

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

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

(1) Entidad que Reporta

Unicentro Turístico Jabucam S. A. ("La Compañía") fue constituida el 2 de octubre del 1956 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, bajo la denominación de Inmobiliaria Urbana Compañía Anónima, cambiando su denominación social a Unicentro Turístico Jabucam S. A. el 28 de agosto de 1969.

Su actividad principal consiste en el alquiler de bienes inmuebles y se encuentra domiciliada en Parroquia Rocafuerte, Calle Boyacá y Av. 9 de Octubre número 1205 Guayaquil, Ecuador. La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La Compañía es una subsidiaria de Tridelta S. A., entidad domiciliada en Ecuador, la cual es propietaria del 66.25% del paquete accionario. Los estados financieros adjuntos de Unicentro Turístico Jabucam S. A. corresponde a los estados financieros separados. La Compañía se acoge a lo establecido por la NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados para la no presentación de los estados financieros consolidados con sus subsidiarias Hotel Oro Verde S. A. HOTVER y Boslic S. A.. Los estados financieros de Unicentro Turístico Jabucam S. A., Hotel Oro Verde S. A. HOTVER y Boslic S. A., serán incluidos en los estados financieros de Tridelta S. A., controladora final con domicilio en Ecuador.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 1 de marzo de 2016 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIFs requiere que la administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de estas estimaciones.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a los juicios realizados en la aplicación de las políticas de contabilidad, la administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en Estimación

La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en ajuste material en el año subsiguiente se describe en las siguientes notas:

- Nota 10 – Medición de los impuestos, posiciones fiscales inciertas.

iii. Medición de los Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones de las NIIFs requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de reconocimiento inicial, revelación y cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

La Nota 5 incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(Continúa)

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en las categorías: préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos.

iii. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Propiedades y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedades y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- El costo de los materiales y la mano de obra directa;
- Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- Cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- Los costos por préstamos capitalizados.

Cuando partes de una partida de propiedades y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

Las ganancias o pérdidas de la disposición de un elemento de propiedades y equipos, son determinados comparando los precios de venta con sus valores en libros y son reconocidas en resultados.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en las propiedades y equipos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades y equipos. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20 – 30
Equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Los métodos de depreciación, vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(d) Inversiones en Acciones

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

i. Subsidiarias

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual esta última esté expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participación y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ello. Son aquellas sobre las cuales la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

ii. Asociadas

Son aquellas sobre las cuales la Compañía no tiene influencia significativa, y tiene no control en las decisiones de políticas financieras y operacionales. Estas inversiones se reconocen por el método del costo en estos estados financieros.

(e) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionan con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para una inversión.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado a nivel específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada periodo y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrán incurrirse por este concepto.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferente al impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

iii. Pasivos Financieros no Derivados

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(Continúa)

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor de dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento de descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos será requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Servicios de Arrendamiento

Los ingresos provenientes de los servicios prestados en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir y son reconocidos en el estado de resultados cuando es probable que la Compañía perciba beneficios económicos correspondientes a la transacción y el importe de los ingresos pueden ser cuantificado con fiabilidad.

Los ingresos se originan principalmente por arriendos de locales comerciales y son reconocidos en resultados según el plazo de arrendamiento estipulado en los contratos suscritos con los clientes.

ii. Ingresos por Dividendos

Los ingresos por dividendos son reconocidos en el estado de resultados cuando se establece el derecho de la Compañía a recibirlos, la cual generalmente es la fecha en que se declara su distribución.

iii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(Continúa)

(h) Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos principalmente por los intereses pagados a instituciones financieras, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos reflejan las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta, aplicados por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

(Continúa)

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(4) Normas Contables, Nuevas y Revisadas, Emitidas pero Aún no Efectivas

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros:

(a) Método de Participación en Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27)

Las modificaciones a la NIC 27 incluyen el método de participación, además del método de costo y de valor razonable de acuerdo a la NIIF 9, entre los métodos que las entidades que preparan estados financieros separados pueden elegir para contabilizar las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y afiliadas. Esta enmienda es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016, con aplicación temprana permitida.

La Compañía utiliza el método de costo para la contabilización de las inversiones en sus subsidiarias en los estados financieros separados y actualmente está evaluando los efectos tributarios relacionados con la adopción del método de participación; sin embargo, la decisión final será tomada cuando el IASB emita la versión traducida oficialmente al castellano, como lo requiere la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en la Resolución No. SC.DS.G.09.006.

(b) NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida.

La Compañía está evaluando el impacto potencial sobre los estados financieros resultante de la aplicación de la NIIF 9. La Compañía no planea una adaptación temprana de esta norma.

(c) NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 "Ingreso de Actividades Ordinarias", la NIC 11 "Contratos de Construcción" y la CINIIF 13 "Programas de Fidelización de Clientes".

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017, con adopción temprana permitida.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 15; sin embargo, no anticipa que la adopción de la NIIF 15 tenga un impacto significativo sobre los estados financieros. La Compañía no planea una adaptación temprana de esta norma.

(d) Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los Empleados (Modificaciones a la NIC 19).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2010 – 2012 (varias normas).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2011 – 2013 (varias normas).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2012 – 2014 (varias normas).
- NIIF 14 Cuentas de Diferimiento de Actividades Reguladas.
- Contabilidad para la Adquisición de Intereses en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11).
- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38).
- Agricultura: Plantas Productoras (Modificaciones a la NIC 16 y NIC 41).
- Método de Participación en Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversionista y sus Asociadas o Negocios Conjuntos (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28).

(Continúa)

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición.

Las cuentas por cobrar comerciales sin tasa de interés son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a compañías relacionadas se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; o por su descuento a tasas de interés de mercado en el caso de aquellas con vencimientos en el largo plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición.

Los montos registrados de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(6) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en caja	US\$	600	21,922
Depósitos en bancos		715,423	112,159
Inversiones Temporales		-	180,320
	US\$	<u>716,023</u>	<u>314,401</u>

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo en bancos corresponde al efectivo depositado en cuentas corrientes en instituciones financieras locales por US\$701,568 (US\$100,221, en el 2014) y del exterior por US\$13,855 (US\$11,938, en el 2014), los cuales no generan intereses.

Al 31 de diciembre de 2014 el saldo de inversiones temporales corresponde a un certificado de depósito a plazo en el Banco Bolivariano con vencimiento en enero de 2015 y con una tasa de interés anual del 4%.

(7) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se detalla como sigue:

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes	US\$	52,659	54,506
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar comerciales		(1,713)	-
		<u>50,946</u>	<u>54,506</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipo y retenciones de impuesto a la renta	10	31,053	35,539
Impuesto al valor agregado - crédito tributario		3,050	7,698
Anticipos a proveedores		900	2,885
Otras		34,805	10,613
		<u>69,808</u>	<u>56,735</u>
	US\$	<u>120,754</u>	<u>111,241</u>

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar comerciales por el año que terminó el 31 de diciembre 2015 es como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	US\$	-	-
Provisión cargada a resultados		1,713	-
Saldo al final del año	US\$	<u>1,713</u>	<u>-</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito y las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la nota 14.

(8) Propiedades y Equipos

El detalle y movimiento de las propiedades y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

	Terrenos	Edificios	Equipos	Equipos de computación	Vehículos	Construcciones en curso	Total
Costo:							
Saldo al 31 de diciembre de 2013	US\$ 2,787,436	17,248,388	1,549,189	7,904	54,705	10,415	21,658,037
Adiciones	-	-	84,020	-	-	239,744	323,764
Transferencias	-	250,159	-	-	-	(250,159)	-
Ventas y bajas	-	-	(388,794)	(4,530)	-	-	(393,324)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2,787,436	17,498,547	1,244,415	3,374	54,705	-	21,588,477
Adiciones	-	-	-	-	-	7,947	7,947
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2,787,436	17,498,547	1,244,415	3,374	54,705	7,947	21,596,424
Depreciación acumulada:							
Saldo al 31 de diciembre de 2013	US\$ -	(1,747,680)	(835,768)	(7,020)	(24,186)	-	(2,614,654)
Adiciones	-	(561,966)	(124,621)	(557)	(10,941)	-	(698,085)
Ventas y bajas	-	-	388,793	4,531	-	-	393,324
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	(2,309,646)	(571,596)	(3,046)	(35,127)	-	(2,919,415)
Adiciones	-	(508,551)	(123,434)	(218)	(10,941)	-	(643,144)
Ajustes	-	212,665	736	-	-	-	213,401
Saldo al 31 de diciembre de 2015	US\$ -	(2,605,532)	(694,294)	(3,264)	(46,068)	-	(3,349,158)
Valor en libros neto:							
Al 31 de diciembre de 2014	US\$ 2,787,436	15,188,901	672,819	328	19,578	-	18,669,062
Al 31 de diciembre de 2015	US\$ 2,787,436	14,893,015	550,121	110	8,637	7,947	18,247,266

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(9) Inversiones en Acciones

El detalle de las inversiones en acciones al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se detalla como sigue:

	Proporción de Participación			2015	2014
	2015	2014		2015	2014
<u>Subsidiarias:</u>					
Hotel Oro Verde S.A. HOTVER	57.62	57.62	US\$	7,516,884	7,447,275
Boslic S.A.	99.88	99.88		23,012	23,012
				<u>7,539,896</u>	<u>7,470,287</u>
<u>Asociadas:</u>					
Mantaoro Hotelera Manta S.A.	15.59	15.59		1,472,103	1,472,103
O.V. Hotelera Machala S.A.	10.86	10.86		408,951	408,951
Cuencaoro, Hotlera Cuenca S.A.	15.74	15.74		383,287	383,287
				<u>2,264,341</u>	<u>2,264,341</u>
			US\$	<u>9,804,237</u>	<u>9,734,628</u>

Subsidiarias.- Hotel Oro Verde S. A. HOTVER y Boslic S. A., domiciliadas en Ecuador y sus actividades son prestación de servicios de hotelería y turismo y compra y venta de bienes inmuebles, respectivamente.

Asociadas.- Mantaoro Hotelera Manta S. A., O.V. Hotelera Machala S. A., y Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A., son compañías domiciliadas en Ecuador, y tienen como actividad prestación de servicios de hotelería y turismo.

Movimiento

		2015	2014
Saldo al inicio del año	US\$	9,734,628	7,523,167
Aumento		69,609	2,211,461
Saldo al final del año	US\$	<u>9,804,237</u>	<u>9,734,628</u>

Durante el año 2014, la Compañía aportó dinero para aumento de capital en Hotel Oro Verde S. A. HOTVER y Mantaoro Hotelera Manta S. A. por US\$595,752 y US\$971,239, respectivamente, y realizó compras de acciones en Hotel Oro Verde Machala S. A. por US\$70,000.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Los estados financieros adjuntos de Unicentro Turístico Jabucam S. A. corresponden a los estados financieros separados. La Compañía se acoge a la excepción establecida en la NIIF 10 para la no preparación de estados financieros consolidados con sus subsidiarias Hotel Oro Verde S. A. HOTVER y Boslic S. A., se incluirán en los estados financieros consolidados de Tridelta S. A., controladora final con domicilio en Ecuador.

(10) Impuesto a la Renta

Gasto por Impuesto a la Renta

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

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	80,922	170,209
Impuesto a la renta diferido		<u>5,883</u>	<u>2,675,327</u>
	US\$	<u>86,805</u>	<u>2,845,536</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.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año inmediato anterior aplicando el 0.2% al patrimonio y los costos y gastos deducibles más el 0.4% sobre los ingresos gravables y el total de activos. La referida norma estableció 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 bajo ciertas condiciones.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		2015	2014
Pérdida neta	US\$	10,340	3,298,130
Impuesto a la renta		<u>(86,805)</u>	<u>(2,845,536)</u>
(Utilidad) pérdida antes de impuesto a la renta	US\$	<u>(76,465)</u>	<u>452,594</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta 22%	US\$	16,822	(99,571)
Gastos no deducibles		113,909	6,128
Ingresos exentos		<u>(127,578)</u>	<u>(37,128)</u>
Impuesto a la renta causado	US\$	<u>3,153</u>	<u>(130,571)</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	US\$	<u>80,922</u>	<u>170,209</u>
Gasto estimado de impuesto a la renta	US\$	80,922	170,209
Cambios en diferencias temporarias reconocidas		<u>5,883</u>	<u>2,675,327</u>
	US\$	<u>86,805</u>	<u>2,845,536</u>

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		Impuesto a la Renta			
		2015		2014	
		Anticipos y retenciones	Por pagar	Anticipos y retenciones	Por pagar
Saldos al inicio del año	US\$	35,539	-	75,515	-
Impuesto a la renta del año corriente		-	(80,922)	-	(170,209)
Retenciones de impuesto a la renta		69,087	-	45,169	-
Anticipo de impuesto a la renta		7,349	-	85,064	-
Compensación de anticipo y retenciones de impuesto a la renta		<u>(80,922)</u>	<u>80,922</u>	<u>(170,209)</u>	<u>170,209</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>31,053</u>	<u>-</u>	<u>35,539</u>	<u>-</u>

De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de anticipos y retenciones de impuesto a la renta en la fuente sobre el impuesto causado, pueden ser compensados directamente con el impuesto a la renta o sus anticipos de los tres periodos fiscales posteriores al 2015 o puede ser recuperado previa notificación o presentación de la solicitud respectiva.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos son atribuibles según se indica abajo y su movimiento al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

	Saldo al 31 diciembre 2013	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2014	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2015
Impuesto diferido pasivo atribuible a:					
Propiedad y equipos	-	(2,675,327)	(2,675,327)	(5,883)	(2,681,210)

En diciembre 29 de 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la producción y Prevención del fraude fiscal, en donde se indica que los gastos por depreciación de activos revaluados no serán deducibles y se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a las condiciones establecidas en el reglamento. Con base a al referido decreto la Compañía decidió reconocer el pasivo por impuesto diferido por US\$2,675,327 con cargo a los resultados del ejercicio 2014, en relación a las diferencias temporarias resultantes de la depreciación del reavalúo de propiedades y equipos.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los ejercicios impositivos de 2012 a 2015 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15,000,000 deberán presentar el anexo e Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(11) Préstamos y Obligaciones Financieras

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía, los que son valorizados a costo amortizado.

	2015		2014	
	Valor nominal e importe en libras	Tasa anual de Interés	Valor nominal e importe en libras	Tasa anual de Interés
Corriente:				
Porción corriente de préstamos a largo plazo	US\$ 1,187,782		-	
Intereses por pagar	<u>31,399</u>	3.11%	<u>31,399</u>	3.11%
	1,219,181		31,399	
No corriente:				
Préstamos a largo plazo	<u>-</u>		<u>1,187,782</u>	
Total préstamos y obligaciones financieras	US\$ <u>1,219,181</u>		<u>1,219,181</u>	

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, representa un préstamo concedido por el Banco Santander (Suisse) S. A., domiciliado en Miami, a una tasa de interés fija anual del 3.11%, con vencimiento en febrero de 2016. El capital más los intereses serán cancelados en un solo pago, al vencimiento de la obligación.

Durante el año 2015 y 2014, la Compañía reconoció gasto financiero por US\$31,399 respectivamente, por concepto de interés de dicho préstamo.

(12) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos por Pagar

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

	Notas	2015	2014
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores locales		US\$ 10,800	4,392
Otras cuentas y gastos por pagar:			
Accionistas	15	-	2,581,750
Terceros		400,000	400,000
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		10,793	22,323
Garantías por concesión de locales comerciales		52,232	59,280
Otros		1,434	11,257
		<u>464,459</u>	<u>3,074,610</u>
		US\$ <u>475,259</u>	<u>3,079,002</u>

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar se revela en la nota 14.

(13) Patrimonio

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0.04 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Acciones autorizadas	4,225,000	4,225,000
Acciones suscritas y pagadas	<u>2,116,300</u>	<u>2,116,300</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual hasta igualar por lo menos el 50% del capital acciones. 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 cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva de Facultativa

Esta reserva se apropia de las utilidades no distribuidas, en base a las disposiciones de la Junta de Accionistas y es de libre disponibilidad, puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva de Capital

De acuerdo con lo previsto en las disposiciones societarias vigentes, el saldo de la reserva de capital no está sujeto a distribución a los accionistas y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS. 11.007 publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011 estableció que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" se registren en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados. El saldo no está sujeto a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

(Continúa)

(14) Administración de Riesgo Financiero

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 mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Contraloría tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros y proporciona por escrito guías y principios para la administración general de riesgos, así como políticas para cubrir áreas específicas, las que son previamente aprobadas por el Directorio.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalente a efectivo y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

El importe de los activos financieros en los estados de situación financiera adjuntos representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Cuentas por Cobrar Comerciales

La exposición la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes. Desde un punto de vista geográfico o demográfico no existe concentración de riesgo de crédito.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

La Administración considera que las cuentas por cobrar comerciales presentan un bajo riesgo de incobrabilidad dado que la cuenta por cobrar se genera en función del servicio de alquiler de los locales comerciales.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes a efectivo por US\$716,023 al 31 de diciembre de 2015 (US\$314,401, en el 2014), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito para estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo son mantenidos principalmente en bancos calificados entre el rango AAA y AAA- según agencias calificadoras de riesgo según agencias registradas en la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, y en instituciones financieras del exterior calificadas con el rango BB+, según la agencia calificadora Pacific Credit Rating Pacific S. A..

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 60 días, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vencen; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predicirse razonablemente. A la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros; incluyendo los pagos estimados de intereses:

		31 de diciembre de 2015					
		Valor en libros	Vencimiento contractual	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Préstamos y obligaciones	US\$	1,219,181	1,219,181	1,219,181	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar		475,259	475,259	475,259	-	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		220,868	220,868	30,000	190,868	-	-
Cuentas por pagar a accionistas		2,651,359	2,651,359	-	-	-	2,651,359
	US\$	<u>4,566,667</u>	<u>4,566,667</u>	<u>1,724,440</u>	<u>190,868</u>	<u>-</u>	<u>2,651,359</u>
		31 de diciembre de 2014					
		Valor en libros	Vencimiento contractual	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Préstamos y obligaciones	US\$	1,219,181	1,219,181	-	-	-	1,219,181
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar		3,079,002	3,079,002	-	-	37,510	3,041,492
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		267,951	267,951	-	-	20,664	247,287
	US\$	<u>4,566,134</u>	<u>4,566,134</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,174</u>	<u>4,507,960</u>

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

El Directorio es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo.

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

Riesgo de Tasa de Interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el perfil de tasa de interés de los pasivos financieros de la Compañía que devengan interés es como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos financieros a:			
Tasa de interés fija	US\$	<u>1,187,782</u>	<u>1,187,782</u>

Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Capital se compone del total del patrimonio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y equivalentes de efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio.

El índice de deuda – patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total pasivos	US\$ 7,247,877	7,241,461
Menos efectivo y equivalentes a efectivo	(716,023)	(314,401)
Deuda neta	<u>US\$ 6,531,854</u>	<u>6,927,060</u>
Total patrimonio	US\$ 21,720,380	21,730,720
Índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado	<u>0.30</u>	<u>0.32</u>

(15) Transacciones y Saldos con Entidades Relacionadas

Transacciones con Entidades Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con entidades relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2015</u>	
	<u>Ingreso por arrendamiento de locales</u>	<u>Dividendos</u>
Karabu Turismo	US\$ 568,587	-
Hotel Oro Verde S. A.	-	332,005
O.V. Hotelera Machala	-	45,539
	<u>US\$ 568,587</u>	<u>377,544</u>
	<u>31 de diciembre de 2014</u>	
	<u>Ingreso por arrendamiento de locales</u>	<u>Dividendos</u>
Karabu Turismo	US\$ 602,612	-
Hotel Oro Verde S. A.	-	137,762
O.V. Hotelera Machala	-	31,002
	<u>US\$ 602,612</u>	<u>168,764</u>

Los saldos por cobrar y pagar con compañías relacionadas que se muestran en los estados de situación financiera adjuntos resultan de las transacciones antes indicadas:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar:		
Karabu Turismo	US\$ 52,947	109,090
Otras	-	3,640
	<u>US\$ 52,947</u>	<u>112,730</u>
Cuentas por pagar:		
Corriente:		
Condominio Unicentro Turístico Jabucam S. A.	US\$ 122,000	91,918
Predios y Construcciones S.A. PRECONSA	-	56,072
Píca Plásticos Industriales C. A.	30,000	50,664
Boslic S. A.	39,000	39,000
Analítica S. A.	29,868	30,297
	<u>US\$ 220,868</u>	<u>267,951</u>
Cuentas por pagar accionistas:		
Corriente:		
Tridelta S. A.	US\$ -	1,716,501
Nasandi S. A.	-	329,427
Lenancia S. A.	-	273,490
Ilponto S. A.	-	262,332
	<u>US\$ -</u>	<u>2,581,750</u>
Cuentas por pagar accionistas:		
No corriente:		
Tridelta S. A.	US\$ 1,756,721	-
Nasandi S. A.	326,509	-
Lenancia S. A.	287,211	-
Ilponto S. A.	280,918	-
	<u>US\$ 2,651,359</u>	<u>-</u>

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de cuentas por pagar a accionistas corresponde principalmente a aportaciones en efectivo entregadas a la Compañía para suscribir aumentos de capital en sus subsidiarias Hotel Oro Verde S. A. HOTVER por US\$595,752 y afiliada Mantaoro Hotelera Manta S. A. por US\$971,239 y a entregas para capital de trabajo.

Al 31 de diciembre de 2015, las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas no generan intereses.

(16) Gastos por Naturaleza

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el detalle de gastos atendiendo a su naturaleza se detalla a continuación:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

	Nota	2015	2014
Depreciación	8	643,144	698,085
Honorarios profesionales		406,779	406,181
Mantenimientos y reparaciones		179,505	210,609
Impuestos y Contribuciones		141,459	147,834
Seguros		41,097	42,537
Servicios básicos		20,181	19,707
Alquiler de oficina		46,065	47,120
Provisión cuentas incobrables	7	1,713	-
Otros		96,072	198,907
	US\$	<u>1,576,015</u>	<u>1,770,980</u>

(17) Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 1 de marzo de 2016, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2015, fecha del estado de situación financiera pero antes del 1 de marzo de 2016, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.



CPA Luis Alberto Jaramillo-Bautista
Contador General

Unicentro Turístico Jabucam S.A.