalizaciones

Según acta de la junta general extraordinaria y universal de accionistas celebrada el 21 de septiembre de 2015, se resolvió aprobar el aumento de capital social de la compañía en el valor de SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTE Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CON 00/100 (US\$7.324.300,00), mediante compensación de créditos SIETE MILLONES TRESCIENTOS VEINTE Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 26/100 (US\$ 7.324.284,26) y QUINCE CON 74/100 (US\$15,74) como aporte en numerario.

18. Otros ingresos

Un resumen de otros ingresos es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Intereses ganados	(3.041)	-
Otros ingresos	-	(1)
Total	(3.041)	(1)



19. Gastos de administración

Un resumen de gastos de administración es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Gasto por beneficios a empleados - Adm	-	459
Otros gastos de administración	109.480	34.136
Total	109.480	34.595

20. Gastos de ventas

Un resumen de gastos de ventas es como sigue:

	2015 (en U.S. dólares)	2014 (en U.S. dólares)
Otros gastos de ventas	563	1.720
Total	563	1.720

21. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de autorización para su emisión 5 de agosto de 2016 en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.


Pérez Serrano Fabián Fernando Rodrigo
Representante Legal


Llerena Sánchez Carmen Adriana
Contador General