

## DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

Cuenca al 27 de marzo del 2016.

**PARA LA HONORABLE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE ECUARESORTS S.A.**

*Se ha procedido a auditar los Estados Financieros de ECUARESORTS S.A., con fecha de corte al 31 de diciembre de 2015, integrados por: el Estado de Situación, Estado de Resultados Integral 2014, Estado de Flujo del Efectivo, Estado de Evolución Patrimonial como también Notas y Políticas Contables correspondientes, luego de una planificada revisión manifestamos lo que se expone a continuación:*

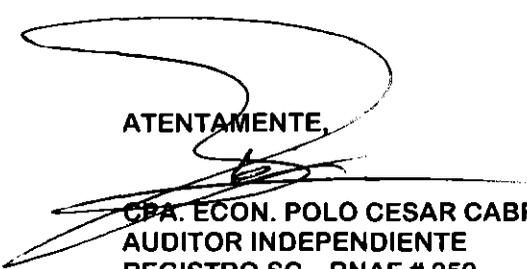
*1.- La preparación y emisión de los Estados Financieros son de responsabilidad de la administración de la compañía, en tanto que la de esta firma es expresar una opinión sobre tales Estados Financieros, en base a la auditoría practicada, sobre los registros contables y sobre la exposición de tales estados financieros.*

*2.- Cabe manifestar que esta auditoría se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y de Aseguramiento (NIAAs), por lo tanto el trabajo profesional realizado, ha requerido de labores tales como: Planificación y revisiones complementarias que implican actividades tales como las siguientes: Evaluación del Sistema de control Interno; Pruebas selectivas de transacciones, registros y revelaciones; Evaluación de Cumplimiento de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas; Evaluación de la documentación, valoración de estimaciones contables importantes, entre otras. Podemos apreciar que las labores concernientes a esta auditoría se realizaron encaminadas a reunir suficientes elementos de juicio los mismos que han permitido llegar a conclusiones que permiten, expresar con un razonable grado de certeza, sobre el grado de fidelidad que presentan los Estados Financieros respecto de la situación real de la compañía al cierre del ejercicio fiscal analizado.*

*Consecuentemente se considera que esta auditoría proporciona una base fundamentada para emitir la presente opinión, por lo que:*

*3.- Podemos expresar que los Estados Financieros mencionados anteriormente y objeto del presente examen, presentan en todos los aspectos materiales la posición razonable de la situación financiera de ECUARESORTS S.A. al 31 de diciembre del año fiscal 2015, de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas, vigentes para esta compañía a cierre del ejercicio fiscal 2015.*

ATENTAMENTE,

  
CPA. ECON. POLO CESAR CABRERA.  
AUDITOR INDEPENDIENTE  
REGISTRO SC - RNAE # 259

Cuenca a 27 de marzo del 2016.

## **NOTAS DE AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS. DEECUARESORTS S.A.**

### **NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA**

<b>FECHA DE CONSTITUCION:</b>	12 de septiembre de 2013.
<b>DENOMINACION:</b>	ECUARESORTS S.A.
<b>AMBITO LEGAL:</b>	Ley de Compañías, Código Civil, Código de Comercio, Laboral, Tributario, Estatutos Sociales, Leyes y otras leyes que norman la actividad empresarial a la que pertenece la compañía.
<b>OBJETO SOCIAL:</b>	Explotación de la Industria Hotelera, de alimentos y bebidas y turística en general, utilizando en su accionar medios propios o de terceros, la compañía podrá además representar legal y comercialmente a otras compañías nacionales y extranjeras de marcas, franquicias, productos y servicios relacionados con su objetos social, para lo cual podrá actuar como mandataria, distribuidora o representante de dichas empresas. Podrá así mismo realizar la importación, exportación y representación de productos o equipos afines a este objetivo. La empresa podrá arrendar, comprar, producir y vender bienes muebles y servicios. Podrá ejercer cualquier otra actividad permitida por la leyes ecuatorianas, y otras más determinadas por el Contrato Social..
<b>AMBITO DE OPERACIÓN:</b>	Todo el territorio nacional y en el exterior previo trámite correspondiente.
<b>DOMICILIO:</b>	Cantón Cuenca, Provincia del Azuay,
<b>DURACION:</b>	50 años.

**GOBIERNO Y ADMINISTRACION:**

La empresa tiene lo siguientes organismos y dignatarios: Junta General de accionistas, Directorio, Presidente y Gerente General  
Representación Legal: Por el Presidente y Gerente General indistintamente

**STATUS DE LA CIA AL CIERRE DE EJERCICIO:** Empresa en Proceso de Pre-operación.

**NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES RELEVANTES:**

**a) REFERENTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Bases de Presentación.

Hasta el 31 de diciembre del 2015, los estados financieros de la Compañía fueron preparados de acuerdo con las NIIF.

Los estados financieros se han realizado bajo el criterio del costo histórico, para lo cual se requiere que su preparación se la realice conforme a las NIIF en el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. ✓

**a2. Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía:**

3. Se establece como moneda funcional y de presentación para la Preparación de estados financieros EL dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

a4.- Periodo de Presentación.- Los estados financieros básicos deben presentarse anualmente recogiendo la información comprendida entre el 1ro. De enero y el 31 de diciembre de cada año.

a5. Presentación de Los Estados Financieros.-

Los estados financieros de la compañía comprenden: Los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre 2015, Estado de Resultados, Cambios en la Posición Patrimonial y flujos de Efectivo terminados al diciembre 31 del 2015, conforme a la NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015.

**b) REFERENTES A LOS ACTIVOS.**

b1.- Fondos Efectivos.-

Se cuenta con fondos de caja, cuentas corrientes bancarias, y demás componentes del activo, como pueden ser los fondos denominados equivalentes de Efectivo agrupados comodisponible, en la contabilidad, se hallan debidamente segregados y clasificados conforme a su calidad de alta liquidez, en vista de que pueden utilizarse en forma inmediata, sobre los cuales podría existir ninguna o exigua restricción alguna respecto al requerimiento de uso inmediato.

b2.- Cuentas del Activo Exigible

Lo constituyen casi en su totalidad dentro de las NIIF el tercer grupo de su clasificación de entre los cuatro grupos en que se desglosan los Activos Financieros, mantienen una segregación conforme a su origen, tales comocuentas de clientes, empleados, socios, compañías relacionadas y otros, que se manejan mediante cuentas auxiliares individualizadas e integradas a las cuentas principales de la contabilidad.

A fin de ejercicio se valoran sus posibilidades de cobro con la finalidad de establecer situaciones que ameriten su deterioro, condición base para establecer cargos por incobrabilidad acordes a ellas, con la finalidad de determinar valores pendientes de recaudación conforme a la realidad a fin de ejercicio.

### **b3. Baja en cuentas de activos financiero**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

### **b4.- Inventarios.**

Los inventarios por insumos varios de pre-operación, se valoran de entrada a su costos de adquisición o valor neto razonable, el menor, se hallan valorados sobre la base del costo promedio de adquisición en el ejercicio. Se reconoce la posibilidad de crear provisiones por deterioro, que bien podría ser aplicable por una obsolescencia debidamente calificada y en base a análisis de una real posibilidad de venta por debajo de su valor en libros

### **b5.- Propiedad Planta y Equipo.**

Los componentes de Propiedad Planta y Equipo, se hallan registrados al costo de adquisición más aquellos relacionados con su instalación hasta lograr ponerlo en condiciones de funcionamiento; se hallan desglosados de conformidad a la naturaleza de uso y localización, más el registro complementario para las asignaciones por concepto de depreciación acumulada, para cuando tales activos entraran en funcionamiento. De darse el caso la compañía prevé la posibilidad de crear una provisión de gastos por deterioro, que se pueda dar por pérdida de valor fuera de su costo previsto (depreciación). Los gastos de reparación y mantenimiento que tienen como característica la devolución de las condiciones iniciales de funcionalidad, se las reconoce en el estado de resultados del ejercicio en el que ocurran.

### **b6.- Depreciaciones.**

La depreciación se prevé su utilización por el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los activos fijos, que juntamente con los valores residuales, cuotas preestablecidas por depreciación son revisadas a fin de ejercicio.

**Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.**

### **b7. Disposición de activos fijos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo se reconocerá en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

### **b7. Impuestos Corrientes.-**

Son los que corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes, incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

**Cálculo del impuesto a la renta causado:**

El cálculo del impuesto a la renta causado se basará en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2012 y 2011, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa fijada reglamentariamente del 23% y 24% respectivamente, en tanto que a partir de ejercicio 2013 se lo realiza al 22%. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

b8. Impuestos Diferidos.-

Se reconocen Impuestos Diferidos de conformidad a limitaciones que la autoridad fiscal permita su funcionalidad y aplicabilidad.

**b9. Deterioro del valor de los activos no financieros**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evaluará la información interna y externa del negocio para poder establecer la existencia de indicios de deterioro de valores en libros de sus activos. Si se presentaran activos con indicios de deterioro se calculará el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calculará el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconocerá una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo sea menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

**c) REFERENTES A OBTENCION DE RESULTADOS.**

La empresa no registra ingresos operacionales por hallarse en fase pre-operacional.

**a.- REFERENTES A LOS PASIVOS.-**

a1. Las obligaciones pendientes de pago que mantiene la compañía con terceros, se hallan desglosadas por cuentas funcionalmente clasificadas de conformidad a su periodo de exigibilidad, Corto y Largo Plazo, y mediante cuentas auxiliares contables individuales por origen

y naturaleza y se registra su movimiento por cada titular, de conformidad a las bondades otorgadas por el sistema informático en uso.

a2.Obligaciones de Orden Laboral. Son los emolumentos que reconoce la firma a sus colaboradores por los servicios prestados por estos.

Se reconocen los beneficios que la compañía pactó con sus colaboradores, más aquellos a los que el empleador se halla obligado a cumplir por el mero hecho de haberlos enrolado en su condición de servidores en relación de dependencia; se reconocen beneficios a corto plazo.

a3. Los demás pasivos se clasifican o agrupan de conformidad al tiempo estimado para su cumplimiento en corriente y no corriente, siendo los primeros aquellos que deberán satisfacerse dentro del primer año a partir de la adquisición del compromiso.

#### b.-REFERENTES AL PATRIMONIO.

El patrimonio de los socios se halla registrado, clasificadamente, de conformidad a su origen y categoría en rubros tales como son: Capital Social, Reservas, Resultados entre otros.

#### c.- REGIMEN SOCIETARIO Y TRIBUTARIO.

La compañía se halla, constituida como sociedad anónima, y sujeta al control de la Superintendencia de Compañías, y al régimen tributario ordinario.

### **NOTA 3.- CAJA – BANCOS.**

Corresponde a activos en su más alta expresión de liquidez, sujetos a ninguna o mínima restricción para su disponibilidad, como es el caso de inversiones a corto plazo.

Los componentes de caja, implican fondos dispuestos para atender diversos requerimientos pre-operacionales, y en este caso para atender requerimientos administrativos de poco valor, como es el caso de fondos rotativos.

En lo concerniente a Cuentas Bancarias o Cuentas mantenidas en Sistema Cooperativo Nacional, se mantienen valores en el Banco del Austro, para lo cual se disponen de controles, que van desde su emisión hasta su registro en el sistema contable, con la emisión de comprobantes, bajo un sistema de control interno impuesto por la administración que prevé instancias de emisión documentaria, revisión, autorización, registro y conciliación por las diversa transacciones involucradas.

Con la finalidad de proteger el valor por excesos de liquidez, la administración coloca una porción de sus fondos disponibles en calidad de inversión en certificados a corto plazo en el Banco del Austro: A partir del 15 de diciembre con vencimiento al 15 de marzo 2016, a la tasa efectiva anual del 6.13%, mediante el certificado Nro.00388827; por US \$ 400.000,00, con el certificado Nro.00388826 bajo la misma modalidad; US\$ 200.000,00 a la tasa efectiva anual del 5.10% con vencimiento 15 febrero 2016 y complementariamente una inversión final con el Nro.00388825 por US\$100.000,00, con igual fecha de inicio y vencimiento 15-01-2016 a la tasa efectiva anual del 4.59% que en total suman el valor revelado a continuación.

Por lo que el Estado de Situación los refleja en su segmento denominado Efectivo y Equivalentes de Efectivo en los siguientes términos:

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>111</b>	<b>ACTIVO DISPONIBLE</b>	<b>789.999,68</b>
<b>11101</b>	<b>CAJA</b>	<b>30,00</b>
1110110	C aja Chica Cuenca	30,00
<b>11103</b>	<b>BANCOS NACIONALES</b>	<b>89.969,68</b>
1110305	Banco Austro Cta. Cte. #3000014647	89.969,68
<b>11209</b>	<b>INVERSIONES TEMPORALES</b>	<b>700.000,00</b>
1120901	Certificado de Depósito a Plazo	700.000,00

#### ACTIVO EXIGIBLE.

#### NOTA 4.-ANTICIPOS A PROVEEDORES

Como medida de aseguramiento y facilitación de fondos a proveedores de la compañía para avance de obra o agilización en la adquisición de bienes o servicios, se anticipan pagos a estos. Siendo el caso de entregas realizadas a consultores, técnicos, abogados vinculados con la construcción de la infraestructura física y gestiones correlativas en el proceso de pre-operativo en marcha.

Se reportan en detalle pagos por tales conceptos a los siguientes titulares:

GEOLAB CIA. LTDA.	\$ 4.200,00
CORDERO MORENO & CORRAL ABOGADOS.	\$ 1.200,00
CONSTRUVIFRA	\$ 400,00
ARQ.OMAR ANDRADE DOMINGUEZ	\$ 1.490,00

Que suman en total: \$7.290,00

Por liquidarse con la facturación posterior a la entrega del valor contratado.

Se revela igualmente el saldo de valores entregados a los constructores de los edificios para futuro funcionamiento de la actividad hotelera objeto principal de la compañía, Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA, como parte del convenio de obra, a ser liquidados conforme avanza la obra civil, en realización, del Hotel en Quito, pendientes de ser descontados en proporción del 30% por planilla de tramo obra presentada y aprobada.

Contablemente se los ha reclasificado y controlado mediante registros individualizados que permiten su control hasta su extinción con el devengo en la modalidad acordada y en el estado de situación se hallan revelado de conformidad a lo siguiente:

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>11206</b>	<b>ANTICIPO A PROVEEDORES</b>	<b>548.696,45</b>
1120605	Anticipo a Proveedores	7.290,00
1120610	Anticipo SEMAICA	541.406,45

#### **NOTA 05.- IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS.-**

Se registran los derechos tributarios provenientes de adquisiciones en el giro pre-operacional por IVA pagado en compras pendientes de ser compensados conforme a disposiciones legales y reglamentarias por la futura utilización de tales créditos en declaraciones mensuales posteriores de tributos por este concepto:

<b>Cod.Cta.</b>	<b>CUENTA CONTABLE</b>	<b>VALOR</b>
<b>11207</b>	<b>IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</b>	<b>43.091,61</b>
1120706	Crédito Tributario por Adquisiciones	43.091,61

#### **NOTA 06.-PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO.-**

Engloba a activos de larga duración de la compañía, que proveerán beneficios económicos en el futuro que se hallan bajo control de la administración y a la vez fácilmente medibles en términos económicos, y en este caso mayoritariamente corresponden a los rubros:

Terrenos y construcciones en curso, que se hallan en etapa de implementación, en una fase de acumulación de valor hasta completar la totalidad de las etapas de construcción, hasta que se hallan en condiciones de proveer beneficios de uso en el futuro. Como es el caso de las construcciones de la infraestructura hotelera para Quito, para los cual a cierre de ejercicio se hallan invertidos en la adquisición en sendos terrenos, y contrato de construcciones para Hotel IBIS en Quito, conforme a cronograma de obra civil a cargo de la firma constructora SEVILLA Y MARTINEZ INGENIEROS C.A. SEMAICA. ✓

El contrato de obra civil se firma entre la compañía y los referidos constructores, el 16 de octubre 2015, por la suma de US\$ 1.992.886,52, para la primera etapa, que incluye los trabajos de: Movimientos de Tierras, Cimentación, Estructura de Hormigón Armado, Mamposterías y Enlucidos, con plazo de 270 días calendario contados a partir de la fecha de suscripción, con cláusulas que prevén la entrega de anticipo del 30% y fondo de garantía del 5% del valor del contrato, sujetos a descuento en la misma proporción de las planillas por avance de obra entregadas y aceptadas, luego de informe de fiscalización contratada.

Por el valor inmovilizado invertido por la compañía, se mantienen registros que reflejan movimientos por la acumulación de inversiones realizadas.

La valoración que expresan estos bienes, se origina en su contabilización a costo de adquisición, y su revelación lo hace a valor histórico expresado en la moneda vigente actual (US, dólares).

En el ejercicio fiscal 2015, se concreta la adquisición del terreno para la construcción de la infraestructura hotelera para Guayaquil, transacción en calidad de aporte de sus accionistas, con la valoración de US\$ 1.500.000,00, conforme a detalle:

Su distribución se resume en el siguiente desglose:

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>121</b>	<b>PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>2.965.897,96</b>
<b>12108</b>	<b>EDIFICIOS EN CONSTRUCCION</b>	<b>2.965.897,96</b>
1210801	Construcción en Proceso Quito	261.897,96
1210801	Construcción en Proceso Guayaquil	4.000,00
1210804	Terreno en Quito	1.200.000,00
1210805	Terreno en Guayaquil	1.500.000,00

#### **ACTIVO INTANGIBLE.-**

Por los diversos gastos realizados por la compañía para posibilitar la futura operación, que no mantienen presencia física, que aglutina todos los realizados en el ejercicio fiscal, que no se pueden incorporar a costos de la obra civil en curso, más si corresponden al periodo pre-operacional como son:

#### **NOTA 07.- MARCAS Y PATENTES.-**

La compañía luego de firmar un acuerdo de entendimiento conal grupo empresarial ACCOR S.A. para adquirir el derecho de uso de la marca internacional IBIS, el 23 de agosto de 2013, el 26 de noviembre del mismo año, firma el contrato de adquisición de la referida franquicia a ser empleada en el conjunto hotelero con el sello IBIS, para operar con los Recintos Hoteleros de Quito y Guayaquil, por el lapso de diez años, cancelados en sus totalidad en el ejercicio fiscal 2014; su utilización corre a partir de la fecha de inicio de operaciones. Los valores pagados serán reliquidados de conformidad a las cláusulas contractuales acordadas.

Posteriormente tales valores serán objeto de amortización a partir del momento en el cual proceda la operación.

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>12109</b>	<b>ACTIVO INTANGIBLE</b>	<b>350579,91</b>
1210902	Marcas y Patentes	350579,91

#### **NOTA 08.- GASTOS DE DESARROLLO.-**

Acumula costos y valores relacionados con la fase pre-operacional, como son: Gastos de personal administrativo, honorarios profesionales por servicios de control administrativo, impuestos no compensables, por tasas municipales y otras contribuciones, gastos legales y financieros, conforme a detalle de registros auxiliares dispuestos contablemente, desglosados y clasificados conforme a naturaleza, en disposición de ser acumulados y capitalizados hasta la terminación de la presente fase.

Tal acumulación se ha realizado por inversiones o erogaciones correlacionadas con valores erogados por el periodo actual y precedentes, conforme a lo revelado por los Estados Financieros:

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>12110</b>	<b>GASTOS DE DESARROLLO</b>	<b>154.752,56</b>
1210901	Gastos de Desarrollo Periodo 2013	30.960,54
1210902	Gastos de Desarrollo Periodo 2014	55.288,38
1210903	Gastos de Desarrollo Periodo 2015	68.503,64

## PASIVOS

Corresponde a obligaciones contraídas por la compañía hacia terceros, encaminadas a complementar la inversión de los accionistas, para financiar las etapas de pre-operación y posterior operación, a fin de posibilitar la adquisición de activos y cancelación de pasivos existentes.

### PASIVO CORRIENTE:

Por las obligaciones adquiridas pendientes de cumplimiento bajo expectativa de cancelación en el rango de año calendario a partir del cierre del periodo fiscal objeto del presente informe, su presentación se realiza mediante segregaciones conforme a requerimientos normativos, tributarios y administrativos, bajo sustento de registros contables, conforme a la naturaleza de los acreedores.

### NOTA 09.- PASIVO DE ORDEN LABORAL.-

Tienen su origen en la relación contractual de orden laboral, que mantiene la compañía con el gerente en funciones Dr. Mateo Estrella a partir de diciembre. Las acreencias reveladas se relacionan con pagos y provisiones de conformidad a lo dispuesto por el Código del Trabajo y otras disposiciones legales conexas, que corresponden a: Remuneraciones por pagar, Provisión de Beneficios Sociales y Obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

Al cierre de año se reflejan los siguientes:

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>21105</b>	<b>NOMINAS POR PAGAR</b>	<b>452,75</b>
2110505	Nóminas por Pagar	452,75
<b>21106</b>	<b>IESS POR PAGAR</b>	<b>60,75</b>
2110605	Aporte Patronal	60,75
<b>21107</b>	<b>RETENCIONES A EMPLEADOS</b>	<b>47,25</b>
2110710	Aporte Personal	47,25
<b>21111</b>	<b>BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR</b>	<b>93,00</b>
2111105	Décimo Tercer Sueldo	41,67
2111110	Décimo Cuarto Sueldo	30,50
2111125	Vacaciones	20,83

### NOTA 10.- GASTOS POR PAGAR.-

Reflejan los saldos a pagar a acreedores por provisión de bienes y servicios menosutilizados en la etapa preliminar a la operación por requerimientos correlacionados, que deberán ser cancelados en el entrante periodo fiscal, mediante control contable; tales obligaciones se hallan registradas y soportadas documentariamente conforme a normativa contable y tributaria, para su posterior reflejo en estados financieros conforme al siguiente detalle:

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>21109</b>	<b>GASTOS POR PAGAR</b>	<b>24.510,14</b>
2110901	Fondo de Garantía	9.409,89
2110905	Seguros por Pagar	3.320,91
2110950	Provisiones Varias	560,00
2110997	Otros Gastos Por Pagar	9.869,34
2110999	Otros Gastos Por Pagar USD	1.350,00

#### NOTA 11.- OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR.

Corresponde a saldos de cuentas por cancelar a entidades oficiales acreedoras por concepto de tributos que deberá satisfacer la compañía, conforme a requerimientos tributarios.

Se realizan los pagos de impuestos dentro del plazo reglamentario, sus saldos pendientes revelados se cancelan en enero 2016, por las retenciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA) o Impuesto a la Renta a terceros.

Posteriormente por requerimiento a auditoria externa se entregará al Servicio de Rentas Internas (SRI) Informe de Cumplimiento Tributario preparado por la compañía bajo reporte de Auditores Independientes. Resumiendo el manejo tributario de la firma, mediante formato establecido por el referido ente de control fiscal. Por lo se revela el siguiente detalle:

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>21110</b>	<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>	<b>2.834,59</b>
2111003	Retención Fuente 10%	350,00
2111004	Retención Fuente 2%	155,30
2111006	Retención Fuente 1%	1.881,98
2111008	Retención Fuente 8%	3,40
2111055	Impuesto al Valor Agregado por Pagar	443,91

#### NOTA 12.- INTERESES POR PAGAR.-

Por obligaciones de pago por costo financiero de la adquisición de Préstamo adquirido a la Corporación Financiera Nacional conforme a contrato suscrito, a ser explicado en notas posteriores; con el cierre de periodo fiscal, se adeuda el valor revelado, por el devengo del primer tramo recibido del empréstito suscrito (10 de diciembre del 2015 hasta fecha de cierre de ejercicio fiscal)

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>21108</b>	<b>INTERESES POR PAGAR</b>	<b>6.072,00</b>
2110804	Intereses por Pagar Corporac. Financ. Nacional	6.072,00

#### PASIVO A LARGO PLAZO.-

Define obligaciones que se deberán cancelar en periodos superiores a los trescientos sesenta días a partir del cierre del presente ejercicio fiscal.

### NOTA 13.- PRESTAMOS DE ACCIONISTAS Y OTROS.

Conformado por cuentas por cancelar a accionistas, por aportes financieros, procedentes de recursos dispuestos a contribuir al desarrollo pre-operacional en marcha, originados en avances de dinero facilitados en el transcurso del presente ejercicio fiscal, que luego serán objeto de compensaciones posteriores para efectos de aumento de capital, de conformidad a la Junta General Universal, puesta de manifiesto en el acta suscrita con fecha 08 de septiembre del 2015. Se incluye además los préstamos obtenidos de la compañía relacionada EQUINDECA Cía. Ltda., sujetos a pago o compensación a través de su gerente general Ing. José Ochoa G.

Tales valores objeto de préstamos se hallan sustentados en documentación de soporte referida en los registros contables establecidos en el sistema informático en operación.

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>22101</b>	<b>PRESTAMO DE SOCIOS Y PARTICULARES</b>	<b>778749,01</b>
2210102	Ing. José Ochoa G.	463.932,74
2210103	Fornance S.A.	300.000,00
2210105	Equindeca Cía. Ltda.	14.816,27

### NOTA 14.- PRESTAMOS BANCARIOS.-

Con fecha 9 de diciembre del 2015, la compañía firma un pagaré por un crédito a 10 años plazo con la Corporación Financiera Nacional por la suma de US\$ 6.000.000,00, a la tasa efectiva anual de 7.0806%, y nominal inicial del 6,9 %, a cancelarse mediante 40 pagos trimestrales, a partir de marzo 08/2016, en adelante, con cuotas iguales, conforme a tabla de amortización acordada, con un periodo de gracia que corre a partir de la fecha de concesión del préstamo hasta el pago del octavo dividendo (28 de noviembre del 2016). Se prevén 5 desembolsos, definidos en valor, acordes al avance de la construcción de la obra civil. A cierre de ejercicio, se halla concretado el primer desembolso por la suma de US\$ 1.350.000,00, realizado el 10 de diciembre del año en curso.

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>22102</b>	<b>PRESTAMOS BANCARIOS</b>	<b>1.350.000,00</b>
2210209	Prestamos Corporación Financiera Nacional	1.350.000,00

### NOTA 15.- PATRIMONIO.-

Se halla conformado por varios componentes como son: Capital Suscrito, Provisión por Reserva Legal, Aportes para Futura Capitalización, Resultados y Aportes de Futura Capitalización.

En el presente ejercicio fiscal, compañía, se concreta el ingreso de un nuevo accionista, como es el caso de la compañía FORNANCE S.A., en virtud de la transacción de permuta, realizada entre el accionista Ing. José Ochoa G, y la referida persona jurídica, por la cual el primero, cede seiscientos mil quinientas acciones preferida de US\$1 cada una a la segunda, más la cedencia de derechos de crédito por US\$149.500, para completar el valor de US\$750.000,00, a cambio de la obtención del 50% de los

derechos sobre dos bienes inmuebles referidos en escritura pública Nro.2015-09-01-006-P01850 de permuta, valorados igualmente en US\$750.000,00, con fecha 23 de junio del 2015, firmado en la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil.

El 8 de septiembre del 2015, se realiza la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la compañía, mediante la cual, resuelven entre otras elevar el capital social autorizado a US\$ 6.000.000,00 elevar el capital suscrito de la compañía a US\$3.000.000,00, mediante un aporte incremental de sus accionistas, con valores en especie por dos cuerpos de terreno para utilización de la compañía, valorados en US\$1.500.000,00, más compensación de créditos por US\$299.000,00, para poder posteriormente contar con un capital suscrito y pagado de US\$3.000.000,00.

Por lo que a cierre de ejercicio, el estado de situación refleja los siguientes saldos de los componentes patrimoniales:

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>2.690.198,68</b>
<b>31</b>	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>1201.000,00</b>
<b>311</b>	<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</b>	<b>1201.000,00</b>
<b>31101</b>	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>1201.000,00</b>
3110101	Ing. José Ochoa García Acciones Ordinarias	600.490,00
3110102	Malena OchoaG. Acciones Ordinarias	10,00
3110103	FORNANCE S.A. Acciones Preferidas	600.500,00
<b>315</b>	<b>APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION</b>	<b>1500.000,00</b>
31511	Aportes Especies Ing. José Ochoa G.	750.000,00
31512	Aportes Especies FORNANCE S.A.	750.000,00
<b>317</b>	<b>RESULTADOS</b>	<b>-10.802,44</b>
<b>31710</b>	<b>RESULTADOS DEL EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>-10.802,44</b>
3171010	Pérdida Ejercicio 2013	-27,90
3171011	Perdida Ejercicio Fiscal 2014	-10.774,54
	Utilidad del Ejercicio	1,12

**NOTA 16.- OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES.-**

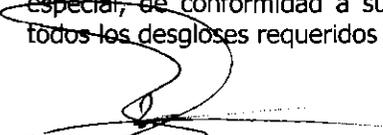
Por los ingresos que por diversas operaciones no operacionales, ocurridas en el periodo, por transacciones menores, tales como devoluciones en impuestos y contribuciones ya pagadas, no siendo operativos, son de orden no gravable.

Cod.Cta.	CUENTA CONTABLE	VALOR
<b>61110</b>	<b>OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>1,12</b>
6111099	Otros Ingresos No Operacionales	1,12
	Utilidad del Ejercicio.....	1,12

**NOTA 17.- CONCILIACION TRIBUTARIA.**

Al cierre del periodo fiscal, la compañía realiza conforme a los términos legales el desglose por deducciones sobre los resultados del ejercicio, con el fin de dar cumplimiento a la Liquidación final del ejercicio con fines gravables.

Para el Servicio de Rentas Internas, dentro del periodo hábil determinado, se emitirá un informe especial, de conformidad a sus requerimientos técnicos, operativos y legales, donde serán expuestos todos los desgloses requeridos hasta llegar a la utilidad neta e impuestos corrientes a satisfacer.



POLO CESAR CABRERA  
Auditor Independiente  
Reg. SC-RNAE 259

**ECUARESORTS S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2015**

**Estados Financieros parte integrante del Informe de Auditoria.**

CDGO CTS.	CUENTAS CONTABLES	2015	NOTAS DE AUDITORIA
	<b>1 ACTIVO</b>	<b>4.853.018,17</b>	
	<b>11 ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.381.787,74</b>	
	<b>111 ACTIVO DISPONIBLE</b>	<b>789.999,68</b>	
	<b>11101 CAJA</b>	<b>30,00</b>	3
1110110	Caja Chica Cuenca	30,00	
	<b>11103 BANCOS NACIONALES</b>	<b>89.969,68</b>	3
1110305	Banco Austro Cta. Cte. #3000014647	89.969,68	
	<b>11209 INVERSIONES TEMPORALES</b>	<b>700.000,00</b>	3
1120901	Certificado de Depósito a Plazo	700.000,00	
	<b>112 ACTIVO EXIGIBLE</b>	<b>591.788,06</b>	
	<b>11206 ANTICIPO A PROVEEDORES</b>	<b>548.696,45</b>	4
1120605	Anticipo a Proveedores	7.290,00	
1120610	Anticipo SEMAICA	541.406,45	
	<b>11207 IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</b>	<b>43.091,61</b>	5
1120706	Credito Tributario por Adquisiciones	43.091,61	
	<b>12 ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.471.230,43</b>	
	<b>121 PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>2.965.897,96</b>	6
	<b>12108 EDIFICIOS EN CONSTRUCCION</b>	<b>2.965.897,96</b>	
1210801	Construccion en Proceso Quito	261.897,96	
1210801	Construccion en Proceso Guayaquil	4.000,00	
1210804	Terreno en Quito	1.200.000,00	
1210805	Terreno en Guayaquil	1.500.000,00	
	<b>12109 ACTIVO INTANGIBLE</b>	<b>350.579,91</b>	7
1210902	Marcas y Patentes	350.579,91	
	<b>12110 GASTOS DE DESARROLLO</b>	<b>154.752,56</b>	8
1210901	Gastos de Desarrollo Periodo 2013	30.960,54	
1210902	Gastos de Desarrollo Periodo 2014	55.288,38	
1210903	Gastos de Desarrollo Periodo 2015	68.503,64	
	<b>TOTAL ACTIVOS:</b>	<b>4.853.018,17</b>	
	<b>2 PASIVO</b>	<b>2.162.819,49</b>	
	<b>21 PASIVO CORRIENTE</b>	<b>34.070,48</b>	
	<b>211 PASIVO EXIGIBLE</b>	<b>34.070,48</b>	
	<b>21105 NOMINAS POR PAGAR</b>	<b>452,75</b>	8
2110505	Nóminas por Pagar	452,75	
	<b>21106 IESS POR PAGAR</b>	<b>60,75</b>	8

2110605 Aporte Patronal	60,75	
<b>21107 RETENCIONES A EMPLEADOS</b>	<b>47,25</b>	<b>8</b>
2110710 Aporte Personal	47,25	
<b>21108 INTERESES POR PAGAR</b>	<b>6.072,00</b>	<b>12</b>
2110804 Intereses por Pagar Corporac. Financ. Nacional	6.072,00	
<b>21109 GASTOS POR PAGAR</b>	<b>24.510,14</b>	<b>10</b>
2110901 Fondo de Garantía	9.409,89	
2110905 Seguros por Pagar	3.320,91	
2110950 Provisiones Varias	560,00	
2110997 Otros Gastos Por Pagar	9.869,34	
2110999 Otros Gastos Por Pagar USD	1.350,00	
<b>21110 IMPUESTOS POR PAGAR</b>	<b>2.834,59</b>	<b>11</b>
2111003 Retención Fuente 10%	350,00	
2111004 Retención Fuente 2%	155,30	
2111006 Retención Fuente 1%	1.881,98	
2111008 Retención Fuente 8%	3,40	
2111055 Impuesto al Valor Agregado por Pagar	443,91	
<b>21111 BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR</b>	<b>93,00</b>	<b>8</b>
2111105 Décimo Tercer Sueldo	41,67	
2111110 Décimo Cuarto Sueldo	30,50	
2111125 Vacaciones	20,83	
<b>22 PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>2.128.749,01</b>	
<b>22101 PRESTAMO DE ACCIONISTAS Y PARTICULARES</b>	<b>778.749,01</b>	<b>13</b>
2210102 Equindeca Cia. Ltda. De Jose Ochoa	463.932,74	
2210103 Fornace S.A.	300.000,00	
2210105 Equindeca Cia. Ltda.	14.816,27	
<b>22102 PRESTAMOS BANCARIOS</b>	<b>1.350.000,00</b>	<b>14</b>
2210209 Prestamos Corporacion Financiera Nacional	1.350.000,00	
<b>3 PATRIMONIO</b>	<b>2.690.198,68</b>	<b>15</b>
<b>31 CAPITAL SOCIAL</b>	<b>1.201.000,00</b>	
<b>311 CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</b>	<b>1.201.000,00</b>	
<b>31101 CAPITAL SOCIAL</b>	<b>1.201.000,00</b>	
3110101 Ing. José Ochoa García Acc. Ordinarias	600.490,00	
3110102 Malena Ochoa Accion. Ordinarias	10,00	
3110103 Fornace S.A. Acciones Preferidas	600.500,00	
<b>315 APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION</b>	<b>1.500.000,00</b>	
31511 Aportes Especies Ing. José Ochoa	750.000,00	
31512 Aportes Especies Ing. José Ochoa	750.000,00	
<b>317 RESULTADOS</b>	<b>- 10.802,44</b>	
<b>31710 RESULTADOS DEL EJERCICIOS ANTERIORES</b>	<b>- 10.802,44</b>	
3171010 Pérdida Ejercicio 2013	- 27,90	
3171011 Perdida Ejercicio Fiscal 2014	- 10.774,54	
Utilidad del Ejercicio	1,12	
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>4.853.018,17</b>	

**ECUARESORTS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2015**

**Estados Financieros parte integrante del Informe de Auditoria.**

<b>CDGO CTS.</b>	<b>CUENTAS CONTABLES</b>	<b>2015</b>	<b>NOTAS DE AUDITORIA</b>
	<b>61 OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>1,12</b>	<b>16</b>
	<b>611 OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>1,12</b>	
	<b>61110 OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>1,12</b>	
6111099	Otros Ingresos No Operacionales	1,12	
	Utilidad del Ejercicio.....	1,12	

