

Inmobiliaria Persa Cia. Ltda. IMPERSA

Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

Con el Informe del Auditor Independiente

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA

Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

Índice del Contenido

Informe del Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas
Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó a esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA, al 31 de diciembre del 2016, el desempeño de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Base de la Opinión

Efectúe nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi 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. Soy independiente de Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA, de conformidad con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y he cumplido con mis otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base razonable para mi opinión.

Otra Información

La Administración es responsable por la preparación de "Otra Información", la cual comprende el Informe Anual de la Administración; pero que no se incluye como parte de los estados financieros, ni de mi informe de auditoría.

Mi opinión sobre los estados financieros no incluye la "Otra Información" y no expreso ninguna otra forma de seguridad sobre la misma.

En relación con mi auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el Informe Anual de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencia material en relación con los estados financieros o con mis conocimientos obtenidos durante la auditoría, o si contiene errores materiales.

Si basándome en el trabajo realizado, concluyo que existe un error material en esta información, estoy obligado a informar este hecho. No tengo nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.



CPA. Ernesto Mackliff Z., Auditor Externo

Resolución No. SC.ICJ.DAJ.G.12.0002352

Mobile: 593 8 0120 983 Guayaquil - Ecuador

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

La Administración de la Compañía, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplique mi juicio profesional y mantuve mi escepticismo profesional durante toda la auditoría. Como parte de mi auditoría también:

- Identifiqué y evalué los riesgos materiales en los estados financieros debido a fraude o error, diseñé y desarrollé procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evalué lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluí sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, base contable de negocio en marcha, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy requerido a llamar la atención en mi informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar mi opinión. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúen como un negocio en funcionamiento.
- Evalué la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.



CPA. Ernesto Mackliff Z., Auditor Externo
Resolución No. SC. ICI, DAI, G. 12.0002352
Mobile: 593 8 0120 983 Guayaquil - Ecuador

Comunico a los responsables de la Administración de Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA., entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoria y cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante mi auditoria.

Mayo 31, del 2019

CPA. Ernesto Mackliff Z.
Auditor Externo Independiente
SC-RNAE-835

Inmobiliaria Persa Cia. Ltda. IMPERSA

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre del 2016

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

Activos	31 de diciembre	
	2016	2015
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 3)	US\$ 14.686	33.252
Cuentas por cobrar comerciales	21.105	62.471
Otras cuentas por cobrar (nota 4)	109.296	92.469
Inventarios	20.642	28.797
Total activos corrientes	165.729	216.989
Activos no corrientes		
Propiedades, maquinarias y equipos (nota 5)	2.432.473	2.429.147
Menos depreciación acumulada	(447.199)	(348.832)
Propiedades, maquinarias y equipos, neto	1.985.274	2.080.315
Total activos no corrientes	1.985.274	2.080.315
Total del activo	2.151.003	2.297.304
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivos corrientes		
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo (nota 6)	80.019	102.589
Cuentas por pagar comerciales	36.083	84.355
Impuesto a la renta por pagar (nota 7)	45.777	27.724
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar (nota 8)	266.587	314.254
Total de pasivos corrientes	428.466	528.922
Pasivos no corrientes		
Deuda a largo plazo excluyendo vencimientos circulantes (nota 6)	586.808	615.533
Obligaciones por beneficios definidos - Jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio (nota 9)	21.977	35.953
Pasivo por impuesto diferido	-	2.272
Total pasivos no corrientes	608.785	653.758
Total pasivos	1.037.251	1.182.680
Patrimonio de los accionistas		
Capital acciones - acciones ordinarias y nominativas suscritas y pagadas con valor nominal de US\$0,20 cada una	400	400
Aporte para futuras capitalizaciones	203.765	235.515
Reservas	72	72
Resultados acumulados	426.936	425.013
Otros resultados integrales acumulados	482.579	453.624
Total patrimonio de los accionistas	1.113.752	1.114.624
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ 2.151.003	2.297.304


 Renato Pérez Castro
 Gerente General


 Mhonzon - Ecuador S. A.
 Contador

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

Inmobiliaria Persa Cia. Ltda. IMPERSA

Estado de Resultados Integrales

31 de diciembre del 2016

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

		31 de diciembre	
		2016	2015
INGRESOS:			
Servicios y ventas netas gravadas (nota 12)	US\$	1.630.582	2.052.030
Costo de ventas		(238.483)	(383.539)
Utilidad bruta		<u>1.392.099</u>	<u>1.668.491</u>
GASTOS:			
Gastos de administración y generales (nota 13)		(1.246.483)	(1.444.229)
Utilidad operacional		<u>145.616</u>	<u>224.262</u>
Gastos financieros		(69.498)	(76.729)
Utilidad antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta		<u>56.118</u>	<u>147.533</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (nota 8)		(8.418)	(22.238)
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>47.700</u>	<u>125.295</u>
Impuesto a la renta (nota 7)			
Corriente		(45.777)	(27.724)
Diferido		-	723
Utilidad del ejercicio		<u>1.923</u>	<u>98.294</u>
Ganancia actuarial (nota 9)		28.955	-
Utilidad del ejercicio y resultado integral	US\$	<u><u>30.878</u></u>	<u><u>98.294</u></u>


 Renato Pérez Castro
 Gerente General


 Mhorizon - Ecuador S. A.
 Contador

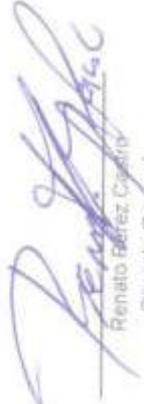
Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA
Estado de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre del 2016

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

	Capital acciones	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Resultados acumulados	Otros resultados integrales acumulados			Total patrimonio de los accionistas
					Superavit por revaluación de propiedades, maquinarias y equipos	Ganancias y pérdidas actuariales		
Saldos al 31 de diciembre del 2014	US\$ 400	235.515	72	343.767	453.624	-	1.033.398	
Utilidad del ejercicio	-	-	-	98.294	-	-	98.294	
Ajuste	-	-	-	(17.068)	-	-	(17.068)	
Saldos al 31 de diciembre del 2015	400	235.515	72	425.013	453.624	-	1.114.624	
Ajuste inversiones en valores (nota 3)	-	(31.750)	-	-	-	-	(31.750)	
Utilidad del ejercicio	-	-	-	1.923	-	-	1.923	
Ganancia actuarial	-	-	-	-	-	28.955	28.955	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	US\$ 400	203.765	72	426.936	453.624	28.955	1.113.752	


Renato Pérez Castro
Gerente General


Mharizon - Ecuador S. A.
Contador

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

Inmobiliaria Persa Cia. Ltda. IMPERSA

Estado de Flujo de Efectivo

31 de diciembre del 2016

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

	31 de diciembre	
	2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 1.680.103	2.013.806
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros	(1.582.302)	(1.852.804)
Impuesto a la renta pagado	(29.996)	(17.778)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>67.805</u>	<u>143.224</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisiciones de maquinarias y equipos	(3.326)	(42.160)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(3.326)</u>	<u>(42.160)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pagos de la deuda a largo plazo	(51.295)	(102.589)
Baja de inversiones temporales	(31.750)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(83.045)</u>	<u>(102.589)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo durante el periodo	(18.566)	(1.525)
Efectivo en caja y bancos al inicio del periodo	33.252	34.777
Efectivo en caja y bancos al final del periodo	<u>14.686</u>	<u>33.252</u>
Conciliación de la utilidad del ejercicio y resultado integral con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Utilidad del ejercicio y resultado integral	30.878	98.294
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio y resultado integral con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos	98.367	93.555
Provisión de impuesto a la renta	45.777	27.001
Participación de los trabajadores en las utilidades	8.418	22.238
Obligación por beneficios definidos - jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	(13.976)	1.505
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en:		
Cuentas por cobrar comerciales	41.366	(4.517)
Otras cuentas por cobrar	(16.827)	(14.421)
Inventarios	8.155	(8.351)
Otros activos		
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar comerciales	(48.272)	98.868
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	(56.085)	(153.170)
Impuesto a la renta por pagar	(29.996)	(17.778)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>US\$ 67.805</u>	<u>143.224</u>


Renato Pérez Castro
Gerente General


Mhorizon - Ecuador S. A.
Contador

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

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

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

1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA, es una compañía 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.

Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA, el 13 de mayo del 2019 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación.- Los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 y sus respectivas notas. La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cuál generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.2 ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Conforme a las NIIF para las PYMES, la preparación de los estados financieros requiere el uso de estimaciones contables. También implica que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Estas 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:

Notas a los Estados Financieros

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

Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales.- La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La estimación para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

Deterioro de propiedades, maquinarias y equipos.- La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen las propiedades, maquinarias 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.

Vida útil y valor residual de activos.- La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo. La gerencia estima que la vida útil y valor residual de los activos es razonable en base al uso estimado de los mismos y cualquier cambio prospectivo en estos importes no sería significativo.

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.

Pasivos por impuesto a la renta diferido.- Los pasivos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando las diferencias temporarias imponibles para los periodos futuros.

2.3 EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja, cuentas bancarias corrientes y de ahorros de libre disponibilidad. Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.4 PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

Reconocimiento.- Se reconoce como propiedades, maquinarias y equipos a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización, 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, maquinarias y equipos se medirán inicialmente por su costo. El costo de las propiedades, maquinarias y equipos comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, incluyendo los honorarios legales, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados. En caso de que se construya una propiedad se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Notas a los Estados Financieros

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

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, la estimación inicial de los costos de desmantelamiento, así como la rehabilitación del lugar donde opera el activo.

El costo de un elemento de un elemento de propiedades, maquinarias y equipos es el precio equivalente en efectivo en la fecha del reconocimiento. Si el precio se aplaza más allá de los terminos normales de crédito el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Medición posterior al reconocimiento.- Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de las propiedades, maquinarias y equipos son registradas 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, maquinarias y equipos requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedades, maquinarias y equipos.

Método de depreciación, vida útil y valor residual.- El costo de propiedades, maquinarias 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 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. La vida útil para cada grupo significativo de activos se presenta en el siguiente detalle:

Activos	Años
Edificios	55
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Equipos de computación	3

Baja de propiedades, maquinarias y equipos.- Las propiedades, maquinarias y equipos puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, robo y/o hurto provocado por caso fortuito o fuerza mayor, reclasificación por activos totalmente depreciados. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, maquinarias 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 propiedades, maquinarias y equipos.

Deterioro.- Al final de cada período, Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA, 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, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Notas a los Estados Financieros

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

2.5 IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

Impuestos diferidos.- Son reconocidos usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera. Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables. Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

El importe en libros de los activos y pasivos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan de acuerdo a las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al cierre de cada ejercicio económico, recuperar o liquidar el importe en libros de los activos y pasivos relacionados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se reversen, considerando la tasa del impuesto a la renta vigente establecida en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus reformas.

La Compañía realiza la compensación de activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

2.6 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA 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.

Notas a los Estados Financieros

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

2.7 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Obligaciones por beneficios definidos: Jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio.- El importe de las obligaciones por beneficios definidos es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuario).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los otros resultados integrales del año.

El importe de las obligaciones por 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.

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 al 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.

2.8 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar por la venta de bienes y servicios, 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 base al cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio.

Ingresos por venta de bienes.- Los ingresos derivados de la venta de bienes se reconocen en base a su grado de realización en función a lo cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la venta de bienes.

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 período sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

2.9 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Notas a los Estados Financieros

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

2.10 COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en 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.

Se presentan netos en resultados, 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.

2.11 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.

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 a valor razonable, se miden al costo amortizado, menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. El periodo de crédito sobre las ventas de bienes es de 60 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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 cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión 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; 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 activo financiero; 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.

Notas a los Estados Financieros

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

2.12 PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

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 45 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 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 reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un detalle de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

		2016	2015
Bancos	US\$	6.867	-
Caja chicas		4.153	1.502
Tarjetas de créditos		3.666	-
Inversiones en valores		-	31.750
	US\$	<u>14.686</u>	<u>33.252</u>

4 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

Notas a los Estados Financieros

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

6 DEUDA A LARGO PLAZO

El resumen de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Con instituciones financieras:		
Vencimiento trimestral hasta octubre del 2023 y tasa de interés del 9,84% anual	US\$ 498.550	543.252
Vencimiento trimestral hasta octubre del 2023 y tasa de interés del 9,84% anual	168.277	174.870
Total deuda a largo plazo	<u>666.827</u>	<u>718.122</u>
Menos vencimientos circulantes	80.019	102.589
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	US\$ 586.808	615.533

Los vencimientos agregados de la deuda a largo plazo para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre del 2017 son como sigue:

2018	US\$ 106.692
2019	106.692
2020	106.692
2021	106.692
2022	106.692
2023	53.348

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA en septiembre de 2012 solicitó financiamiento de US\$ 1,000,000, destinados al apoyo productivo y financiero, a fin de trasladar la deuda de US\$ 767,000 que mantenía a esa fecha con una institución financiera debido a la construcción de una torre hotelera en la provincia de Galápagos, cantón Santa Cruz, parroquia Puerto Ayora. Adicionalmente en ese mismo año la Compañía realizó nuevas inversiones por US\$ 233,000 en la adquisición de muebles y enseres, equipos y vehículos para el disfrute de los huéspedes en las instalaciones del hotel.

La deuda a largo plazo se encuentra garantizada con dos lotes de terreno ubicados en la provincia de Galápagos, cantón Santa Cruz, parroquia Puerto Ayora con una superficie de 845,51 metros cuadrados y de 681,37 metros cuadrados, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía causó gastos por interés de US\$ 67,073 las cuales forman parte de los gastos financieros presentados en el estado de resultado integral.

7 IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto corriente.- La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 15% 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.

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar, neto de crédito tributario por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA

Notas a los Estados Financieros

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

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	US\$	(57.312)	(52.688)
Impuesto a la renta corriente		45.777	27.724
Anticipos de impuesto a la renta		(23.434)	-
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente		<u>(22.788)</u>	<u>(32.348)</u>
Saldo al final de año	US\$	<u>(57.757)</u>	<u>(57.312)</u>

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 al 2016, no han sido revisadas por el SRI.

Durante el año 2015 la Compañía fue sometida a la revisión del Impuesto a la Renta del periodo fiscal 2011 y como resultado se emitió un acta de Determinación Tributaria N° PGA-ASOADD15-00000001-M, indicando una glosa de US\$ 102.026 que fue pagada por la Compañía en febrero del 2016.

Desde del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución de este anticipo.

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta o sus anticipos de periodos futuros. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía presentó un exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado y obtiene un crédito tributario a su favor de US\$ 57.757.

8 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 2016 y 2015:

Inmobiliaria Persa Cía. Ltda. IMPERSA

Notas a los Estados Financieros

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

	2016	2015
Honorarios por pagar a los accionistas	US\$ 104.720	64.316
Anticipos recibidos de clientes	59.996	98.978
Impuesto al valor agregado - IVA	-	16.089
Nomina y beneficios sociales por pagar:		
Vacaciones	21.798	11.407
Décimo tercer y cuarto sueldos	15.839	22.543
Participación de los trabajadores en las utilidades	8.418	22.238
Aporte personal y patronal al IESS	6.005	8.080
Propina legal - 10% servicio en venta	14.518	7.252
Intereses por pagar	10.559	-
Tarjeta de crédito	16.661	21.597
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado	5.121	1.289
Otros	2.952	40.465
US\$	266.587	314.254

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, 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\$ 8.418 para el año 2016.

9

OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS – JUBILACIÓN PATRONAL E INDEMNIZACIONES POR DESAHUCIO

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	Jubilación patronal	Indemnizaciones por desahucio	Total
Obligaciones por befecios definidos al 31 de diciembre de 2014	US\$ 20.573	13.875	34.448
Pérdida (ganancia) actuariales	5.123	(12.309)	(7.186)
Costo financiero del período	(1.905)	10.597	8.691
Obligaciones por befecios definidos al 31 de diciembre de 2015	23.790	12.163	35.953
Pérdida (ganancia) actuariales	(26.663)	(2.272)	(28.955)
Costos por servicios laborales	8.710	4.012	12.722
Costo financiero del período	1.501	756	2.257
Obligaciones por befecios definidos al 31 de diciembre de 2016	US\$ 7.318	14.659	21.977

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 de 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

Notas a los Estados Financieros

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

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 a los estudios actuariales contratados por la Compañía, los que cubren a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio al 31 de diciembre del 2016 asciende a US\$ 7,318 y US\$ 14,659 respectivamente, los cuales no superan principalmente los diez años de tiempo de servicio.

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

	2016	2015
Tasa de descuento	8,40%	6,31%
Tasa de incremento salarial	3,00%	5,00%
Tabla de rotación (promedio)	35,27%	11,80%
Vida laboral promedio remanente	7,23	8,02

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

10 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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. En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de capital

Riesgo de crédito.- Se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La naturaleza del efectivo y las cuentas por cobrar por créditos directos es de corto plazo, por lo que su importe en libros se aproxima a su valor razonable.

En las cuentas por cobrar, se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Riesgo de liquidez.- La Administración de la Compañía es la responsable por la gestión de liquidez. La principal fuente de liquidez de la Compañía son sus flujos de efectivo provenientes del financiamiento externo y de sus actividades comerciales. La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta

Notas a los Estados Financieros

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

considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales para un período de doce meses.

Riesgo de tipo 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 tipos 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. Al 31 de diciembre de 2016, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

11 **PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Compañía asciende a US\$ 400 dividido en 2,000 participaciones iguales e indivisibles de US\$0,20 cada una, conformado de la siguiente manera:

<u>Socios</u>	<u>Valor</u>
Castro fuentes Shirley	US\$ 360
Perez Castro Renato	US\$ 20
Perez Castro Julian	US\$ 20

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.

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.

12 **SERVICIOS Y VENTAS NETAS**

Como se indica en la nota 1, la actividad principal de la Compañía consiste en el servicio de hospedaje en hoteles, venta de comidas y bebidas en cafeterías. La distribución de los ingresos al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Notas a los Estados Financieros

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

		2016	
		Ventas	%
Hospedajes	US\$	1.083.241	66%
Alimentos y bebidas		296.082	18%
Otros		251.259	15%
	US\$	<u>1.630.582</u>	<u>100%</u>

13 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES

El siguiente es un resumen de los gastos de administración y generales al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	2016	2015
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	US\$ 393.606	486.169
Honorarios profesionales y dietas de accionistas	288.861	233.349
Impuestos, contribuciones y otros	144.391	110.723
Beneficios sociales e indemnizaciones laborales	132.033	107.888
Gasto de depreciación	98.367	50.532
Servicios básicos	53.968	65.222
Movilización	33.252	100.006
Mantenimiento y reparaciones	19.741	50.996
Promoción y publicidad	14.077	21.571
Provisión de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	12.722	-
Suministro, materiales y repuestos	7.651	127.996
Arrendamiento operativo	6.359	41.803
Seguros y reaseguros	5.295	6.980
Combustible y lubricantes	3.258	17.557
Otros	32.902	23.437
	US\$ <u>1.246.483</u>	<u>1.444.229</u>

14 EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (31 de mayo del 2019) no han ocurrido eventos que requiera revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.