

INMOBILIARIA PERSA CÍA. LTDA. IMPERSA

Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

Con el Informe del Auditor Independiente

INMOBILIARIA PERSA CÍA. LTDA. IMPERSA

Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

Índice del Contenido

Informe del Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

100

1000

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1. The first step in the process is to identify the problem or issue that needs to be addressed. This involves gathering information and understanding the context of the problem.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
50 EAST LEXINGTON AVENUE
NEW YORK, N.Y. 10017
1-800-638-3030
WWW.CHICAGO.PRESS.COM

The following table shows the results of the regression analysis for the dependent variable "Number of children in the household" (N = 1,000). The independent variables are "Age of the head of household" and "Gender of the head of household". The table includes the coefficient estimates, standard errors, t-statistics, and p-values for each variable.

Variable	Coefficient	Standard Error	t-statistic	p-value
Age of the head of household	0.001	0.001	1.2	0.23
Gender of the head of household (Male = 1, Female = 0)	-0.05	0.02	-2.5	0.01
Constant	1.5	0.1	15.0	0.00

The regression results indicate that the age of the head of household has a very small, positive effect on the number of children in the household, which is not statistically significant. However, the gender of the head of household has a significant negative effect, suggesting that households headed by females tend to have fewer children than those headed by males.

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 111–118

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

Abstract

—

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre del 2015

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		31 de diciembre	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo (nota 3)	US\$	33.252	51.846
Cuentas por cobrar clientes		62.471	57.954
Otras cuentas por cobrar (nota 4)		67.696	76.893
Inventarios (nota 5)		28.797	20.446
Total activos corrientes		192.216	207.139
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipos (nota 6)		2.429.147	2.386.987
Depreciación de propiedades, planta y equipo		(305.811)	(255.278)
Total propiedades, planta y equipos, neto		2.123.336	2.131.709
Activos por impuestos diferidos (nota 8)		1.155	1.902
Total activos no corrientes		2.124.491	2.133.611
Total activos	US\$	2.316.707	2.340.750
Pasivo y Patrimonio de los Socios			
Pasivos corrientes			
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo (nota 7)	US\$	102.589	102.589
Cuentas por pagar proveedores		166.774	24.884
Impuesto a la renta por pagar (nota 8)		27.724	17.777
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar (nota 9)		234.170	405.789
Total pasivos corrientes		531.257	551.039
Pasivos no corrientes			
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes (nota 7)		615.533	718.122
Obligaciones por beneficios definidos (nota 10)		35.953	34.448
Pasivos por impuestos diferidos (nota 8)		2.272	3.743
Total pasivos no corrientes		653.758	756.313
Total pasivos		1.185.015	1.307.352
Patrimonio de los socios			
Capital social - 2000 acciones suscritas y pagadas con valor nominal de US\$0,20 cada una.		400	400
Aporte para futuro aumento de capital (nota 11)		235.515	235.515
Reserva legal (nota 11)		72	72
Resultados acumulados		895.705	797.411
Total patrimonio de los socios		1.131.692	1.033.398
Total pasivos y patrimonio de los socios	US\$	2.316.707	2.340.750

Renato Perez Castro
Gerente General

Juan Carlos Narvaez
Contador

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA

Estado de Resultado Integral

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		31 de diciembre	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ventas netas	US\$	2.052.030	2.020.207
Costo de las Ventas		<u>(383.539)</u>	<u>(592.774)</u>
Utilidad bruta		1.668.491	1.427.433
Gastos de administración y ventas		(1.444.229)	(1.249.298)
Gastos financieros (nota 12)		<u>(76.729)</u>	<u>(83.792)</u>
		<u>(1.520.958)</u>	<u>(1.333.090)</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		147.533	94.343
Participación de los trabajadores en las utilidades (nota 9)		<u>(22.238)</u>	<u>(14.260)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		125.295	80.083
Impuesto a la renta (nota 8)			
Corriente		(27.724)	(17.777)
Diferido		<u>723</u>	<u>723</u>
Utilidad neta	US\$	<u>98.294</u>	<u>63.029</u>

Renato Perez Castro
Gerente General

Juan Carlos Narvaez
Contador

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA

Estado de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre del 2015

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva legal	Resultados acumulados	Total patrimonio de los socios
Saldos al 31 de diciembre del 2013	US\$	400	235.515	72	757.096	993.083
Utilidad neta		-	-	-	63.029	63.029
Diferencia originada en la migración de saldos del año 2013 al nuevo sistema contable pendiente de regularización		-	-	-	(22.714)	(22.714)
Saldos al 31 de diciembre del 2014		400	235.515	72	797.411	1.033.398
Utilidad neta		-	-	-	98.294	98.294
Saldo al 31 de diciembre del 2015	US\$	400	235.515	72	895.705	1.131.692

Renato Perez Castro
Gerente General

Juan Carlos Narvaez
Contador

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA

Estado de Flujo de Efectivo

31 de diciembre del 2015

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		31 de diciembre	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación (nota 13):			
Efectivo recibido de clientes	US\$	1.970.784	2.168.734
Otros cobros no operacionales		9.197	36.436
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros		(1.836.048)	(1.832.543)
Impuesto a la renta pagado		<u>(17.778)</u>	<u>(11.863)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		126.155	360.764
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisiciones de maquinarias y equipos		<u>(42.160)</u>	<u>(222.711)</u>
Efectivo utilizado en las actividades de inversión		<u>(42.160)</u>	<u>(222.711)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pagos de la deuda a largo plazo		<u>(102.589)</u>	<u>(102.589)</u>
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(102.589)</u>	<u>(102.589)</u>
Aumento neto del efectivo durante el periodo		(18.594)	35.464
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo		<u>51.846</u>	<u>16.382</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo		<u><u>33.252</u></u>	<u><u>51.846</u></u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Utilidad neta		98.294	63.029
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos		50.533	50.533
Provisión de Impuesto a la Renta		27.001	17.054
Participación de trabajadores en las utilidades		22.238	14.260
Obligación por beneficios definidos - jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio		1.505	7.894
Cambios netos en activos y pasivos:			
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar clientes		(4.517)	148.527
Otras cuentas por cobrar		9.197	36.436
Inventarios		(8.351)	29.580
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar comerciales		141.890	(75.210)
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		(193.857)	79.054
Impuesto a la renta por pagar		<u>(17.778)</u>	<u>(10.393)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>126.155</u>	<u>360.764</u>

Renato Perez Castro
Gerente General

Juan Carlos Narvaez
Contador

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2015

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Descripción del Negocio

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA (la Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el 15 de julio de 1983 e inscrita en el registrador mercantil el 19 de noviembre del mismo año. Su actividad principal consiste en el servicio de hospedaje en hoteles. La Compañía se encuentra domiciliada en la provincia de Galápagos, cantón Santa Cruz, parroquia Puerto Ayora.

Con la caída del precio del petróleo en los mercados internacionales y siendo Ecuador uno de los principales exportadores del crudo, experimentó presiones de orden fiscal, debido a que su presupuesto inicialmente fue planteado a un precio mucho más elevado; originando que las autoridades centrales, adopten medidas como el cambio en la matriz productiva y el incremento de aranceles de importación; lo cual puede afectar los importes que se registren posteriormente en los estados financieros.

(2) Principales Políticas Contables

(a) Bases de Presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional y de curso legal del Ecuador desde marzo del 2000. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en algunos casos al valor razonable según las políticas contables aplicadas. Estos estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía en sesión del 28 de marzo del 2016.

(b) Uso de Estimaciones y Juicios

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios y estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estos juicios y estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

Vida útil de propiedades, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipos se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía ha determinado que la vida útil actual de los activos responde al patrón esperado de uso futuro de los bienes, consecuentemente la estimación al 31 de diciembre del 2015 es razonable.

Deterioro de propiedades, planta y equipos

La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen las propiedades, planta y equipos a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Activos por impuesto a la renta diferido

Los activos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

Obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se determina mediante valoraciones actuariales. Las valoraciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Provisiones

Dadas las incertidumbres inherentes al reconocimiento de las provisiones, los desembolsos utilizados para cubrir el importe real de las mismas puede diferir; sin embargo, la gerencia manifiesta que la determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores, actuarios o peritos.

(c) Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

(d) Inventarios y Costo de Ventas

Los inventarios se encuentran medidos al menor entre el costo y su valor neto de realización (VNR). Este importe representa el precio de venta estimado menos los costos necesarios para su disposición.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición que implica los costos de importación capitalizables hasta la fecha de presentación del estado de situación financiera menos los descuentos realizados en base a la negociación y más todos los costos necesarios para dejar al inventario apto para ser vendido o utilizado.

Los rubros que componen los inventarios se encuentran valuados a su costo promedio ponderado de adquisición.

El costo de ventas representa el costo de reposición de los inventarios al momento de la venta, expresado en dólares americanos al cierre del ejercicio.

(e) Propiedades, Planta y Equipos

Reconocimiento

Se reconoce como propiedades, planta y equipos a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la Compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipos se medirán inicialmente por su costo. El costo de las propiedades, planta y equipos comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizado.

En caso de que se construya una propiedad o instalación, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

Medición posterior al reconocimiento

Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de las propiedades, planta y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de las propiedades, planta y equipos requiere ser remplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedades, planta y equipos.

Método de depreciación, vidas útiles y valor residual

El costo de las propiedades, planta y equipos se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

Las vidas útiles para cada grupo significativo de activos se presentan en el siguiente detalle:

<u>Grupo de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	55
Equipos de computación	3
Instalaciones, muebles, enseres, equipo de oficina y maquinaria	10
Vehículos	5

Las construcciones en curso no se deprecian y se capitalizan todos los costos necesarios para construir el activo como una construcción en curso. Desde el primer instante en que el activo se encuentre apto para ser utilizado y en las condiciones necesarias que estime la gerencia, este activo se comenzará a depreciar por la vida útil razonable que de acuerdo a la expectativa de uso se estime conveniente.

Baja de propiedades, planta y equipos

Las propiedades, planta y equipos puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipos equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro

Al final de cada período la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

(f) Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta corriente como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables, sean éstas deducibles o exentas.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos son calculados usando el método del pasivo basado en el balance general. Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero.

Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad imponible contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros.

(g) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación. Para determinar esta estimación se emplea el criterio técnico de un especialista para soporte de la provisión registrada.

(h) Obligaciones por Beneficios Definidos

Jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio

El importe de las obligaciones por beneficios definidos es determinado utilizando el Método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, realizado por una compañía independiente de actuarios calificada.

Las ganancias o pérdidas que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año. El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Vacaciones

La Compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio el final del período. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

(i) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por prestación de servicios

Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en función a lo cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los periodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos futuros y el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

(j) Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento. En general este costo no difiere sustancialmente del valor razonable.

(k) Compensaciones de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

(l) Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero. Los principales activos financieros con los que cuenta la compañía son las cuentas por cobrar comerciales, documentos y otras cuentas por cobrar.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido, son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantenerlas hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando el instrumento financiero sea desapropiado o se haya deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar comerciales, documentos y otras cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar comerciales, documentos y otras cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Al 31 de diciembre del 2013, la Administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no amortizar los flujos de efectivo no son significativos, razón por la cual se mantienen a su valor nominal.

Las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de estimación. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la estimación. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de estimación se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero (expira la acción de cobro); o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del mismo; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Si se trata de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, éstas se dan de baja cuando han expirado los derechos de cobro de las mismas, se ha declarado la quiebra legal del cliente o cuando no se espere obtener ningún beneficio económico.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(m) Pasivos Financieros

Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para el pago de bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios previamente acordados.

Baja de un pasivo financiero

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es remplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales remplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

(n) Modificaciones e Incorporación de Nuevas Normas Financieras – Pronunciamientos Recientes

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas: Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Norma	Contenido	Efectiva a partir de:
NIIF 5	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas	Enero 1, 2016
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	Enero 1, 2016
NIC 19	Beneficios a los empleados	Enero 1, 2016
NIC 34	Información Financiera Intermedia	Enero 1, 2016
NIIF 7	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9	Enero 1, 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2016
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2016
NIIF 12 y	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	
NIC 28	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación	
NIIF 11	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio	Enero 1, 2016
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	Enero 1, 2016
NIIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes	Enero 1, 2018
NIC 1	Presentación de estados Financieros	Enero 1, 2016
NIC 16	Enmiendas para aclarar los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
NIC 38		
NIC 16	Enmiendas para aclarar la contabilidad para las plantas que producen frutos agrícolas	Enero 1, 2016
NIC 41		
NIC 27	Estados Financieros Separados	Enero 1, 2016
NIC 28	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la pérdida de control de una subsidiaria cuando esta no	Enero 1, 2016
NIC 39	Enmiendas a la contabilidad de coberturas	Concurrente con la adopción de la NIIF 9

La administración de la compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, considera que la adopción de las enmiendas, interpretaciones y normas nuevas mencionadas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Efectivo en Caja y bancos

El detalle en caja y bancos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en caja	US\$	1.502	4.979
Depósitos en bancos		-	13.164
Tarjetas de crédito		-	1.953
Inversiones en valores		31.750	31.750
Efectivo en caja y bancos	US\$	<u>33.252</u>	<u>51.846</u>

(4) Otras Cuentas por Cobrar

Un detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipos a proveedores	US\$	-	7.898
Depositos en garantia		2.985	5.134
Prestamos y anticipos a funcionarios y empleados		1.350	9.986
Anticipo de impuesto a la renta		-	23.618
Impuesto a la renta - crédito tributario		61.101	28.754
Impuesto al valor agregado - credito tributario		2.260	1.503
	US\$	<u>67.696</u>	<u>76.893</u>

(5) Inventarios

Un detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Suministros de restaurante y bar	US\$	5.402	7.805
Suministros de oficina y limpieza		10.204	1.362
Menaje de salón y habitaciones		4.966	3.761
Loza y cristaleria		7.526	6.900
Materiales, repuestos y accesorios		699	618
	US\$	<u>28.797</u>	<u>20.446</u>

(6) Propiedades, Planta y Equipos

Un detalle de propiedades, planta y equipos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es el siguiente:

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	2014			2015	
	<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u>
	<u>31/12/13</u>		<u>31/12/14</u>		<u>31/12/15</u>
Costo:					
Terrenos	5.513	-	5.513	-	5.513
Edificios	1.908.358	-	1.908.358	-	1.908.358
Maquinarias y Equipos	128.215	57.966	186.181	17.426	203.607
Muebles y enseres	69.873	107.503	177.376	2.218	179.594
Equipos de Computacion	26.425	57.242	83.667	4.516	88.183
Vehículos	18.600	-	18.600	18.000	36.600
Otros	7.292	-	7.292	-	7.292
	<u>2.164.276</u>	<u>222.711</u>	<u>2.386.987</u>	<u>42.160</u>	<u>2.429.147</u>
Depreciacion Acumulada	<u>(204.745)</u>	<u>(50.533)</u>	<u>(255.278)</u>	<u>(50.533)</u>	<u>(305.811)</u>
	<u>1.959.531</u>	<u>172.178</u>	<u>2.131.709</u>	<u>(8.373)</u>	<u>2.123.336</u>

(7) Deuda a Largo Plazo

El resumen de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Con institución financiera :			
Corporación Financiera Nacional con vencimientos trimestrales hasta octubre del 2020 y tasa de interés fija del 9,18 % anual	US\$	718.122	820.711
Total deuda a largo plazo		718.122	820.711
Menos vencimientos circulantes		102.589	102.589
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	US\$	<u>615.533</u>	<u>718.122</u>

Los vencimientos agregados de la deuda a largo plazo para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre del 2015 son como sigue:

2016	US\$	102.589
2017		102.589
2018		102.589
2019		102.589
2020		102.589
2021		102.589
2022		<u>102.588</u>
	US\$	<u>718.122</u>

(8) Impuesto a la Renta - Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente	US\$	(27.724)	(17.777)
Impuesto a la renta diferido		723	723
	US\$	<u>(27.001)</u>	<u>(17.054)</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

Impuesto a la Renta – crédito tributario

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta – crédito tributario por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	US\$	(28.754)	(16.788)
Impuesto a la renta corriente		27.724	17.777
Retenciones de impuesto a la renta - credito tributario	US\$	<u>(32.348)</u>	<u>(29.743)</u>
		<u>(33.378)</u>	<u>(28.754)</u>

(9) Otras Cuentas y gastos acumulados por pagar

El siguiente es un resumen de otras cuentas y gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos a socios	US\$	41.406	299.996
Avances y anticipos recibidos		98.978	8.855
Honorarios profesionales		-	19.911
Propina Legal - 10% Servicio en Venta		7.252	12.957
Impuesto al valor agregado		16.089	17.134
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		1.289	1.510
Nómina y beneficios sociales por pagar:			
Aportes personal y patronal		8.080	10.775
Decimo tercer y cuarto sueldos		22.543	8.519
Vacaciones		11.407	4.976
Participacion trabajadores en las utilidades		22.238	14.260
Otros		4.888	6.896
	US\$	<u>234.170</u>	<u>405.789</u>

De acuerdo con las leyes laborales, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. La Compañía ha estimado el gasto de participación de los trabajadores en las utilidades en US\$22,238 (US\$14,260 en 2014).

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Obligaciones por Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía contrató los servicios profesionales de un actuario calificado para determinar el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio, cuyo movimiento es el siguiente:

		<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemniza- ciones por desahucio</u>	<u>Total</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2013	US\$	14.376	10.708	25.084
(Ganancia) pérdida actuarial		2.515	(2.889)	(374)
Efecto de liquidaciones anticipadas		(3.661)	-	(3.661)
Costo por servicios actuales		6.337	5.319	11.656
Costo financiero del período		<u>1.006</u>	<u>737</u>	<u>1.743</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2014		20.573	13.875	34.448
(Ganancia) pérdida actuarial		5.123	(12.309)	(7.186)
Costo financiero del período		<u>(1.906)</u>	<u>10.597</u>	<u>8.691</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2015	US\$	<u>23.790</u>	<u>12.163</u>	<u>35.953</u>

Todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal. La Compañía acumula este beneficio en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el “Método del Crédito Unitario Proyectado”, con este método, la Compañía atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios y se determina el importe de las pérdidas y ganancias actuariales. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con el plan.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo al estudio actuarial contratado por la compañía, el mismo que cubre a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2015 asciende a US\$23,790, la cual incluye US\$8,707 que superan los diez años de tiempo de servicio.

Según los registros contables de la Compañía, las indemnizaciones por desahucio al 31 de diciembre del 2015 ascienden a US\$12,163.

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha de los estados financieros son los siguientes:

Cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	2015	2014
Tasa de descuento	6,31%	6,54%
Tasa de incremento salarial	3,00%	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,50%	2,50%
Tabla de rotación (promedio)	11,80%	11,80%
Vida laboral promedio remanente	8	7,6

(11) Restricciones

Aporte para Futuro Aumento de Capital

La Ley de Compañías faculta a las entidades sujetas a su control a realizar aumentos a su capital que pueden provenir de numerarios, especies, sean estos bienes muebles o inmuebles que correspondan a la actividad de la Compañía, capitalización de reservas, o compensación de créditos. Estos deben ser capitalizados en un plazo no mayor a doce meses a partir de su constitución.

Resultados Acumulados

Esta cuenta comprende los resultados acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los accionistas. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

		2015	2.014
Resultados acumulados	US\$	797.411	734.382
Utilidad del ejercicio		98.294	63.029
	US\$	<u>895.705</u>	<u>797.411</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(12) Flujos de Efectivo

En el año que terminó al 31 de diciembre del 2015 la Compañía pagó US\$76,729 (US\$83,792 en 2014) por intereses y US\$32,348 (US\$28,754 en 2014) por impuesto a la renta.

(13) Administración de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros, riesgo de crédito, de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuadas y su aplicación de manera efectiva.

El Directorio revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación:

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Riesgo de tasa de interés

La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado esta principalmente relacionada con las obligaciones de la compañía.

Riesgo de Crédito

Se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Los principales transacciones que realiza la Compañía son con clientes extranjeros que vienen de turismo al país y pagan su consumos de contado o con tarjetas de crédito. También tiene transacciones con las agencias de viaje con crédito menor a 30 días.

Riesgo de liquidez

La compañía monitorea su riesgo de liquidez mediante el control de los vencimientos de sus activos y pasivos financieros.

Riesgo de Tipo de Cambio

El Riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de Caja futuros de un instrumentos financieros fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipo de cambio en los estados financieros.

Riesgo de gestión de capital

La compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la compañía cuando maneja capital son: Salvaguardar la capacidad de la compañía para continuar operando y mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre del 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

(14) Eventos Subsecuentes

Desde la fecha de cierre de los estados financieros hasta la fecha del informe de auditoría, no se tiene conocimiento de eventos subsecuentes que puedan originar un impacto material sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2015.