

ZARPECA S.A.

Informe financiero por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

- Informe de los Auditores Independientes
- Estados financieros y notas

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de:
Zarpeca S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Zarpeca S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Zarpeca S.A., al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto a los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

La administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como del control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a su continuidad y utilizar dicho principio contable como base fundamental, excepto si la administración tiene intención de liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Las representaciones erróneas pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre de importancia relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.



Silvia Erazo Vásquez
Socia - Licencia No. 17-4020

Wolfxcat S.A., Financial Management & Tax Consulting
Registro Nacional de Auditores Externos No. SCVS-RNAE-810
La Niña N26-131 y Yánez Pinzón
Quito - Ecuador - Código Postal EC170522

Distrito Metropolitano de Quito, 21 de julio de 2017

 **WOLFCAAT**
financial management & tax consulting

INFORME FINANCIERO 2016

En conformidad a las:
Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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 corrientes.....	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.....	22
17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes.....	23
18. Patrimonio.....	23
19. Otros ingresos.....	24
20. Gastos de administración.....	24
21. Gastos de ventas.....	24
22. Otros gastos.....	24
23. Partes relacionadas.....	25
24. Garantías.....	25
25. Eventos subsecuentes.....	25



A. Estado de Situación Financiera

ACTIVOS	Nota	Diciembre 31	
		2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	710.656	1.055.454
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	1.576.135	822.867
Activos financieros corrientes	8	56.936	53.041
Activos por impuestos corrientes	9	1.340.743	828.236
Total activos corrientes		3.684.470	3.659.598
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	10	14.648.256	9.882.922
Activos por impuestos diferidos	11	61.604	31.904
Otros activos no corrientes	12	9.910	440
Total activos no corrientes		14.719.770	9.915.266
Activos totales		18.404.240	13.574.864
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	(353.208)	(712.293)
Pagos a y por cuenta de empleados	14	(7.840)	(5.355)
Obligaciones con instituciones financieras corrientes	15	(59.107)	(5.814)
Pasivos por impuestos corrientes	9	(34.384)	(50.521)
Total pasivos corrientes		(454.545)	(773.983)
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras no corrientes	15	(9.834.236)	(2.500.000)
Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados	16	(2.527)	(1.947)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	17	(5.292.358)	-
Pasivos por impuestos diferidos	11	(473)	(293)
Total pasivos no corrientes		(15.129.594)	(2.502.240)
Pasivos totales		(15.584.139)	(3.276.223)
Patrimonio			
Capital social	18	(3.105.000)	(3.105.000)
Aporte para futura capitalización		-	(7.324.264)
Otros resultados integrales		(2.335)	-
Resultados acumulados		287.234	130.643
Total patrimonio		(2.820.101)	(10.298.641)
Total pasivos y patrimonio		(18.404.240)	(13.574.864)

Fabián Fernando Rodrigo Pérez Serrano
Representante Legal

Carmen Adriana Llerena Sánchez
Contador General



B. Estado de Resultados Integrales

		Diciembre 31	
		2016	2015
		(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
(Ganancia) pérdida bruta		-	-
Otros ingresos	19	(4,346)	(3,041)
Gastos de administración	20	91,316	109,480
Gastos de ventas	21	-	563
Otros gastos	22	99,140	-
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		186,110	107,002
Menos:			
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	9(b)	(29,519)	(31,611)
Pérdida neta del periodo		156,591	75,391
(Ganancias) pérdidas actuariales		(2,335)	-
Otro resultado integral		(2,335)	-
Resultado integral total del año		154,256	75,391


Pabán Fernando Rodrigo Pérez Serrano
Representante Legal


Carmen Adriana Llerena Sanchez
Contador General

C. Estado de Cambios en el Patrimonio

	Capital social (en U.S.dólares)	Aporte para futura capitalización (en U.S.dólares)	Otros resultados integrales (en U.S.dólares)	Resultados acumulados (en U.S.dólares)	Total patrimonio (en U.S.dólares)
Saldo al 1 de enero de 2015	(5,000)	(918,713)	-	55,252	(868,461)
Resultado del período	-	-	-	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)
Saldo al 1 de enero de 2016	(3,105,000)	(7,324,284)	-	130,643	(10,298,641)
Resultado del período	-	-	-	156,591	156,591
(Ganancias) pérdidas actuariales	-	-	(2,335)	-	(2,335)
Reversión aportes para futuras capitalizaciones	-	7,324,284	-	-	7,324,284
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(3,105,000)	-	(2,335)	287,234	(2,820,101)



Fabián Fernando Rodríguez Pérez Serrano
Representante Legal



Carmen Adriana Llerena Sánchez
Contador General

D. Estado de Flujos de Efectivo

	Diciembre 31	
	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(95.715)	(111.455)
Intereses recibidos	446	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(541.177)	(789.101)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(636.446)	(900.556)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	-	(50.000)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(5.311.217)	(7.146.863)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	(5.311.217)	(7.196.863)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aporte en efectivo por aumento de capital	-	7.197.831
Financiación por préstamos a largo plazo	6.000.000	2.500.000
Pagos de préstamos	(1.297.135)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	4.702.865	9.697.831
Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes	(1.244.798)	1.600.412
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año:	1.955.454	355.042
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año:	710.656	1.955.454
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo		
Utilidad (pérdida) neta	(156.591)	(75.391)
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(29.519)	(31.611)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	64.301	(2.941)
Cambios en activos y pasivos		
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-	(17.580)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(5.550)	(123)
(Incremento) disminución en otros activos	(521.977)	(771.521)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	1.151	(1.389)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	11.739	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(636.446)	(900.556)



Fabián Fernando Rodrigo Pérez Serrano
Representante Legal



Carmen Adriana Llerena Sánchez
Contador General

E. Notas a los Estados Financieros

1. Información general de la entidad

Razón social:	ZARPECA S.A. (en adelante la compañía).
RUC:	1792401046001
Domicilio principal:	Vía Alpachaca 24 de Septiembre Lote 2 S2-389 y S/N, de la ciudad de Quito de la República del Ecuador.
Forma legal:	Sociedad Anónima.
Constitución:	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; con plazo social de 50 años.
Actividad económica:	Servicio de alojamiento prestado por hoteles y servicios complementarios.

Para el desarrollo de su actividad económica la compañía se encuentra construyendo sus instalaciones, con un avance de obra del 79%; 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 al 31 de diciembre de 2016, fueron autorizados para su emisión por la administración de la compañía el 21 de julio de 2017.

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 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2016.

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. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

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 las 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 períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. **Políticas de contabilidad significativas**

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de 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, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corrientes, los de vencimiento superior a ese período.

b. 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.

c. 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 presentados el monto neto 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.

II. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable, la mayor parte de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y 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. 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.

IV. Capital social

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

d. 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
Vehículos y equipos de transporte	5 – 15
Muebles y enseres	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.

e. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones 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.

f. Beneficios a empleados

1. 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 y bonificación 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 profesional independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. La compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales en otro resultado integral.

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.

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 la utilidad contable antes del impuesto a la renta, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

g. 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.

h. 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.

i. 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 intereses en préstamos o financiamientos, que se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

j. 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 reconozca 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 impositivos 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 impuestos diferidos 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.

k. 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.

1. 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:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Efectivo en caja	300	300
Efectivo en bancos	710.356	1.955.154
Total	710.656	1.955.454

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Otras cuentas por cobrar - no relacionadas	24.355	24.355
Pagos anticipados	1.551.780	798.512
Total	1.576.135	822.867

8. Activos financieros corrientes

El detalle de activos financieros corrientes es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Activos financieros a costo amortizado	56.936	53.041
Total	56.936	53.041

Con fecha 5 de marzo de 2015, la compañía realizó una inversión en el Banco Diners Club del Ecuador S.A., por US\$ 50.000, 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.

En los meses de marzo de 2016 y marzo de 2017, la compañía renovó la inversión más intereses generados en el Banco Diners Club del Ecuador S.A., en las mismas condiciones de la inversión inicial.

9. Activos y pasivos por impuestos corrientes

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

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Crédito tributario por IVA	1,340,743	828,236
Total	1,340,743	828,236
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
A la Administración Tributaria	(34,384)	(50,521)
Total	(34,384)	(50,521)

- 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:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Utilidad (pérdida) del periodo	(186,110)	(107,002)
(-) Participación a trabajadores	-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>(186,110)</u>	<u>(107,002)</u>
(-) Deducciones adicionales	-	-
(+) Gastos no deducibles	51,114	14,928
Utilidad (pérdida) gravable	<u>(134,996)</u>	<u>(92,076)</u>
Tarifa (tasa) de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado - según tarifa	-	-
Impuesto a la renta causado - impuesto mínimo	71,561	17,661
(-) Exoneraciones y rebajas al anticipo	<u>(71,561)</u>	<u>(17,661)</u>
(=) Gasto (ingreso) por impuesto a la renta corriente	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la Renta corriente (a)	-	-

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 es susceptible de devolución; para el periodo 2016 y en adelante se crea la tasa impositiva efectiva (TIE), mediante la cual se establece la devolución del excedente del anticipo de impuesto a la renta, para contribuyentes que sobrepasen la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio; para acogerse a este beneficio los contribuyentes deben evidenciar que el anticipo pagado sea mayor al impuesto a la renta causado y que su tasa impositiva efectiva (TIE) individual sea mayor a la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio, que para el año 2016 es de 1,7%, el valor de la devolución corresponde al excedente entre el TIE individual y el TIE promedio, el TIE individual se determinará al dividir el anticipo mínimo para el total del ingreso. El anticipo no objeto de devolución 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.

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

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Gasto (ingreso) por impuesto a la renta corriente	-	-
(+) Gasto por impuesto a la renta diferido	180	293
(-) Ingreso por impuesto a la renta diferido	(29.699)	(31.904)
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(29.519)	(31.611)

10. Propiedades, planta y equipo

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

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Costo	14.650.365	9.883.982
Depreciación y deterioro acumulado (ppe)	(2.109)	(1.060)
Total	14.648.256	9.882.922
<u>Clasificación</u>		
Terrenos	2.978.249	2.978.249
Construcciones en curso	11.667.208	6.902.932
Muebles y enseres	360	409
Equipo de computación	2.439	1.332
Total	14.648.256	9.882.922

Detalle

Costo:

Costo al 01 de enero de 2015

Adiciones

Ventas / bajas

Costo al 31 de diciembre de 2015

Adiciones

Ventas / bajas

Costo al 31 de diciembre de 2016

Depreciación / Deterioro Acumulado:

Depreciación / Deterioro al 01 de enero de 2015

Depreciación

Deterioro

Ventas / bajas

Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2015

Depreciación

Deterioro

Ventas / bajas

Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2016

Valor en libros al 31 de diciembre de 2015

Valor en libros al 31 de diciembre de 2016

Terrenos	Constr. en curso	Muebles y enseres	Equipo de computación	Total
2.889.308	530.696	491	1.220	3.421.715
58.941	6.372.236	-	1.090	6.462.267
-	-	-	-	-
2.978.249	6.902.932	491	2.310	9.883.982
-	4.764.276	-	2.107	4.766.383
-	-	-	-	-
2.978.249	11.667.208	491	4.417	14.650.365
-	-	33	485	518
-	-	49	493	542
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	82	978	1.060
-	-	49	1.000	1.049
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	131	1.978	2.109
2.978.249	6.902.932	409	1.332	9.882.922
2.978.249	11.667.208	360	2.439	14.648.256

Al 31 de diciembre de 2016, 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:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Activos por impuestos diferidos	61.604	31.904
Pasivos por impuestos diferidos	(473)	(293)
Total	61.131	31.611
 <i>Activo por impuestos diferidos</i>		
Por pérdidas tributarias	61.604	31.904
Total	61.604	31.904
 <i>Pasivos por impuestos diferidos</i>		
En propiedad, planta y equipo	(473)	(293)
Total	(473)	(293)

12. Otros activos no corrientes

El detalle de otros activos no corrientes es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Garantías entregadas no corrientes	9.910	440
Total	9.910	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:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Cuentas por pagar comerciales - no relacionadas	(311.326)	(62.312)
Otras cuentas por pagar - relacionadas	(22.164)	(649.981)
Otras cuentas por pagar - no relacionadas	(19.718)	-
Total	(353.208)	(712.293)

14. Pagos a y por cuenta de empleados

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

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Obligaciones con el IESS	(2.118)	(1.670)
Sueldos y beneficios empleados	(5.728)	(3.685)
Total	(7.846)	(5.355)

15. Obligaciones con instituciones financieras

El detalle de obligaciones con instituciones financieras es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Obligaciones corrientes	(59.107)	(5.814)
Obligaciones no corrientes	(9.834.236)	(2.500.000)
Total	(9.893.343)	(2.505.814)
<u>Obligaciones corrientes</u>		
Con instituciones financieras no relacionadas locales	(59.107)	(5.814)
Total	(59.107)	(5.814)
<u>Obligaciones no corrientes</u>		
Con instituciones financieras no relacionadas locales no corriente	(8.254.346)	(2.500.000)
Con instituciones financieras no relacionadas del exterior no corriente	(1.579.890)	-
Total	(9.834.236)	(2.500.000)

Acreeador	Garantía	Tasa	Corriente	No corriente	Total
Corporación Financiera Nacional	Terreno y Construcción	7,09%	55.974	5.464.365	5.520.338
Corporación Financiera Nacional	Terreno y Construcción	8,77%	3.133	2.789.981	2.793.115
JPMorgan Chase Bank, N.A.	Terceros	7,22%	-	1.579.890	1.579.890
Total			59.107	9.834.236	9.893.343

Con fecha 17 de diciembre de 2015, la compañía suscribió un contrato de préstamo con la Corporación Financiera Nacional, por el valor de US\$ 8.300.000, a 3600 días plazo contados desde el primer desembolso de cada operación, con un periodo de gracia de 720 días, en dos operaciones de crédito:

- a) Operación 1 (Activo fijo - cambio de la matriz productiva de turismo) - Por el valor de US\$ 5.500.000, en dos desembolsos: el primero de US\$ 2.500.000 realizado el 21 de diciembre

de 2015 y el segundo de US\$ 3.000.000 realizado el 4 de marzo de 2016, con una tasa de interés fija nominal del 6,90% y una tasa efectiva del 7,09%.

- b) Operación 2 (Activo fijo - crédito directo para el desarrollo). - Por el valor de US\$ 2.800.000, en un desembolso realizado el 24 de agosto de 2016, con una tasa del 8,67% de interés (reajutable cada 90 días) y una tasa efectiva del 8,77%.

La obligación se encuentra garantizada con una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar, sobre el inmueble en 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:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Por jubilación patronal no corriente	(1.505)	(1.334)
Por desahucio no corriente	(1.022)	(613)
Total	(2.527)	(1.947)

	<u>Jubilación patronal</u> (en U.S. dólares)	<u>Indemnización por desahucio</u> (en U.S. dólares)	<u>Total</u> (en U.S. dólares)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 01 de enero de 2015	83	38	121
Costo laboral por servicios actuales	98	103	201
Amortización de costos de servicios	-	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
Costo laboral por servicios actuales	818	1.979	2.797
Costo financiero	84	38	122
Efecto de reducciones y liquidaciones	(4)	-	(4)
Gasto del período	898	2.017	2.915
Pérdidas (ganancias) reconocidas en ORI	(727)	(1.608)	(2.335)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2016	1.505	1.022	2.527

17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corriente es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Otras cuentas por pagar no corrientes - relacionadas	(5.292.358)	-
Total	(5.292.358)	-

Obligación con vencimiento en los años 2020 y 2022, con una tasa de interés anual del 7,25%.

18. 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. Aporte para futura capitalización

Al 31 de diciembre de 2016, la junta general de accionistas, dejó sin efecto la decisión de incrementar el capital de la compañía, correspondiendo su reconocimiento como pasivo.

c. Un resumen de otros resultados integrales es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
(Ganancias) pérdidas actuariales	(2.335)	-
Total	(2.335)	-

d. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
(-) Pérdidas acumuladas	130.643	55.252
Pérdida neta del periodo	156.591	75.391
Total	287.234	130.643

19. Otros ingresos

Un resumen de otros ingresos es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Reversión de jubilación patronal y desahucio	(4)	-
Intereses ganados - no relacionadas	(4.342)	(3.041)
Total	(4.346)	(3.041)

20. Gastos de administración

Un resumen de gastos de administración es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Transporte - Adm	1.388	487
Gastos de viaje - Adm	16.027	52.967
Gastos de gestión - Adm	1.314	219
Arrendamientos operativos - Adm	-	2.105
Suministros, herramientas, materiales y repuestos - Adm	1.888	2.132
Mantenimiento y reparaciones - Adm	37	399
Impuestos, contribuciones y otros - Adm	50.628	7.781
Servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares - Adm	11.189	13.353
Servicios públicos - Adm	143	322
Otros bienes y servicios - Adm	8.702	29.715
Total	91.316	109.480

21. Gastos de ventas

Un resumen de gastos de ventas es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Promoción y publicidad - Vtas	-	563
Total	-	563

22. Otros gastos

Un resumen de otros gastos es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Estudio de titularización	68.200	-
Otros impuestos y contribuciones	30.940	-
Total	99.140	-

23. Partes relacionadas

Un resumen de transacciones con partes relacionadas es como sigue:

Nombre	País	Tipo	Tipo de Relación	Monto
Pérez Serrano Fabian Fernando Rodrigo	Ecuador	De activo	Administración	108.369
Zarikian Sahagian Marcos	Venezuela	De pasivo	Accionista	200.000
		De activo		25.292

24. Garantías

Un resumen de garantías entregadas es como sigue:

Beneficiario	Importe	Descripción
Corporación Financiera Nacional	8.300.000	Hipoteca abierta del inmueble sobre el cual se constituye el hotel Eurobuilding.
Empresa Eléctrica Quito S.A.	9.910	Depósito en garantía por suministro eléctrico.
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	169.966	Póliza de fiel cumplimiento de contrato, emitida por Seguros Oriente S.A. para garantizar el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental del proyecto de construcción, operación y mantenimiento del hotel Eurobuilding.

25. Eventos subsiguientes

Desde el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de autorización para su emisión 21 de julio de 2017 en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes.


 Fabian Fernando Rodrigo Pérez Serrano
 Representante Legal


 Carmen Adriana Llerena Sánchez
 Contador General