

Unicentro Turístico Jabucam S. A.
Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2016

(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 subsidiaria poseída hasta noviembre de 2016 (véase nota 9) y Boslic S. A.. Los estados financieros de Unicentro Turístico Jabucam S. A. y sus subsidiarias poseídas, son incluidos en los estados financieros de Tridelta S. A., controladora final con domicilio en Ecuador y cuyos estados financieros son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

El 22 de noviembre de 2016, se inscribió en el Registro Mercantil de Guayaquil la escritura de la escisión de la Compañía Unicentro Turístico Jabucam S.A. y la creación por efecto de dicha escisión de la Compañía Grupo Unicentro UNIHOT S.A. cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de acciones. Los accionistas de la Compañía pasan a ser accionistas de la nueva compañía (Grupo Unicentro UNIHOT S. A.) recibiendo acciones liberadas emitidas en la misma proporción a la participación accionaria que cada uno de ellos mantienen en la Compañía (véase nota 9).

El 16 de abril del 2016, a las 18:58, ocurrió un terremoto de 7,8 de magnitud en la escala de Richter el que tuvo como epicentro la población de Muisne, ubicada entre Cojimíes y Pedernales, Provincia de Manabí. Como consecuencia de este movimiento telúrico hubieron pérdidas humanas y otras afectaciones directas a las estructuras de los edificios, casas, centros comerciales, etc., siendo las zonas más afectadas las provincias de Manabí y Esmeraldas. Si bien las edificaciones de la Compañía no sufrieron daños estructurales severos, si se presentaron fisuras, grietas en las paredes y tumbados.

Lo descrito anteriormente más la situación del país afectó a los diferentes negocios, así tenemos que durante el 2016 un total de 15 inquilinos no renovaron sus contratos que sumaban un total de ingresos de aproximadamente US\$65,000 y otros dejaron de alquilar algunos locales. Adicionalmente su relacionada Karabu Turismo C. A. con quien tiene un contrato de arriendo de un inmueble en donde se desarrolla la operación del Hotel Unipark, cuyo canon de arrendamiento es un porcentaje sobre sus ingresos mensuales, presentó una disminución de US\$43,337 (véase nota 15).

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$1,297,200 (US\$998,554, en el 2015), el que se origina principalmente por la deuda a corto plazo que la Compañía mantiene a través de un el préstamo financiero de US\$1,007,352, el mismo que ha sido renovado por la Compañía durante varios periodos. A la fecha de este informe, en opinión de la Administración, no existe incertidumbres sobre la capacidad de la Compañía para continuar con sus operaciones y cancelar sus pasivos según sus vencimientos, debido al respaldo que la Compañía cuenta por parte de sus accionistas y por la intención de la Administración de realizar en el ejercicio económico 2017 la fusión entre la Compañía (poseedora de los activos) y Karabú Turismo C. A. (administradora del hotel).

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No.SC.G.ICI.CPAIFSR.11.001, publicada en el Registro Oficial No.566 del 28 de octubre de 2011, la que requiere la presentación de estados financieros separados a los accionistas y organismos de control. Los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias se presentan por separado (véase nota 1).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 8 de febrero de 2017 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.

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.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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 periodo 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 periodos 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 son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

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)

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.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

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

El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

- 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 se incurren.

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:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

<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.

(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. Así también, las subsidiarias son aquellas entidades en 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 no tiene 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.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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.

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.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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.

(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, tasas de parqueos y edificios y son reconocidos en resultados según el plazo de arrendamiento estipulado en los contratos suscritos con los clientes.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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.

(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.

(Continúa)

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.

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, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

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 2018. Su adopción temprana es permitida.

La Compañía está evaluando el impacto potencial sobre los estados financieros resultante de la aplicación en la NIIF 15. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

(Continúa)

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.

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

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:

- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- Iniciativa de Revelación (Enmienda a la NIC 7).
- Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (Enmienda a la NIC 12).
- NIFF 16 – Arrendamientos.

(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 del estado de situación financiera. 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.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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.

(6) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

		2016	2015
Efectivo en caja	US\$	-	600
Depósitos en bancos		163,761	715,423
	US\$	163,761	716,023

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo en bancos corresponde al efectivo depositado en cuentas corrientes en instituciones financieras locales por US\$129,026 (US\$701,568, en el 2015) y del exterior por US\$34,735 (US\$13,855, en el 2015), los cuales no generan intereses.

(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 2016 y 2015 se detalla como sigue:

	Nota	2016	2015
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes	US\$	69,769	52,659
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar comerciales		(10,667)	(1,713)
		59,102	50,946
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipo y retenciones de impuesto a la renta	10	25,088	31,053
Impuesto al valor agregado - crédito tributario		28,622	3,050
Anticipos a proveedores		-	900
Otras		4,500	4,805
		58,210	39,808
	US\$	117,312	90,754

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar comerciales por el año que terminó el 31 de diciembre 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>Nota</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año		US\$	1,713	-
Provisión cargada a resultados	16		8,954	1,713
Saldo al final del año		US\$	<u>10,667</u>	<u>1,713</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 2016 y 2015 es como sigue:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(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 2014	US\$	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
Adiciones		-	-	23,743	-	-	-	23,743
Bajas		-	-	-	-	-	(7,947)	(7,947)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	2,787,436	17,498,547	1,268,158	3,374	54,705	-	21,612,220
Depreciación acumulada:								
Saldo al 31 de diciembre de 2014	US\$	-	(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		-	(2,605,532)	(694,294)	(3,264)	(46,068)	-	(3,349,158)
Adiciones		-	(508,552)	(112,999)	(50)	(7,371)	-	(628,972)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$	-	(3,114,084)	(807,293)	(3,314)	(53,439)	-	(3,978,130)
Valor en libros neto:								
Al 31 de diciembre de 2015	US\$	2,787,436	14,893,015	550,121	110	8,637	7,947	18,247,266
Al 31 de diciembre de 2016	US\$	2,787,436	14,384,463	460,865	60	1,266	-	17,634,090

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(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 2016 y 2015 se detalla como sigue:

	% Proporción de Participación			2016	2015
	2016	2015		2016	2015
<u>Subsidiarias:</u>					
Hotel Oro Verde S.A. HOTVER	-	57.62	US\$	-	7,516,884
Boslic S.A.	99.88	99.88		23,012	23,012
				<u>23,012</u>	<u>7,539,896</u>
<u>Asociadas:</u>					
Mantaoro Hotelera Manta S.A.	-	15.59		-	1,472,103
O.V. Hotelera Machala S.A.	-	10.86		-	408,951
Cuencaoro, Hotlera Cuenca S.A.	-	15.74		-	383,287
				<u>-</u>	<u>2,264,341</u>
			US\$	<u>23,012</u>	<u>9,804,237</u>

Subsidiarias.- Hotel Oro Verde S. A. HOTVER y Boslic S. A., domiciliadas en Ecuador y sus actividades son la 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

		2016	2015
Saldo al inicio del año	US\$	9,804,237	9,734,628
Ajuste a valor razonable - inversiones escindida		6,809,249	-
Disposición de inversiones - escisión		(16,590,474)	-
Aumento		<u>-</u>	<u>69,609</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>23,012</u>	<u>9,804,237</u>

El 17 de agosto de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas ratifica lo resuelto en la Junta General Extraordinaria de Accionista del 16 de noviembre de 2015 que aprobó la escisión de la Compañía y la creación de una nueva Compañía denominado Grupo Unicentro UNIHOT S. A. cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de acciones; y, rectifica los valores de las inversiones en acciones a ser transferidos en la escisión a fin de dar cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, mediante oficio No. SCVS-INC-DNICAI-16-0005842 de fecha 15 de marzo de 2016,

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

en el que se indica que las inversiones en acciones a ser transferidas en la escisión no se encuentran registradas a valor razonable. Con base a este requerimiento la Compañía procede a realizar el respectivo ajuste al valor de las inversiones por US\$6,809,249 a fin de llevarlas a su valor patrimonial proporcional según estados financieros de la subsidiaria escindida al 31 de mayo de 2016.

De conformidad a lo resuelto en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 17 de agosto de 2016, referido en el párrafo anterior, se resuelve la escisión de la compañía Unicentro Turístico Jabucam S.A. mediante la creación de una nueva compañía la que se denominará Grupo Unicentro UNIHOT S. A., fijando un capital autorizado de US\$28,000,000 y un capital suscrito de US\$14,290,264 (14,290,264 acciones nominativas y ordinarias de US\$1 cada una). En la transición de escisión se transfieren activos registrados por valor de US\$16,590,474 de la cuenta de inversión en subsidiarias y asociadas las que previamente fueron llevadas a su valor razonable conforme se explica en el párrafo anterior; y, como pasivo la cantidad de US\$2,300,210 de la cuenta por pagar accionistas, cantidad que deducida del activo que se transfiere, determina el monto del capital suscrito de la nueva compañía por valor de US\$14,290,264, antes referido. Los accionistas de la Compañía pasan a ser accionistas de la nueva compañía recibiendo acciones en la misma proporción a la participación accionaria que cada uno de ellos posee en la Compañía. El 22 de noviembre de 2016 se inscribe en el Registro Mercantil de Guayaquil la escisión de la Compañía y la creación por efecto de la escisión del Grupo Unicentro UNIHOT S. A..

Los estados financieros separados 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 Boslic S. A. (Hotel Oro Verde S. A. HOTVER y Boslic S. A., en el 2015), 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:

		2016	2015
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	(75,677)	(80,922)
Impuesto a la renta diferido		90,581	(5,883)
	US\$	<u>14,904</u>	<u>(86,805)</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.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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:

		2016	2015
Pérdida neta	US\$	(609,242)	(10,340)
Impuesto a la renta		14,904	(86,805)
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	(624,146)	76,465
Impuesto (beneficio) que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta 22%	US\$	(137,312)	16,822
Gastos no deducibles		125,171	113,909
Ingresos exentos		(38,142)	(127,578)
(Beneficio tributario) impuesto a la renta	US\$	(50,283)	3,153
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	US\$	75,677	80,922
Gasto estimado de impuesto a la renta	US\$	(75,677)	(80,922)
Cambios en diferencias temporarias reconocidas		90,581	(5,883)
	US\$	14,904	(86,805)

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 2016 y 2015 es el siguiente:

		Impuesto a la Renta			
		2016		2015	
		Anticipos y retenciones	Por pagar	Anticipos y retenciones	Por pagar
Saldos al inicio del año	US\$	31,053	-	35,539	-
Impuesto a la renta del año corriente		-	(75,677)	-	(80,922)
Retenciones de impuesto a la renta		63,122	-	69,087	-
Anticipo de impuesto a la renta		6,590	-	7,349	-
Compensación de anticipo y retenciones de impuesto a la renta		(75,677)	75,677	(80,922)	80,922
Saldo al final del año	US\$	25,088	-	31,053	-

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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 períodos fiscales posteriores al 2016 o puede ser recuperado previa notificación o presentación de la solicitud respectiva.

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 2016 y 2015 es el siguiente:

	Saldo al 31 diciembre 2014	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2015	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2016
Impuesto diferido pasivo atribuible a:					
Propiedad y equipos	(2,675,327)	(5,883)	(2,681,210)	90,581	(2,590,629)

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 revalúo 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 2013 a 2016 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 ni el anexo de operaciones con partes relacionadas.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(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.

	2016		2015	
	Valor nominal e importe en libros	Tasa anual de Interés fija	Valor nominal e importe en libros	Tasa anual de Interés fija
Corriente:				
Banco Santander (Suiza)	US\$ 987,782		1,187,782	
Intereses por pagar	19,570	2.25%	31,399	3.11%
Total préstamos y obligaciones financieras	US\$ 1,007,352		1,219,181	

En mayo de 2016, la Compañía efectuó un abono de US\$200,000 más intereses relacionados al préstamo mantenido con el Banco Santander, el cual fue renovado en esa fecha por un año plazo y una tasa de interés fija anual del 2.25% y, con vencimiento a junio de 2017. El capital más los intereses serán cancelados en un solo pago o se realizará un abono y se procederá a renovar dicha obligación.

Durante los años 2016 y 2015, la Compañía reconoció gastos financieros por US\$25,624 y US\$37,453 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 2016 y 2015:

	Notas	2016	2015
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores locales	US\$	16,526	10,800
Otras cuentas y gastos por pagar:			
Relacionada	15	400,000	400,000
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		3,554	10,793
Garantías por concesión de locales comerciales		49,161	52,232
Otros		1,106	1,434
		453,821	464,459
	US\$	470,347	475,259

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.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(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:

	2016	2015
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.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes a efectivo por US\$163,761 al 31 de diciembre de 2016 (US\$716,023, en el 2015), 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 del Ecuador, y en instituciones financieras del exterior calificadas con el rango BB+, según la agencia calificadora Pacific Credit Rating Pacific S. A..

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

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.

La Compañía establece una provisión para deterioro del valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica.

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.

Pérdidas por Deterioro

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales a cada fecha del estado de situación financiera es la siguiente:

		2016		2015	
		Valor bruto	Deterioro	Valor bruto	Deterioro
Vencidas de 1 a 30 días	US\$	23,307	-	23,596	-
Vencidas de 31 a 90 días		11,502	-	5,367	-
Vencidas de 91 a 180 días		8,477	-	840	-
Vencidas de 181 a 360 días		2,995	-	933	-
Vencidas más de 361 días		23,488	10,667	21,923	1,713
	US\$	69,769	10,667	52,659	1,713

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 predecirse razonablemente.

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Como se menciona en la nota 1 a los estados financieros, la Compañía ha mantenido un capital de trabajo negativo desde años anteriores, situación que no ha sido impedimento para cumplir con sus compromisos contractuales. La administración considera que la situación se mantendrá y que no prevé dificultades para el pago de sus obligaciones.

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

		31 de diciembre de 2016				
		Valor en libros	Vencimiento contractual	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses
Préstamos y Obligaciones financieras	US\$	1,007,352	1,018,526	-	1,018,526	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar		470,347	470,347	470,347	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		252,630	252,630	-	252,630	-
Cuentas por pagar a accionistas		139,150	139,150	139,150	-	-
	US\$	<u>1,869,479</u>	<u>1,880,653</u>	<u>609,497</u>	<u>1,271,156</u>	<u>-</u>
		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
Préstamos y Obligaciones financieras	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>2,651,359</u>

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 2016 y 2015 el perfil de tasa de interés de los pasivos financieros de la Compañía que devengan interés es como sigue:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

		2016	2015
Pasivos financieros a:			
Tasa de interés fija	US\$	987,782	1,187,782

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:

		2016	2015
Total pasivos	US\$	4,460,108	7,247,877
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		(163,761)	(716,023)
Deuda neta	US\$	4,296,347	6,531,854
Total patrimonio	US\$	13,630,123	21,720,380
Índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado		0.32	0.30

(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:

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

31 de diciembre de 2016					
	Ingresos			Gastos	
	Arriendo de locales	Dividendos	Reembolso	Arriendo	Servicios
Karabú Turismo S.A.	US\$ 525,250	-	9,765	-	-
Mantaoro Hotelera Manta S.A.	-	99,526	-	-	-
OV Hotelera Machala S.A.	-	38,045	-	-	-
PYCCA S.A.	40,672	-	1,424	-	-
PICA - Plásticos Industriales C.A.	14,304	-	-	-	-
Condominio Unicentro Turístico Jabucam S.A.	-	-	-	-	82,552
Predios y Construcciones S.A.	-	-	-	7,224	-
DUPADER S.A.	-	-	-	-	75,967
Accionistas	-	-	-	-	93,394
	US\$ 580,226	137,571	11,189	7,224	251,913

31 de diciembre de 2015					
	Ingresos			Gastos	
	Arriendo de locales	Dividendos	Reembolso	Arriendo	Servicios
Karabú Turismo S.A.	US\$ 568,587	-	-	-	-
Hotel Oro Verde S. A.	-	332,005	-	-	-
O.V. Hotelera Machala	-	45,539	-	-	-
PYCCA S.A.	41,927	-	-	-	-
PICA - Plásticos Industriales C.A.	12,204	-	-	-	-
Condominio Unicentro Turístico Jabucam S.A.	-	-	-	-	60,911
Predios y Construcciones S.A.	-	-	-	7,546	-
DUPADER S.A.	-	-	-	-	95,266
Accionistas	-	-	-	-	131,339
	US\$ 622,718	377,544	-	7,546	287,516

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:

	2016	2015
Activos:		
Cuentas por cobrar a compañías relacionada:		
Karabú Turismo S.A.	US\$ 46,800	52,947
PYCCA S.A.	30,332	-
PICA- Plásticos Industriales C.A.	9,139	-
BATYAM S.A.	10,000	-
DUPADER S.A.	30,000	30,000
Otras	526	-
	US\$ 126,597	82,947
Pasivos Corrientes:		
Otras cuentas por pagar:		
José Antón Díaz	US\$ 400,000	400,000
Cuentas por pagar a compañías relacionada:		
Condominio Unicentro Turístico Jabucam S. A.	US\$ 142,000	122,000
Karabú Turismo S.A.	20,000	-
Pica Plásticos Industriales C. A.	-	30,000
Boslic S. A.	62,000	39,000
Analítica S. A.	28,630	29,868
	US\$ 252,630	220,868
Pasivos No Corrientes:		
Cuentas por pagar accionistas:		
Tridelta S. A.	US\$ 99,850	1,717,421
Nasandi S. A.	-	326,509
Lenancia S. A.	-	287,211
Ilponto S. A.	-	280,918
Otros	39,300	39,300
	US\$ 139,150	2,651,359

(Continúa)

Unicentro Turístico Jabucam S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

El saldo 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. Debido a la escisión efectuada en noviembre de 2016, la Compañía transfiere a la nueva Compañía creada producto de la escisión parte del saldo de la cuenta por pagar accionistas por el monto de US\$2,300,210.

Al 31 de diciembre de 2016, las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas no generan intereses.

(16) Ingresos de Actividades Ordinarias

Un detalle de los ingresos es el siguiente:

	2016	2015
Ingresos ordinarios por:		
Arriendo instalaciones a Karabú Turismo C. A.	525,250	568,587
Arriendo por locales comerciales a otras compañías relacionadas y a terceros	440,454	517,106
US\$	<u>965,704</u>	<u>1,085,693</u>

(17) Gastos por Naturaleza

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle de gastos atendiendo a su naturaleza se detalla a continuación:

	Nota	2016	2015
Depreciación	8 US\$	628,972	643,144
Honorarios profesionales		352,560	406,779
Mantenimientos y reparaciones		371,451	179,505
Impuestos y Contribuciones		145,085	141,459
Seguros		43,996	41,097
Servicios básicos		19,793	20,181
Alquiler de oficina		40,459	46,065
Provisión cuentas incobrables	7	8,954	1,713
Otros		127,662	96,074
US\$		<u>1,738,932</u>	<u>1,576,017</u>

El gasto de mantenimiento y reparaciones presenta un incremento de US\$192,000 debido a los valores cancelados por la Compañía en el arreglo de fisuras, grietas de las paredes y tumbados, ocasionados por el terremoto del 16 de abril de 2016 (ver nota 1), en los diferentes inmuebles de su propiedad, en especial en el inmueble en donde opera el Hotel Unipark que tuvo que dejar fuera de orden alrededor de 8 a 12 habitaciones durante 3 meses.

(18) Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 8 de febrero de 2017, fecha en que los estados financieros separados adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2016, fecha del estado de situación financiera pero antes del 8 de febrero de 2017, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros separados adjuntos.