

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
al 31 de diciembre de 2014

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

Contenido

Informe del Auditor Independiente.....	1-2
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera.....	3-4
Estado de Resultado Integral.....	5
Estado de Cambios en el Patrimonio neto de los accionistas.....	6
Estado de Flujos de efectivo.....	7
Notas a los Estados Financieros.....	8-25



Auditory & Accounts S.A.
Auditores y Contadores Independientes
Independent Auditors and Accountants

Quito: Inglaterra 15-58 y Eloy Alfaro
Edif. Novoa 2do piso of. 202
Telf. Fax: (593) 2523038 - 0998400884
Guayaquil: La Atarazana solar 9
Email: adaccounts@auditorysa.com

www.auditorysa.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directores de:
INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.**, que comprenden a los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, consideramos los controles internos relevantes para la preparación y presentación

razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

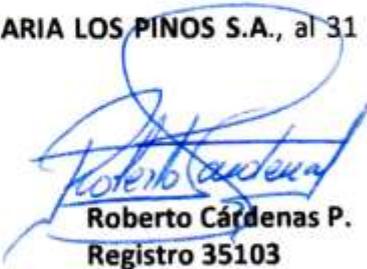
Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Asunto de énfasis

5. El informe de cumplimiento tributario de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2014 se emite por separado.

Auditory & Accountants S.A.
SC-RNAE/677
marzo 24, 2015


Roberto Cárdenas P.
Registro 35103

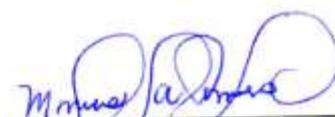
INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2014, con cifras comparativas
al 31 de diciembre del 2013
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	31 de Diciembre	
		2014	2013
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	359.038	164.268
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	205.055	19.961
Inventarios	6	9.894	17.433
Activos por impuestos corrientes	7	480	370
Otros Activos	8	1.566	744
Total activos corrientes		<u>576.033</u>	<u>202.776</u>
 Activos no corrientes:			
Otras cuentas por cobrar	5	931.775	931.775
Propiedad, Planta y Equipo, neto	9	4.337.550	4.418.916
Total activos no corrientes		<u>5.269.325</u>	<u>5.350.691</u>
Total activos		<u>5.845.358</u>	<u>5.553.467</u>

		31 de Diciembre	
	Notas	2014	2013
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	10	74.563	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	67.491	86.315
Pasivos por impuestos corrientes	7	14.052	28.292
Obligaciones acumuladas	12	39.019	40.161
Total pasivos corrientes		195.125	154.768
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	10	194.493	-
Obligación por beneficios definidos	13	240.846	214.043
Pasivos diferidos	14	630.394	-
Total pasivos corrientes		1.065.733	214.043
Total Pasivos		1.260.858	368.811
Patrimonio :			
Capital Social	17	579.000	579.000
Reserva Legal	17.1	92.173	89.120
Reserva Facultativa	17.2	85.893	85.893
Resultados acumulados	17.3	3.827.434	4.430.643
Total Patrimonio		4.584.500	5.184.656
Total pasivos y patrimonio		5.845.358	5.553.467



Sr. Francisco Mang Ging Cruz
Gerente General



Ing. Mónica Romero Cruz
Contadora General

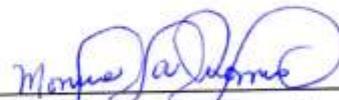
Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estados de Resultado Integral
Por los años terminado al 31 de Diciembre del 2014 y 2013
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2014	2013
Ingresos ordinarios	18	1.471.336	1.424.386
Costo de ventas	19	(279.995)	(258.129)
Utilidad bruta		1.191.341	1.166.257
Gastos de administración	19	(1.108.593)	(1.104.733)
Utilidad (pérdida) operativa		82.748	61.524
Otros Ingresos / (Egresos) no operacionales	20	1.069	21.180
Utilidad (pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		83.817	82.704
Participación de trabajadores	12	12.573	12.406
Impuesto a la renta	7.2	41.006	39.768
Resultado integral neto		30.238	30.530



Sr. Francisco Mang Ging Cruz
Gerente General



Ing. Mónica Romero Cruz
Contadora General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014
con cifras comparativas del año 2013
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados Acumulados			Total Patrimonio
				Otras Reservas	Adopción NIIF Primera vez	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2013	579.000	89.120	85.893	1.266.471	2.676.742	456.900	5.154.126
Ajustes contables	-	-	-	103.635	-	(103.635)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	30.530	30.530
Saldos al 31 de diciembre del 2013	579.000	89.120	85.893	1.370.106	2.676.742	383.795	5.184.656
Ajustes contables	-	-	-	-	(630.394)	-	(630.394)
Apropiación de reservas	-	3.053	-	-	-	(3.053)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	30.238	30.238
Saldos al 31 de diciembre del 2014	579.000	92.173	85.893	1.370.106	2.046.348	410.980	4.584.500



Sr. Francisco Mang Ging Cruz
Gerente General



Ing. Mónica Romero Cruz
Contadora General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014
con cifras comparativas del año 2013
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2014	2013
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Recibido de clientes		1.473.644	1.423.217
Pagado a empleados		(717.887)	(719.650)
Pagado a proveedores		(470.622)	(506.161)
Efectivo generado por las operaciones		285.135	197.406
Impuesto a la renta pagado		(41.007)	(39.768)
Flujos de efectivo proveniente de (usado por) actividades de operación:		244.128	157.638
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión:			
Compras de propiedades y equipos		(49.358)	(8.539)
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión		(49.358)	(8.539)
Flujo de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación			
Pagos de préstamos a corto plazo accionista		-	-
Recibido de préstamos a largo plazo		-	-
Aumento de Capital		-	-
Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación		-	-
Aumento (disminución) neto en caja y bancos		194.770	149.099
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		164.268	15.169
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	359.038	164.268



 Sr. Francisco Mang Ging Cruz
 Gerente General



 Ing. Mónica Romero Cruz
 Contadora General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014

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

1. Información General

La actividad principal de la compañía es el servicio de hospedaje en Hoteles y su actividad secundaria es la venta de comidas y bebidas en cafetería.

La compañía es una sociedad anónima constituida en la provincia del Guayas, el 16 de Agosto de 1968 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de Septiembre de 1968.

El domicilio de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil parroquia Pascuales, edificio MOTEL LOS PINOS carretero VIA A DAULE, kilómetro 14.5 junto a la fábrica AMBEV ECUADOR.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

31 de Diciembre	Índice de Inflación Anual
2014	3.70%
2013	2.70%
2012	4.16%

Las acciones de la Compañía están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	Acciones	%
Cruz Vargas Agripina	57.900,00	10
Mang Ging Cruz de García Martha Agripina	14.475,00	3
Mang Ging Cruz Francisco Alejandro	14.475,00	3
Mang Ging Vergara Simón Anatolio	492.150,00	85
	579.000,00	100

2.- Resumen de las Principales Políticas Contables:

2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés) vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la

Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 Efectivo y equivalente de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos, depósitos a plazo y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo, las que no poseen restricciones de ninguna naturaleza.

2.3 Activos financieros

La compañía define sus activos financieros de acuerdo a la siguiente clasificación:

2.3.1 Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará al resultado del período en que ocurra.

2.3.2 Documentos y cuentas por cobrar clientes

Los documentos y cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.3.3 Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar a terceros corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos, por lo que se reconoce inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas de deterioro del valor (si las hubiere).

2.4 Pasivos financieros

La Compañía define sus pasivos financieros de acuerdo a la siguiente clasificación:

2.4.1 Préstamos

Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación.

Estos pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.4.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

Estos pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los movimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes,

2.5. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

2.6 Baja de activos y pasivos financieros

Baja de Activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos de un tercero bajo un acuerdo de traspaso; o
- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Baja de Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.7 Inventarios

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición, incurridos para darles su condición y ubicación actual, entre los cuales tenemos: precio de compra, aranceles, otros impuestos no recuperables, transporte y otros costos directamente atribuibles a la adquisición, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

El valor neto de realización corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

Al cierre de cada período la Compañía realiza las evaluaciones de pérdidas por deterioro relacionadas al valor neto de realización y la obsolescencia o lento movimiento de los inventarios.

El costo se determina por el método promedio ponderado.

2.8 Propiedad, Planta y equipo

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que, a criterio de la Administración, cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizados como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

2.8.1 Medición en el momento del reconocimiento

Los elementos de Propiedad, Planta y Equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.8.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, la Propiedad, Planta y Equipo están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

2.8.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de la Propiedad, Planta y Equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, y no se consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de activos fijos y los años de vida útil usados en el cálculo de la depreciación:

Edificios	20
Maquinarias y equipos	10

2.8.4 Retiro o venta de Propiedad Planta y Equipo

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de Propiedad, Planta y Equipo se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

2.9 Activos Intangibles

Las licencias de programas de computación adquiridas de forma separada están registradas al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

El activo intangible es de vida útil finita. La amortización del activo intangible se carga a los resultados sobre su vida estimada de 3 años utilizando el método de línea recta. Las estimaciones de vida útil, valor residual y el método de amortización, es revisado al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La Administración de la Compañía estima que el valor residual del activo intangible es igual a cero.

2.10 Deterioro del valor de los Activos Tangibles e Intangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

El importe recuperable es el mayor entre: (1) el valor razonable menos el costo de ventas y (2) el valor en uso. Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.11 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

2.11.1 Impuestos corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.11.2 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gastos, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconozca fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporarias imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados, tanto activos como pasivos, con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.12 Beneficios a Empleados

2.12.1 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año.

Las ganancias y pérdidas actuariales, al igual que los costos de los servicios, que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del periodo en el que se conoce.

2.12.2 Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

2.12.3 Provisiones

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultados de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma confiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.13 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento. Bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.13.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes deben ser registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la

transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.13.2 Prestación de servicios

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad el grado de terminación de la transacción al final del período sobre el que se informa.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumple todas las condiciones siguientes:

- a) El importe de los ingresos pueden medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- c) El grado de terminación de la transacción, al final del período sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad.
- d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos por completarla, pueden medirse con fiabilidad.

Cuando el resultado de la transacción que involucre la prestación de servicios no pueda estimarse de forma fiable, una entidad reconocerá los ingresos solo en la medida de los gastos reconocidos que se consideren recuperables.

2.14 Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

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

2.16 Normas nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no están en vigencia :

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia.

Normas o Interpretación	Título	Fecha de Vigencia
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y 7	Fecha efectiva NIIF 9 y revelaciones de transición	1 de enero del 2015
NIC 16	Aclara el uso de métodos de amortización	1 de enero del 2016
NIC 27	Estados financieros separados	1 de enero del 2016
NIIF 10 Y NIC 28	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2016
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2016
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	1 de enero del 2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contrato con clientes	1 de enero del 2017

La compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

3 Estimación y Juicios Contables Críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presenta las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Vida Útil de Propiedad, Planta y Equipo

Como se describe en la Nota 2.8.3 la compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de Propiedad, Planta y equipo al final de cada año. Los ajustes se realizarán en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

3.2 Valor justo de activos y pasivos

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación, como el caso de peritajes de la Propiedad, Planta y Equipo.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro, obliguen a modificarlos (al alza o la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

3.3 Otras estimaciones

La compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- a) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- b) Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.
- c) Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes, tales como asesores legales y consultores.

En el caso de que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen y su registro contable se lo realizará de forma prospectiva.

4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Efectivo	237.553	156.683
Fondos de efectivo	31.738	190
Bancos (*)	89.747	7.395
Total	359.038	164.268

(*) Representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses ni tienen restricciones para su uso.

5 Cuentas por cobrar Comerciales y otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes no relacionados locales	687	2.996
Subtotal	687	2.996
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar relacionadas locales (*)	1.131.775	931.775
Funcionarios y empleados	4.368	1.998
Otras	0	14.967
Subtotal	1.136.143	948.740
Total	1.136.830	951.736

Clasificación:

Corriente	205.055	19.961
No corriente	931.775	931.775

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por ventas de productos terminados.

(*) Ver nota 22.1

6 Inventarios

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Suministros y materiales	9.894	17.433

7 Impuestos corrientes

7.1 Activos y Pasivos del año corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Activos por impuesto corriente:		
Retenciones en la fuente (renta)	480	370
Total Activos por impuesto corriente	480	370
Pasivos por impuesto corriente:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar	13.182	26.300
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	356	848
Retenciones en la fuente iva por pagar	514	1.144
Total Pasivo por impuesto corriente	14.052	28.292

7.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una conciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	2014	2013
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	71.244	70.298
Gastos no deducibles	47.250	29.552
Utilidad gravable:	118.494	99.850
Impuesto a la renta causado	26.069	21.967
Anticipo calculado	41.006	39.768
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	41.006	39.768

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo a las cifras reportadas el año anterior. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución.

Las declaraciones de impuestos a la renta desde el 2011 hasta el 2013 no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión.

8 Otros Activos

Los Otros Activos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Seguros pagados por anticipado	1.566	744
Total	1.566	744

Clasificación:

Corriente	1.566	744
No corriente	0	0

9 Propiedad, Planta y Equipo

La Propiedad, Planta y equipo consistía de lo siguiente:

	Saldos al	AÑO 2014				Saldos al
	01-ene-14	Adiciones	Reval.	Reclasif.	Bajas	31-dic-14
ACTIVOS FIJOS (COSTO)						
Terrenos	748.077	-	-	-	-	748.077
Obras en proceso	215.851	3.319	-	-	-	219.170
Edificios	3.651.936	-	-	-	-	3.651.936
Maquinarias y equipos	177.131	-	-	-	-	177.131
Equipos de Seguridad	-	46.039	-	-	-	46.039
TOTAL COSTO ACTIVO FIJO	4.792.994	49.358	-	-	-	4.842.352
DEP.CUMUL. ACTIVOS FIJOS	01-ene-14	Adiciones	Reval.	Reclasif.	Bajas	31-dic-14
Edificios	290.160	109.559	-	-	-	399.719
Maquinarias y equipos	83.919	17.712	-	-	-	101.631
Equipos de Seguridad	-	3.453	-	-	-	3.453
TOTAL DEP. ACUM. ACT. FIJOS	374.079	130.724	-	-	-	504.803
VALOR NETO ACTIVOS FIJOS	4.418.916	-	-	-	-	4.337.550

10 Obligaciones Bancarias

Los préstamos de acuerdo a los registros contables consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Garantizados al costo amortizado:		
Préstamos Bancarios	269.056	0

Clasificación:

Corrientes	74.563	0
No corrientes	194.493	0

Resumen de acuerdos de los préstamos:

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

ACREEDOR	Fecha Concesión	Fecha Vencimiento	Tasa Interés	31 de diciembre				31 de diciembre			
				2014		2013		2014		2013	
				Valor Préstamo	Saldo libros	Valor Préstamo	Saldo libros	Corriente	No corriente	Corriente	No Corriente
Préstamos Instituciones											
Financieras locales											
BANCO DEL BANK	29/12/2014	05/01/2018	9,76%	250.000	250.000	-	-	68.515	181.485	-	-
BANCO AMAZONAS	08/11/2014	08/10/2014	9,74%	20.000	19.056	-	-	6.048	13.008	-	-
SUMAN								74.563	194.493		

11 Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores no relacionados locales	39.701	33.607
Subtotal	39.701	33.607
Otras cuentas por pagar:		
Cuentas por pagar relacionadas locales (*)	13.000	13.000
Tarjeta de crédito corporativa	63	0
Otras	14.727	39.708
Subtotal	27.790	52.708
Total	67.491	86.315
Clasificación:		
Corrientes	67.491	86.315
No corrientes	0	0

(*) Ver la nota 22.1

12 Obligaciones Acumuladas

Las obligaciones acumuladas consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Beneficios sociales	26.446	27.755
Participación de trabajadores	12.573	12.406
Total	39.019	40.161

13 Obligación por beneficios definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Jubilación patronal	187.337	164.752
Bonificación por desahucio	53.509	49.291
Total	240.846	214.043

13.1 Jubilación Patronal

De acuerdo con el código del trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicios de la jubilación que les corresponde a su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2014, por un actuario independiente.

El valor presente de las obligaciones por conceptos de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Saldo al principio del año	164.752	146.621
Costo de los servicios del periodo corriente	16.059	17.336
Costo por intereses	11.027	9.682
Ganancias/Pérdidas actuariales	1.308	1.864
Beneficios pagados	(1.641)	(1.406)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(4.168)	(9.345)
Saldo al fin del año	187.337	164.752

13.2 Bonificación por Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2014, por un actuario independiente.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Saldo al principio del año	49.291	56.638
Costo de los servicios del periodo corriente	5.391	4.739
Costo por intereses	3.352	3.972
Ganancias/Pérdidas actuariales	(880)	(14.394)
Beneficios pagados	(3.645)	(1.664)
Saldo al fin del año	53.509	49.291

14 Activos y pasivos diferidos

	31 de diciembre	
	2014	2013
Pasivo por impuestos diferidos	630.394	0
Total	630.394	0

El detalle de los pasivos por impuesto diferido es el siguiente:

Costo revalorizado de Edificios	\$3.201.593
(-) Depreciación acumulada revalorizada	336.167
Subtotal	2.865.426
22% Impuesto diferido	630.394

15 Precios de Transferencia

Con fecha 16 de enero del 2013, se modificó la Resolución N.º. NAC-DGER2008-464, y se estableció que los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del periodo fiscal por un valor acumulado de \$3,000,000 deben presentar el anexo de Precios de Transferencias, y si el monto acumulado supera los \$6,000,000 debe presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 24 de marzo del 2015, fecha del informe de los auditores externos, la Compañía está en proceso de análisis de la incidencia de las referidas normas sobre los precios de transferencia utilizados en tales operaciones. La fecha de presentación del Anexo de Operaciones con partes Relacionadas y el Informe integral de Precios de Transferencia a la autoridades tributarias es junio del 2015. La Administración de la compañía considera que los análisis preliminares permiten concluir que no se requieren provisiones adicionales de impuesto a la renta por la aplicación de dichas normas al 31 de diciembre del 2014.

16 Instrumentos Financieros

16.1 Gestión de Riesgo Financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al deterioro medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

16.1.1 Riesgo en las Tasas de Interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa variable.

16.1.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

16.1.3 Riesgo de Liquidez

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

16.1.4 Riesgo de Capital

La compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deudas y patrimonio.

La estructura de capital de la compañía consiste en la deuda neta de saldos de efectivos y bancos y patrimonio.

La compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital expuesto externamente.

El directorio revisa la estructura de capital frecuentemente. Como parte de la revisión, el directorio considera el costo del capital y los riesgos asociados.

16.1.5 Valor Razonable de los instrumentos financieros

La Gerencia General considera que los saldos en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable, debido a la naturaleza de corto plazo de caja y bancos, cuentas por cobrar y pagar, y la tasas vigentes en el mercado pactadas en los préstamos bancarios.

17 Patrimonio

17.1 Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014, el capital social consiste de 579.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

	Número de acciones	Capital en valores US\$
	(US Dólares)	
Saldo al 1 de enero del 2013	579.000	579.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2013	579.000	579.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2014	579.000	579.000

17.2 Reserva Legal

La Ley de compañías, requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdida de operaciones.

17.3 Resultados Acumulados

Los saldos de las siguientes cuentas, surgen de aplicación por primera vez de las NIIF y los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, podrán ser utilizados de la siguiente manera:

17.3.1 Efectos provenientes de la adopción de NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

17.3.2 Reserva de Capital

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, el saldo de la reserva de capital (cuenta que registró el efecto de la corrección monetaria por el índice de inflación e índice especial de corrección de brecha entre los índices de devaluación e inflación de las cuentas patrimoniales hasta marzo del 2000 y de los activos no monetarios y del patrimonio de los accionistas hasta el 31 de diciembre de 1999), podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía; no podrá distribuirse como dividendos, ni utilizarse para cancelar el capital suscrito no pagado.

18 Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	1.284.980	1.231.506
Ingresos provenientes de la venta de bienes	186.356	192.880
Total	1.471.336	1.424.386

19 Costo y Gastos por su naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Costo de ventas	279.995	258.129
Gastos de administración	1.108.593	1.104.733
Total	1.388.588	1.362.862

20 Los otros ingresos/(egresos) son los siguientes:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Otros ingresos (*)	6.413	26.366
Intereses financieros	(370)	(5.186)
Comisiones	(4.974)	0
Total	1.069	21.180

21 Gasto de Depreciación

El detalle de gastos de depreciación fue como sigue:

	31 de diciembre	
	2014	2013
Depreciación de activos fijos	130.724	148.673

22 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

22.1 Transacciones Comerciales

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	Relación	2014
		(US Dólares)
Préstamos realizados Corto Plazo:		
- HOTELESA S.A.	Administración	200.000

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

	Relación	2014	2013
(US Dólares)			
Cuentas por cobrar relacionadas Corto plazo:			
- HOTELESA S.A.	Administración	200.000	0
Cuentas por cobrar a accionistas Largo plazo:			
- Sr. Francisco Mang Ging Cruz	Accionista de la compañía	931.775	931.775
Cuentas por pagar relacionadas Corto plazo:			
- CITRAVEL S.A.	Administración	7.000	7.000
- INGARMASA S.A.	Administración	6.000	6.000

23 Hechos Ocurrido Después del Periodo sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (19 de marzo del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

24 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos el 19 de marzo del 2015 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.