INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

Informe del Auditor Independiente
Sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2015

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2015

Contenido

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas y Directores:
INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.,** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 la 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 circunstancia.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en mi auditoría. Efectué esta 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, consideré 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. Consideré que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para ofrecer una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

4. En mi 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 del 2015, 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 las Normas Internacionales de Información Financiera y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

Otros requisitos legales y regulatorios

5. Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A,** al 31 de diciembre del 2015, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

CPA. Luis Galárraga Rivera
C.C.0912983392
Auditor Externo
1 de abril del 2016

Registro SC-RNAE-2-766

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Situacion Financiera
Al 31 de diciembre del 2015, con cifras comparativas
al 31 de diciembre del 2014
(En dólares de los Estados Unidos de América)

		31 de Diciembre	
	Notas	**2015**	**2014**
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	**4**	462.021	359.038
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	**5**	70.788	205.055
Inventarios	**6**	18.243	9.894
Activos por impuestos corrientes	**7**	-	480
Otros Activos	**8**	1.383	1.566
Total activos corrientes		**552.435**	**576.033**
Activos no corrientes:			
Otras cuentas por cobrar	**5**	1.011.048	931.775
Propiedad, Planta y Equipo, neto	**9**	4.295.302	4.337.550
Total activos no corrientes		**5.306.350**	**5.269.325**
Total activos		**5.858.785**	**5.845.358**

	Notas	31 de Diciembre 2015	2014
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	**10**	101.517	74.563
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	**11**	84.060	67.491
Pasivos por impuestos corrientes	**7**	31.015	14.052
Pasivos acumulados	**12**	36.343	39.019
Total pasivos corrientes		**252.935**	**195.125**
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	**10**	113.210	194.493
Obligación por beneficios definidos	**13**	233.341	240.846
Pasivos por impuestos diferidos	**14**	616.307	630.394
Total pasivos no corrientes		**962.858**	**1.065.733**
Total Pasivos		**1.215.793**	**1.260.858**
Patrimonio :	**16**		
Capital Social	**16.1**	579.000	579.000
Reserva Legal	**16.2**	95.197	92.173
Reserva Facultativa		85.893	85.893
Otras Reservas		1.370.106	1.370.106
Resultados acumulados	**16.3**	2.512.796	2.457.328
Total Patrimonio		**4.642.992**	**4.584.500**
Total pasivos y patrimonio		**5.858.785**	**5.845.358**

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 2015 y 2014
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2015	2014
Ingresos ordinarios	17	1.419.586	1.471.336
Costo de ventas	18	(322.512)	(279.995)
Utilidad bruta		**1.097.074**	**1.191.341**
Gastos de administración	18	(1.099.214)	(1.108.593)
Utilidad (pérdida) operativa		(2.140)	82.748
Otros Egresos	19	(32.308)	(5.344)
Otros Ingresos	19	16.756	6.413
Utilidad (pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		**46.924**	**83.817**
Participación de trabajadores	12	**(7.039)**	**(12.573)**
Impuesto a la renta corriente	7.2	**(27.064)**	**(41.006)**
Impuesto a la renta diferido	7.2	**14.087**	**-**
Resultado integral neto		**26.908**	**30.238**

Sr. Francisco Mang Ging Cruz
Gerente General

Ing. Mónica Romero Cruz
Contadora General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

INMOBILARIA LOS PINOS S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2015
con cifras comparativas del año 2014
(En dólares de los Estados Unidos de América)

				RESULTADOS ACUMULADOS			
	Capital Social	Reserva Legal y Facult.	ORI	Otras Reservas	Adopción primera vez NIIF	Resultados	Total Patrimonio
Saldos al 1 de diciembre del 2014	579.000	175.013	-	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 ejercicio	-	-	-	-	-	30.238	30.238
Saldos al 31 de diciembre del 2014	**579.000**	**178.066**	**-**	**1.370.106**	**2.046.348**	**410.980**	**4.584.500**
Ganancia actuarial			31.584			-	31.584
Apropiación de reservas	-	3.023	-	-	-	(3.023)	-
Resultado integral del ejercicio	-	-	-		-	26.908	26.908
Saldos al 31 de diciembre del 2015	**579.000**	**181.089**	**31.584**	**1.370.106**	**2.046.348**	**434.865**	**4.642.992**

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 2015
con cifras comparativas del año 2014
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2015	2014
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Recibido de clientes		1.419.611	1.473.644
Pagado a proveedores y empleados		(1.120.961)	(1.458.509)
Efectivo generado por las operaciones		298.650	15.135
Intereses ganados		5.837	-
Interes pagados		(26.471)	-
Impuesto a la renta pagado		(61.642)	(41.007)
Flujos de efectivo proveniente de (usado por) actividades de operación:		**216.374**	**(25.872)**
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión:			
Compras de propiedades y equipos		(63.818)	(49.358)
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión		**(63.818)**	**(49.358)**
Flujo de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación			
Préstamos recibidos a largo plazo bancario		24.990	270.000
Pagos de préstamos a largo plazo bancario		(74.563)	-
Aumento de Capital		-	-
Flujo neto de efectivo proveniente de (usadoen) actividades de financiación		(49.573)	270.000
Aumento (disminución) neto en caja y bancos		102.983	194.770
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		359.038	164.268
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	**462.021**	**359.038**

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 2015
(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
2015	3.40%
2014	3.70%
2013	2.70%

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

Nombre del accionista	Acciones	%
Cruz Vargas Agripina	57.900	10
Mang Ging Cruz de García Martha Agripina	14.475	3
Mang Ging Cruz Francisco Alejandro	14.475	3
Mang Ging Vergara Simón Anatolio	492.150	85
	579.000	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 íntegramente y sin reservas de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de

Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera 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.

2.2 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

2.3 Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Préstamos y cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican en otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

2.3.1 Préstamos y cuentas por cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando 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.

2.3.2 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.3.3 Otros pasivos financieros

Representan préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

2.3.3.1 Préstamos financieros

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 préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactada.

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

2.3.3.2 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.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

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.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o se transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La Compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.4 Inventarios

Son activos mantenidos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vista a esa venta o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios.

2.4.1 Deterioro acumulado del valor de inventarios por ajuste al valor neto razonable

Los inventarios son medidos al costo o al valor neto realizable, según cual sea menor.

El valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para determinar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

2.5 Propiedad, Planta y Equipo

2.5.1 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.

2.5.2 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.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de 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 consideran valores residuales, a excepción de para los bienes inmuebles, 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 Propiedad, Planta y Equipo y los años de las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Edificios	**20**
Maquinarias y equipos	**10**
Vehículos	**5**

2.5.4 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.

2.5.5 Deterioro del valor de los Activos

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 o una unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y 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.

2.6 Activos y Pasivos por impuestos corrientes

Activo por impuesto corriente corresponde a todos los tipos de crédito tributario contemplados en la normativa tributaria vigente que el contribuyente recuperará en el corto plazo.

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.

2.6.1 Activos y pasivos por impuestos diferidos

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

(a) las diferencias temporarias deducibles;
(b) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y
(c) la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

Pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre la renta a pagar en periodos futuros, relacionadas con las diferencias temporarias imponibles.

2.7 Obligaciones con empleados

2.7.1 Pasivos corrientes por beneficios a los empleados

Comprende la porción corriente de los beneficios a los empleados, que son todas las formas de contraprestación concedidas por una entidad a cambio de los servicios prestados por los empleados o por indemnizaciones por cese, tales como:

(a) Participación trabajadores por pagar del ejercicio.
(b) Obligaciones con el IESS.
(c) Jubilación patronal.
(d) Otros pasivos corrientes por beneficios a empleados.

2.7.2 Pasivos no corrientes por beneficios a los empleados: jubilación patronal y bonificación por desahucio

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen en otro resultado integral en el periodo en el que surgen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en los resultados acumulados y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Sin embargo, en el 2015 y 2014 fueron reconocidas en los resultados del período, por considerar que su efecto no es significativo tomando en cuenta los estados financieros en su conjunto.

Los costos por servicios presentes y pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del período en el que surgen, así como el interés devengado por la obligación de beneficios definidos.

La Administración de la compañía considera que su personal al tener menos de 3 años de antigüedad laboral, el valor de la provisión no registrada es inmaterial.

2.8 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.

2.8.1 Ingresos por actividades ordinarias

2.8.1.1 Prestación de servicios

Los ingresos ordinarios provenientes de la prestación de servicios son reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

(a) La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la prestación de servicios.
(b) El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad.
(c) Es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados a la transacción; y
(d) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.8.1 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 en el que se reconocen.

2.9 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.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar

por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presenta netos en las cuentas de resultados.

3 Estimaciones y juicios o criterios críticos de la Administración

La compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos deben ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el 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, utilizando para esto precios vigente de mercados activos, estimaciones en base a al mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

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:

- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- Estimaciones de Jubilación patronal y 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

Al 31 de diciembre el efectivo y equivalente de efectivo es el siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	2014
Efectivo	453.791	269.291
Bancos (*)	8.230	89.747
Total	**462.021**	**359.038**

(*) 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

Al 31 de diciembre las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	**2014**
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes no relacionados locales	**662**	687
Subtotal	**662**	**687**
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar relacionadas locales (*)	1.071.771	1.131.775
Funcionarios y empleados	1.041	4.368
Anticipo a proveedores	8.362	0
Subtotal	**1.081.174**	**1.136.143**
Total	**1.081.836**	**1.136.830**

Clasificación:

Corriente	**70.788**	205.055
No corriente	**1.011.048**	931.775

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

Anticipo a proveedores representan anticipos para compras de bienes.

(*) *Ver nota 21.1 Operaciones con partes relacionadas.*

6 Inventarios

Al 31 de diciembre los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	**2014**
Suministros y materiales (*)	**18.243**	9.894

(*) Suministros y materiales consiste en alimentos, bebidas y otros

7 Impuestos corrientes

7.1 Activos y Pasivos del año corriente

Al 31 de diciembre los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	**2014**
Activos por impuesto corriente:		
Retenciones en la fuente (Renta)	**0**	480
Total Activos por impuesto corriente	**0**	**480**

Pasivos por impuesto corriente:		
Impuesto al valor agregado – IVA por pagar	**22.729**	13.182
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	389	356
Retenciones en la fuente iva por pagar	1.467	514
Impuesto a la renta por pagar	6.430	0
Total Pasivo por impuesto corriente	**31.015**	**14.052**

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:

	2015	2014
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	39.886	71.244
(+) Gastos no deducibles	87.141	47.250
(-) Amortización pérdidas años anteriores	4.007	0
Utilidad Gravable:	123.020	118.494
Impuesto a la renta causado	27.064	26.069
Anticipo calculado	20.194	41.006

Impuesto a la renta corriente reconocido en los resultados	**27.064**	**41.006**
Impuesto a la renta diferido reconocido en los resultados (*)	**14.087**	**0**

(*) Corresponde a las consecuencias fiscales futuras reflejadas en pasivos por impuesto diferido.

La provisión para el impuesto a la renta corriente 2015 está constituida a la tasa del 22%.

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.

De acuerdo con las disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

Las declaraciones de impuesto a la renta desde el año 2012 hasta el 2015 no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión.

8 Otros Activos

Al 31 de diciembre los Otros Activos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	**2014**
Seguros pagados por anticipado	**1.383**	1.566
Total	**1.383**	**1.566**

Clasificación:

Corriente	**1.383**	1.566
No corriente	**0**	0

9 Propiedad, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre la Propiedad, Planta y equipo consistía de lo siguiente:

DETALLE	SALDOS AL 31/12/2014	ADICIONES	VENTAS/ RECLASIF. Y/O RETIROS	SALDOS AL 31/12/2015
COSTO HISTORICO:				
TERRENO	748.077	-	-	748.077
OBRAS EN PROCESO	219.170	-	219.170	-
EDIFICIOS	3.651.936	219.170	-	3.871.106
MAQUINARIA Y EQUIPOS	223.170	19.184	-	242.354
VEHICULOS	-	44.634	-	44.634
TOTAL COSTO HISTORICO	**4.842.353**	**282.988**	**219.170**	**4.906.171**

DEPRECIACION ACUMULADA Y DETERIORO:	SALDOS AL 31/12/2014	GASTO DE DEPRECIACION	VENTAS/ RECLASIF. Y/O RETIROS	SALDOS AL 31/12/2015
EDIFICIOS	399.719	77.421	-	477.140
MAQUINARIA Y EQUIPOS	105.084	22.694	-	127.778
VEHICULOS	-	5.951	-	5.951
TOTAL DEPRECIACION	**504.803**	**106.066**	**-**	**610.869**

TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	**4.337.550**	**-**	**-**	**4.295.302**

10 Obligaciones Bancarias

Al 31 de diciembre los préstamos de acuerdo a los registros contables consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	**2014**
Garantizados al costo amortizado:		
Préstamos Bancarios	**214.727**	269.056

Clasificación:

Corrientes	**101.517**	74.563
No corrientes	**113.210**	194.493

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 2015 Valor Préstamo	31 de diciembre 2015 Saldo en libros	31 de diciembre 2014 Valor Préstamo	31 de diciembre 2014 Saldo libros	31 de diciembre 2015 Corriente	31 de diciembre 2015 No corriente	31 de diciembre 2014 Corriente	31 de diciembre 2014 No Corriente
Préstamos Bancarios											
BANCO DEL BANK	29/12/2014	05/01/2018	9,76%	250.000	181.485	-	-	82.393	99.092	68.515	181.485
BANCO AMAZONAS (1)	08/11/2014	08/10/2014	9,74%	20.000	13.008	-	-	6.764	6.244	6.048	13.008
BANCO AMAZONAS (2)	17/07/2015	17/07/2017	9,74%	24.990	20.234	-	-	12.360	7.874	-	-
SUMAN								**101.517**	**113.210**	**74.563**	**194.493**

La compañía entregó como garantías de los préstamos bienes inmuebles.

11 Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre 2015	31 de diciembre 2014
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores no relacionados locales	**37.791**	39.701
Subtotal	**37.791**	**39.701**
Otras cuentas por pagar:		
Cuentas por pagar relacionadas locales (*)	0	13.000
Tarjeta de crédito corporativa	6.209	63
Aportes y préstamos less	14.152	14.727
Otras	25.908	0
Subtotal	**46.269**	**27.790**
Total	**84.060**	**67.491**
Clasificación:		
Corrientes	**84.060**	67.941
No corrientes	**0**	0

(*) Ver nota 21.1 Operaciones con partes relacionadas.

12 Pasivos Acumulados

AL 31 de diciembre las obligaciones acumuladas consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre 2015	31 de diciembre 2014
Beneficios sociales	**29.304**	26.446
Participación de trabajadores	**7.039**	12.573
Total	**36.343**	**39.019**

13 Obligación por beneficios definidos

Al 31 de diciembre la obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	2014
Jubilación patronal	192.131	187.337
Bonificación por desahucio	41.210	53.509
Total	**233.341**	**240.846**

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 2015, 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	
	2015	2014
Saldo al principio del año	187.337	164.752
Costo de los servicios del periodo corriente	21.322	16.059
Costo por intereses	0	11.027
Ganancias/Pérdidas actuariales	(12.982)	1.308
Beneficios pagados	(3.546)	(1.641)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	0	(4.168)
Saldo al fin del año	**192.131**	**187.337**

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 2015, por un actuario independiente.

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

	31 de diciembre	
	2015	2014
Saldo al principio del año	53.509	49.291
Costo de los servicios del periodo corriente	11.836	5.391
Costo por intereses	0	3.352
Ganancias/Pérdidas actuariales	(18.602)	(880)
Beneficios pagados	(5.533)	(3.645)
Saldo al fin del año	**41.210**	**53.509**

14 Activos y pasivos diferidos

	31 de diciembre	
	2015	2014
Pasivo por impuestos diferidos	**616.307**	630.394
Total	**616.307**	**630.394**

Movimiento del pasivo diferido por activos revalorizados depreciables:

Costo revalorizado de Edificios	$3.201.593
(-) Depreciación acumulada revalorizada	336.167
Subtotal	2.865.426
22% Impuesto diferido al 31 de diciembre 2014	**630.394**
(-) Valor reconocido en estado de resultado 2015	**14.087**
Saldo impuesto diferido 2015	**616.307**

15 Precios de Transferencia

De acuerdo con disposiciones legales vigentes para los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y locales con ciertas condiciones, dentro de un mismo ejercicio fiscal en un monto acumulado superior a los US$3 millones, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, y aquellos contribuyentes en un monto superior a los US$15 millones, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe Integral de Precios de Transferencia.

Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2015, las operaciones celebradas con partes relacionadas no superaron el monto acumulado para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia *(Ver Nota 21.1 Operaciones con partes relacionadas)*.

16 Patrimonio

16.1 Capital Social

Al 31 de diciembre del 2015, 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 2014	579.000	579.000
Aumento de Capital		
Saldo al 31 de diciembre de 2014	579.000	579.000
Aumento de Capital		
Saldo al 31 de diciembre de 2015	**579.000**	**579.000**

16.2 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.

16.3 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:

16.3.1 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.

16.3.2 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.

17 Ingresos Ordinarios

Al 31 de diciembre los ingresos por actividades ordinarias fueron como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	2014
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	1.244.619	1.284.980
Ingresos provenientes de la venta de bienes	174.967	186.356
Total	**1.419.586**	**1.471.336**

18 Costo y Gastos

Al 31 de diciembre los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	**2014**
Costo de ventas	(322.512)	(279.995)
Gastos de administración	(1.099.214)	(1.108.593)
Total	**(1.421.726)**	**(1.388.588)**

19 Otras ganancias / (pérdidas) en resultados

Al 31 de diciembre las otras ganancias / (pérdidas) en estado de resultados fueron como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	**2014**
Otros ingresos:		
Otros ingresos	**16.756**	6.413
(-) Otros Egresos:		
Intereses financieros	(23.249)	(370)
Otras Pérdidas	(9.059)	(4.974)
Total	**(32.308)**	**(5.344)**

20 Gasto de depreciación

Al 31 de diciembre el detalle de gastos de depreciación fue como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2015	**2014**
Depreciación de activos fijos	**106.066**	130.724

21 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

21.1 Transacciones Comerciales

Durante el año, la Compañía no realizó transacciones comerciales con partes relacionadas.

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

	Relación	**2015**	**2014**
		(US Dólares)	
Cuentas por cobrar relacionadas **C/P**:			
- Hotelesa S.A.	Administración	**60.723**	200.000

- Sr. Francisco Mang Ging Cruz	Accionista de la compañía	**931.775**	931.775
- Hotelesa S.A.	Administración	**79.273**	0

Cuentas por pagar relacionadas C/P:

- CITRAVEL S.A.	Administración	**0**	7.000
- INGARMASA S.A.	Administración	**0**	6.000

22 Hechos Ocurrido Después del Periodo sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (1 de abril del 2016) 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.

23 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido emitidos el 1 de abril del 2016 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.