

IMPERSA CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - INFORMACION GENERAL

La Compañía fue constituida el 25 de enero de 1984 en la ciudad de Puerto Ayora. Su actividad principal es la prestación de servicios de alojamiento prestados por hoteles.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

a) Preparación de los estados financieros –

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el International Accounting Standards Board (IASB) vigente al 31 de Diciembre del 2016.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para las PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Moneda Funcional y de Presentación –

Los estados financieros adjuntos se expresan en dólares estadounidenses que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional y de presentación de la Compañía. Las cifras en los estados financieros y sus notas se presentan en dólares estadounidenses.

c) Efectivo –

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos y no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en el valor.

d) **Activos y Pasivos financieros –**

Reconocimiento, medición inicial y posterior:

Reconocimiento - La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando es parte de los acuerdos que los generan y se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial y posterior- Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Compañía valoriza los activos y pasivos como se describe a continuación:

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden principalmente a los montos adeudados por los clientes por las ventas de bienes en el curso normal de sus operaciones, estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

(ii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a impuestos y retenciones, anticipos a proveedores y otros. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

(iii) Inventarios: Se registran al costo o su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios comprende el precio de compra, transporte y otros costos incurridos para dejar el inventario en las condiciones necesarias para su venta neta de descuentos atribuibles al costo de adquisición. El costo de los inventarios se mide usando el método del costo promedio ponderado.

Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del balance. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de sus operaciones. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

(ii) Otras cuentas por pagar: Estas cuentas corresponden a impuestos, anticipos y otros. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se cancelan en el corto plazo.

Deterioro de activos financieros: La Compañía establecerá una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando exista evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan según los términos originales de los acuerdos.

Baja de activos y pasivos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se cancela o expira.

Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

e) Propiedad, muebles y equipos, neto –

Las partidas de Propiedad, muebles y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de los bienes de Propiedad, muebles y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes que conforman un grupo de activos o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus activos depreciables al término de su vida útil será irrelevante.

Las vidas útiles estimadas de Propiedad, muebles y equipos son las siguientes: 20 años Edificios, 10 años Equipos y maquinarias, 10 años para muebles y enseres, 5 años para vehículos y 3 años para equipos de computación.

La vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada período que se informa para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedad, muebles y equipos.

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad, muebles y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integral.

f) Impuesto a la renta –

El cargo por impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% en el 2015 de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por la Compañía.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

g) Impuesto sobre las ventas –

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

h) Provisiones –

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede estimar razonablemente su importe. Las provisiones se revisan en cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se esperan incurrir para cancelarla y el incremento en la provisión por el transcurso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

i) Reconocimiento de Ingresos –

Los ingresos por la venta de los productos son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos cuando se han transferido sustancialmente al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes a o la propiedad de esos bienes, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibido o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos.

j) Reconocimiento de Costos y Gastos –

Los gastos en general se reconocen cuando se incurren por el método del devengado, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

k) Eventos posteriores –

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

l) Beneficios de largo plazo: Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados) –

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados al mismo empleador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa anual de 7.72% al 31 de diciembre de 2016, equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

La Administración de la Compañía utiliza como tasa de descuento de estas provisiones la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad del Ecuador pues considera que es la tasa que mejor presenta la realidad económica y el riesgo del país, así como también se alinea con los pronunciamientos del Organismo de Control.

Las hipótesis actuariales en adición a la tasa de descuento, incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen en otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía están basadas en la experiencia histórica y cambios en la información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones. Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Propiedad, muebles y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.
- Provisiones: Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

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 estado de situación financiera, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio, para los cuales utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos y/o pasivos se revertirán en el futuro.

INMOBILIARIA PERSA CIA. LTDA. IMPERSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en US Dólares)

4. EFECTIVO	Anexo	2016	2015	Variación
Caja General		269	-	269
Caja Recepción		200	-	200
Caja Administración		200	-	200
Caja Gerencia de turno		600	-	600
Caja de Bodega		500	-	500
Caja Gerencia		2.384	1.500	884
Banco Pacifico Cta. Cte.	A - 1	6.867	(5.391)	12.258
Banco Pacifico Cta. Ahorro.		-	1.086	(1.086)
Tarjetas de credito VISA		2.549	2.821	(272)
Tarjetas de credito Mastercard		1.117	1.381	(263)
Tarjetas de credito Dinera Club		-	105	(105)
Tarjetas de credito American Express		0	-	0
Total		<u>14.686</u>	<u>1.502</u>	<u>13.184</u>
5 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES		2016	2015	Variación
Clientes	A - 3	21.105	62.471	(41.366)
Total		<u>21.105</u>	<u>62.471</u>	<u>(41.366)</u>
6 OTRAS CUENTAS POR COBRAR		2016	2015	Variación
Empleados	A - 4	2.736	1.350	1.386
Impuestos	A - 5	57.877	86.979	(29.102)
Total		<u>60.613</u>	<u>88.329</u>	<u>(27.716)</u>
7 OTROS ACTIVOS		2016	2015	Variación
Depositos en Garantía		3.026	2.985	41
Inversiones en Valores	(*)	-	31.750	(31.750)
Otros Activos no Corrientes		-	1.155	(1.155)
Total		<u>3.026</u>	<u>35.889</u>	<u>(32.863)</u>
(*) Corresponde al valor de la inversion en el Banco Pacifico				
8 INVENTARIOS		2016	2015	Variación
Insumos y materiales	A - 6	20.643	28.798	(8.155)
Total		<u>20.643</u>	<u>28.798</u>	<u>(8.155)</u>

INMOBILIARIA PERSA CIA. LTDA. IMPERSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en US Dólares)

9 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2016	2015	Variación
Terreno	5.513	5.513	-
Edificios	1.908.358	1.908.358	-
Maquinaria y Equipos	205.897	203.607	2.290
Muebles y Enseres	181.884	181.884	-
Equipos de computación	89.218	88.182	1.036
Vehículo	36.600	36.600	-
Otros Activos	5.003	5.003	-
Total	2.432.473	2.429.146	3.326
Depreciación acumulada	(447.199)	(348.832)	(98.367)
Total	1.985.273	2.080.314	(95.041)

A - 7

10 OBLIGACIONES BANCARIAS	2016	2015	Variación
Préstamo CFN Porción Corriente	80.019	102.589	(22.570)
Préstamo CFN Porción No Corriente	586.808	615.533	(28.725)
Otros pasivos Financieros	-	2.272	(2.272)
Total	666.828	720.395	(53.567)

Obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2016, corresponde a préstamos recibidos de la CFN a una tasa de interés del 9,8408% anual con vencimiento a 10 años plazo con pagos trimestrales

11 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	2016	2015	Variación
Proveedores	36.083	84.355	(48.272)
Tarjeta de crédito	16.661	21.597	(4.936)
Comisiones	-	1.970	(1.970)
Recaps en Proceso	-	15.830	(15.830)
Total	52.744	123.752	(71.007)

B - 1

12 OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2016	2015	Variación
Anticipo de clientes	59.996	98.978	(38.982)
Licencias	893	-	893
Intereses Por Pagar CFN	10.559	-	10.559
Impuestos S.R.L.	5.121	45.103	(39.981)
Total	76.570	144.081	(67.511)

B - 6

13 PASIVOS ACUMULADOS	2016	2015	Variación
Beneficios sociales	45.700	54.169	(8.469)
10% Servicio	14.518	17.777	(3.260)
Total	60.218	71.947	(11.729)

B - 5

INMOBILIARIA PERSA CIA. LTDA. IMPERSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en US Dólares)

14 RELACIONADAS		2016	2015	Variación
Relacionadas	B - 4	104.720	64.316	40.404
Total		<u>104.720</u>	<u>64.316</u>	<u>40.404</u>
15 PARTICIPACION TRABAJADORES		2016	2015	Variación
Participación de Trabajadores		8.418	22.238	(13.821)
Total		<u>8.418</u>	<u>22.238</u>	<u>(13.821)</u>
16 IMPUESTO A LA RENTA		2016	2015	Variación
Impuesto a la Renta del Ejercicio		120	-	120
Total		<u>120</u>	<u>-</u>	<u>120</u>
17 OBLIGACIONES POR BENEFICIO POST - EMPLEO		2016	2015	Variación
Provisión Jubilación		7.318	23.790	(16.471)
Provisión por indemnización		14.659	12.163	2.496
Total		<u>21.977</u>	<u>35.953</u>	<u>(13.976)</u>


Renato Pérez castro
Representante Legal


Mhorizon- Ecuador S.A.
Contador