

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

Informe de auditoría a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2018

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1-3
Estado de situación financiera	4-5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-29

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de:

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Somos independientes de la compañía, de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

3. Otros informes

La Administración es responsable por la otra información, que comprende el informe a la Gerencia de la compañía, pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría. Se espera que el "Informe a la Gerencia" esté disponible para nosotros después de la fecha de emisión de nuestro informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros, no cubre la otra información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error material. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información,

estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

4. Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la elaboración y presentación fiel de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la elaboración de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la elaboración de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administración tenga la intención de liquidar la compañía o cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; y, también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, tendríamos que expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



CPA. Luis Galarraga Rivera

C.C. 0912983392

Auditor Externo

Registro SC-RNAE-2-766

Guayaquil - Ecuador

Abril 30, 2019

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

	Notas	2018	2017
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	105.760	302.071
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	150.631	147.226
Activos por impuestos corrientes	6	-	693
Inventarios	7	-	14.382
Total activos corrientes		<u>256.391</u>	<u>464.372</u>
Activos no corrientes:			
Otras cuentas por cobrar	5	1.787.775	1.578.166
Propiedad, planta y equipos, neto	8	3.760.870	3.860.974
Activos por impuestos diferidos	9	13.227	-
Total activos no corrientes		<u>5.561.872</u>	<u>5.439.140</u>
Total Activos		<u>5.818.263</u>	<u>5.903.512</u>

	Notas	2018	2017
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	121.344	111.442
Obligaciones bancarias	11	108.439	99.408
Pasivos por impuestos corrientes	6	32.919	37.246
Pasivos acumulados	12	24.630	24.965
Total pasivos corrientes		287.332	273.061
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar	10	2.586	-
Obligaciones bancarias	11	59.065	168.739
Obligaciones por beneficios definidos	13	333.301	289.682
Pasivos por impuestos diferidos	14	652.325	668.333
Total pasivos no corrientes		1.047.277	1.126.754
Total Pasivos		1.334.609	1.399.815
Patrimonio :			
Capital social	15	579.000	579.000
Reserva Legal	15.1	95.196	95.196
Otras reservas	15.2	1.455.999	1.455.999
Otros resultados integrales	15.3	55.657	51.872
Resultados acumulados	15.4	2.297.802	2.321.630
Total Patrimonio	15.5	4.483.654	4.503.697
Total Pasivos y Patrimonio		5.818.263	5.903.512


 Francisco Mang Ging C.
 Gerente General


 Mónica Romero C.
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

	Notas	2018	2017
Ingresos ordinarios	16	1.138.157	1.139.089
Costo de operación	17	- 219.007	- 197.853
Utilidad bruta		919.150	941.236
Gastos de administración y ventas	17	- 933.930	- 949.875
Utilidad (pérdida) operativa		- 14.780	- 8.639
Otros ingresos	16	21.141	30.257
Otros egresos	17	- 34.360	- 43.583
Utilidad (pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		- 27.999	- 21.965
Impuesto a la renta corriente	6.2	- 25.065	- 18.784
Impuesto a la renta diferido		29.236	- 66.113
Utilidad neta		- 23.828	- 106.862
Otro resultado integral			
Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo:			
Ganancia (pérdida) actuarial por beneficios definidos	13	3.785	17.925
Total resultado integral del año		- 20.043	- 88.937



Francisco Mang Ging C.
Gerente General



Mónica Romero C.
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

Nota	Capital social	Reserva legal	Reserva Facult.	Otras reservas	ORI	Resultados acumulados		Total Patrimonio	
						NIIF	Resultados		
Saldos al 31 de diciembre del 2016	15	579.000	95.196	85.893	1.370.106	33.947	2.046.348	382.144	4.592.634
Pérdidas y ganancias actuariales		-	-	-	17.925	-	-	-	17.925
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	-	-	(106.862)	-	(106.862)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	15	579.000	95.196	85.893	1.370.106	51.872	2.046.348	275.282	4.503.697
Pérdidas y ganancias actuariales		-	-	-	3.785	-	-	-	3.785
Resultado integral del ejercicio		-	-	-	-	-	(23.828)	-	(23.828)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	15	579.000	95.196	85.893	1.370.106	55.657	2.046.348	251.454	4.483.654

Francisco Mang Ging C.
Gerente General

Mónica Romero C.
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América-US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Recibido de clientes		1.119.889	1.138.670
Pagado a proveedores y empleados		-1.168.948	- 879.800
Efectivo generado por las operaciones		<u>- 49.059</u>	<u>258.870</u>
Intereses ganados	16	18.609	26.997
Intereses pagados	17	- 28.293	- 43.583
Impuesto a la renta pagado	6.2	- 25.065	- 18.784
Flujos de efectivo proveniente de (usado por) actividades de operación:		<u>- 83.808</u>	<u>223.500</u>
 Flujos de efectivo proveniente de (usado por) actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades y equipos	8	- 11.860	- 10.000
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión		<u>- 11.860</u>	<u>- 10.000</u>
 Flujo de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación			
Pago de préstamos bancarios	11	- 100.643	- 104.200
Flujo de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación		<u>- 100.643</u>	<u>- 104.200</u>
 Aumento (disminución) neto en caja y bancos		- 196.311	109.300
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>302.071</u>	<u>192.771</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	<u>105.760</u>	<u>302.071</u>

Francisco Mang Ging C.
Gerente General

Mónica Romero C.
Contador General

Las Notas Adjuntas son Partes Integrantes de Estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

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

1.- Información General:

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A., se constituyó el 16 de agosto de 1968 en la ciudad de Guayaquil y fue inscrita en el Registro Mercantil el 20 de septiembre del mismo año.

La actividad principal de la compañía es el servicio de hospedaje en hoteles, siendo como complemento a su actividad la venta de comidas y bebidas en cafetería.

Con fecha 27 de noviembre del 2018, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros emite la resolución No. SCVS-INC-DNASD-2018-00010657, en donde se aprueba la reactivación de la Compañía en virtud de haber transcurrido los 50 años de vigencia, otorgados en la escritura de constitución.

2.- Bases de elaboración y resumen de principales políticas contables:

2.1 Bases de elaboración

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

La elaboración de los estados financieros conforme a la Norma Internacional 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 Resumen de principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas por la compañía en la elaboración de sus estados financieros son las siguientes:

2.2.1 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vencimiento menores a tres meses). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de su cambio de valor.

2.2.2 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción atribuibles a la adquisición, excepto activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la compañía incluyen efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultado integral.

La compañía no presenta activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultado integral como costo financiero.

La compañía tiene en esta categoría: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de incobrables cuando es aplicable.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento.

Después de su reconocimiento inicial, la compañía mide las inversiones hasta su vencimiento al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingresos financiero en el estado de resultado integral. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultado integral como costos financieros.

La compañía no presenta inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se esperan mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después de su reconocimiento inicial, se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en el patrimonio en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja.

La compañía no presenta activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de “pérdida sufrida”) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero de la compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

2.2.3 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción atribuibles a la adquisición y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado.

Los pasivos financieros de la compañía incluyen proveedores, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a

menos que la compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado integral.

Préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultado integral.

La compañía mantiene en esta categoría proveedores, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera cuando se tiene el derecho legal de compensarlos, y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.2.4 Inventarios

Los inventarios son medidos al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El costo de los inventarios se determina por el método del costo promedio, excepto por las importaciones en

tránsito que se llevan al costo específico, e incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios y otros incurridos para llevar el inventario a su localización y condición actual.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para completar la venta.

2.2.5 Propiedad, planta y equipos

La propiedad (excepto terrenos), planta y equipos se encuentra valorada al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos activos se reconoce en Otros Resultados Integrales y se acumula en la cuenta "Superávit de revaluación", excepto si se revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa.

El costo inicial de la propiedad, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de la compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de la propiedad, planta y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

La propiedad, planta y equipos se deprecia desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida útil para estos activos:

	Años
Edificios	20
Maquinaria y equipos	10
Vehículos	5

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos.

Un componente de propiedad, planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultado integral.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

2.2.6 Activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual, incluye el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la elaboración del activo para su uso previsto.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro del valor.

Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto precedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultado integral cuando se retira el activo.

2.2.7 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y hacer una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a ocurrencia o no de los eventos fuera de control de la compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

2.2.8 Beneficios a empleados

Corto plazo

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Como parte de los beneficios a empleados de corto plazo se incluyen la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Largo plazo

La compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base en estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado.

La compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio en otros resultados integrales.

2.2.9 Reconocimiento de ingresos

El análisis determinado por la compañía para reconocer los ingresos en función de la Norma Internacional de Información financiera #15 (Ingresos procedentes de contratos con clientes), es el siguiente:

- a) Contrato.- Los contratos de la compañía cumplen con lo establecido en la norma:
 - El contrato fue aprobado
 - Se identifica las condiciones, los derechos y condiciones de pago
 - El contrato tiene sustancia comercial
- b) Obligaciones de desempeño.- Dentro de los contratos se identifican claramente los servicios asociados o relacionados con el objeto principal de la compañía.
- c) Precio de la transacción.- Dentro de los contratos se identifica el precio global del contrato.
- d) Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño.- Es necesario identificar los precios por cada tipo de bienes o servicios y esto se encuentra reflejado en el contrato del cliente.
- e) Reconocer los ingresos de acuerdo a como se satisfacen las obligaciones de desempeño.- **La compañía reconoce el ingreso en el momento que se efectúa la prestación del servicio y/o la transferencia de bienes.**

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

2.2.10 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

2.2.11 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 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.

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

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

Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo que se informa.

2.2.12 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.

2.3 Normas Internacionales de información financiera emitidas vigentes y aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas que entraron en vigencia para los periodos anuales que se iniciaron al 1 de enero del 2018 y aquellas que entrarán en el año 2019. En este sentido, la compañía tiene la intención de adoptar estas normas, según le sea aplicable.

Notas	Fecha de vigencia
NIIF 9.- Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15.- Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1.- Adopción por primera vez de las NIIF-Suspensión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero de 2018

Modificación NIC 28.- Inversiones asociadas y negocios conjuntos-Aclaración de que la valoración de las partidas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9.- Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de seguros-Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero de 2018
CINIIF 22.- Transacciones con moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 2.- Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
CINIIF 23.- Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
NIIF 16.- Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17.- Contratos de seguro	1 de enero de 2021

A continuación resumimos las normas o interpretaciones que se consideran le serán aplicables a la compañía:

NIIF 9.- Instrumentos Financieros

El nuevo modelo de deterioro de NIIF 9 se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de pérdida incurrida de NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registrarán, con carácter general, de forma anticipada a los actuales.

El modelo de deterioro de NIIF 9 es único para todos los activos financieros, a diferencia de la NIC 39 actual que tiene modelos de deterioro distintos para los activos a costo amortizado y para los activos disponibles para la venta.

El modelo de deterioro es un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de próximos 12 meses o basadas en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina que deba pasarse de la primera provisión a la segunda es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Existe la opción de aplicar un método simplificado para ciertos activos (cuentas por cobrar comerciales, de arrendamiento o activos contractuales) de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

NIIF 15.- Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, esta nueva norma es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguro. Pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la Norma Internacional de Contabilidad #18 (Ingresos) y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones.

Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Su aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

El análisis determinado por la compañía hasta el momento es el siguiente:

- a) Identificar los contratos.- Los contratos de la compañía cumplen con lo establecido en la norma:

- El contrato fue aprobado
 - Se identifica las condiciones, los derechos y condiciones de pago
 - El contrato tiene sustancia comercial
- b) Identificar las obligaciones de desempeño.- Dentro de los contratos se identifican claramente los servicios asociados o relacionados con el objeto principal de la compañía.
- c) Determinar el precio de la transacción.- Dentro de los contratos se identifica el precio global del contrato.
- d) Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño.- Es necesario identificar los precios por cada tipo de bienes o servicios y esto se encuentra reflejado en el contrato del cliente.
- e) Reconocer los ingresos de acuerdo a como se satisfacen las obligaciones de desempeño.- La compañía reconoce el ingreso en el momento que se efectúa la venta.

NIIF 16.- Arrendamientos

Emitida en enero de 2016, esta norma establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, Norma Internacional de Contabilidad # 17 (Arrendamientos), con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamiento. Su aplicación es obligatoria a partir del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si esta es adoptada en conjunto con NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes".

La Administración no prevé impactos importantes en la aplicación de las normas antes mencionadas.

3 Uso de estimaciones y supuestos significativos

La elaboración de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se creen son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La Administración considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectúan sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de elaboración de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La elaboración de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la Administración:

Estimación para cuentas incobrables de cuentas por cobrar comerciales y otras

La estimación para cuentas incobrables de cuentas por cobrar comerciales y otras es determinada por la Administración de la compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

Vida útil de propiedad, planta y equipos

La propiedad, planta y equipos se registra al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se pueda determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

La compañía revisa anualmente el deterioro que puedan sufrir los activos de larga vida cada vez que los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de cualquiera de dichos activos no pueda ser recuperado.

Obligaciones por beneficios a empleados

El valor presente de las obligaciones de planes definidos se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones.

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Efectivo	97.793	302.067
Bancos (1)	7.967	4
Total	105.760	302.071

(1) Representan saldos en cuentas corrientes de bancos locales, los cuales son de libre disponibilidad y no generan intereses.

5 Cuentas por cobrar comerciales y otras Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar se desglosa como sigue:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales (1)	0	1.422
Subtotal	0	1.422
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar relacionados locales (2)	1.114.473	1.203.855
Funcionarios y empleados	2.627	1.936
Anticipo a proveedores (3)	14.567	12.517
Otras (4)	806.739	505.662
Subtotal	1.938.406	1.723.970
Total	1.938.406	1.725.392

Clasificación:

Corriente	150.631	147.226
No corriente	1.787.775	1.578.166

(1) Las cuentas por cobrar clientes no generan intereses y representan cobro de facturas por prestación de servicios.

(2) (Ver Nota 18, Operaciones con partes relacionadas).

(3) Corresponde a avances realizados a proveedores locales por la compra de bienes y servicios.

(4) Corresponde a valores pendientes por liquidar por mantenimiento y reparaciones del Hotel.

6 Impuestos corrientes

6.1 Activos y pasivos por impuesto corriente

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los activos y pasivos por impuesto corriente consistían de lo siguiente:

31 de diciembre

2018 2017

Activos por impuesto corriente:

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	0	693
Total Activos por impuesto corriente	0	693

Pasivos por impuesto corriente:

Iva por pagar	13.933	18.817
Retenciones en la fuente de iva por pagar	356	285
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	556	302
Impuesto a la renta por pagar	6.891	0
Anticipo de impuesto a la renta por pagar	11.183	17.842
Total Pasivos por impuesto corriente	32.919	37.246

6.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una conciliación entre la utilidad o pérdida según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como indica lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	-27.999	-21.695
(+) Gastos no deducibles	128.257	102.024
Utilidad (Pérdida):	100.258	80.329

Impuesto a la renta causado	25.065	17.672
Anticipo calculado	17.305	19.413
(-) Rebaja del saldo del anticipo pendiente de pago	0	629
= Anticipo reducido correspondiente al periodo auditado	25.065	18.784

Impuesto a la renta reconocido en los resultados	25.065	18.784
Impuesto a la renta diferido reconocido en los resultados	29.236	(66.113)

Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía, dentro de los plazos de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente sus obligaciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen glosas pendientes por fiscalización de años anteriores. La compañía no ha sido fiscalizada en los últimos 3 años.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravadas la tasa del impuesto a la renta vigente.

Tarifa del impuesto a la renta

La tarifa general del impuesto a la renta para sociedades respecto al ejercicio fiscal 2018 es es del 25%. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% en caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos

en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Así mismo, se aplicará la tarifa del 28% cuando la compañía incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicarán la tarifa impositiva del 22% del impuesto a la renta. Para exportadores habituales de bienes, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando el 0,4% al valor del activo total, el 0,2% del patrimonio total, 0,4% de los ingresos gravables y el 0,2% de los costos y gastos deducibles. El anticipo no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el anticipo determinado fuere mayor al impuesto causado, el anticipo se convierte en el impuesto a la renta presuntivo.

7 Inventarios

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Suministro y materiales (1)	0	14.382
Total	0	14.382

(1) Corresponde principalmente a alimentos y bebidas en cafetería que han sido vendidos en su totalidad en el período del 2018.

8 Propiedad, planta y equipos

Un resumen de propiedad, planta y equipos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Activos fijos:		
Terrenos	498.525	498.525
Construcciones en proceso	19.841	10.000
Edificios	3.871.106	3.871.106
Maquinaria y equipos	256.799	254.780
Vehículos	44.634	44.634
Total de propiedad, planta y equipos	4.690.905	4.679.045
(-) Depreciación acumulada	930.035	818.071
Neto de propiedad, planta y equipos	3.760.870	3.860.974

Los movimientos de propiedades, planta y equipos durante el periodo 2018 fueron los siguientes:

Costo histórico	Saldos al 31-12-2017	Adiciones	Ventas y/o retiros	Saldos al 31-12-2018
Terrenos	498.525	-	-	498.525
Construcciones en proceso	10.000	9.841	-	19.841
Edificios	3.871.106	-	-	3.871.106
Maquinaria y equipos	254.780	2.019	-	256.799
Vehículos	44.634	-	-	44.634
Total costo histórico	4.679.045	11.860	-	4.690.905
(-) Depreciaciones				
Edificios	631.984	77.422	-	709.406
Maquinaria y equipos	162.282	25.615	-	187.897
Vehículos	23.805	8.927	-	32.732
Total de depreciaciones	818.071	111.964	-	930.035
Prop. planta y equipos (neto)	3.860.974			3.760.870

9 Activos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de activos por impuestos diferidos está conformado de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Activo diferido por jubilación patronal	10.528	0
Activo diferido por desahucio	2.699	0
Total	13.227	0

10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por pagar se desglosa como sigue:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Cuentas por pagar comerciales (1):		
Proveedores no relacionados locales	84.070	51.448
Subtotal	84.070	51.448
Otras cuentas por pagar:		
Cuentas por pagar relacionados locales (2)	7.657	9.813
Nómina por pagar	15.020	9.514
less por pagar (3)	9.926	13.176
Tarjetas de crédito	7.257	4.952
Otros	0	22.539
Subtotal	39.860	59.994
Total	123.930	111.442
Clasificación:		
Corrientes	121.344	111.442
No corrientes	2.586	0

- (1) Representan saldos de facturas a proveedores de bienes y servicios los cuales no devengan intereses.
- (2) (Ver Nota 18, Operaciones con partes relacionadas).
- (3) Incluye valores pendientes de pago correspondientes al aporte personal, aporte patronal y otros al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

11 Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los préstamos de acuerdo a los registros contables consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Garantizados al costo amortizado:		
Obligaciones bancarias	167.504	268.147
Total	167.504	268.147
Clasificación		
Corriente	108.439	99.408
No corriente	59.065	168.739

Resumen de 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:

Acreeedor	Fecha Concesión	Fecha Vencimiento	Interés	Valor Nominal	Saldos al 31/12/2017	Abonos año 2018	Saldos al 31/12/2018	Corriente	No Corriente
Banco del Bank	01/07/2016	22/06/2020	9,76%	400.000	268.147	100.643	167.504	108.439	59.065
			SUMAN	400.000	268.147	100.643	167.504	108.439	59.065

Las garantías que respaldan el financiamiento son bienes inmuebles.

12 Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los pasivos acumulados consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Beneficios sociales (1)	24.630	24.965
Total	24.630	24.965

- (1) Incluyen obligaciones por pagar a empleados por vacaciones, decimos tercer y cuarto sueldos, entre otros.

13 Obligaciones por beneficios definidos

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones por beneficios definidos comprenden lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Jubilación patronal	277.315	239.308
Bonificación por desahucio	55.986	50.374
Total	333.301	289.682

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 movimientos en el valor presente de la obligación por jubilación patronal fueron los siguientes:

Periodo 2018	
Reserva inicial	239.308
Costo por servicio del periodo corriente	24.280
Costo financiero	19.192
Beneficios pagados	-2.841
Pérdida o (Ganancia) actuarial	-2.624
Saldo final	277.315

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 movimientos en el valor presente de la obligación por desahucio fueron los siguientes:

Periodo 2018	
Reserva inicial	50.374
Costo por servicio del periodo corriente	7.627
Beneficios pagados	-4.904
Costo financiero	4.050
Pérdida o (Ganancia) actuarial	-1.161
Saldo final	55.986

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

Precios de transferencia

De acuerdo con disposiciones legales vigentes para los contribuyentes 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 periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15.000.000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2018, las operaciones celebradas con partes relacionadas no superaron el monto acumulado para presentar el informe de precios de transferencia (Ver Nota 18, Operaciones con partes relacionadas).

14 Pasivo por impuesto diferido

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de pasivo por impuesto diferido consistía de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Pasivo por impuesto diferido	652.325	668.333
Total	652.325	668.333

El detalle de pasivo por impuesto diferido es el siguiente:

Periodo 2018	
Costo revalorizado de edificios	3.201.593
(-) Depreciación acumulada revalorizada	592.295
Subtotal	2.609.299
25% Impuesto diferido al 31 de diciembre	652.325
Saldo final	652.325

15 Patrimonio

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el capital social es de \$579.000 y está constituido por 579.000 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$1.00 cada una las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

15.2 Reserva legal

La Ley de Compañías, requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

15.3 Otras reservas

15.3.1 Reserva facultativa

Corresponde a aportes generados en años anteriores que no representan a la compañía una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros ni corresponden a contratos que requerirán la utilización de algún instrumento de patrimonio y que puede ser utilizado para incrementar el capital social o para absorber pérdidas, si las hubiere.

15.3.2 Reserva por valuación

Corresponde al efecto de los ajustes resultantes de la valuación realizada en años anteriores, a valores de mercado de edificios de propiedad de la compañía. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente.

15.4 Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos.

15.5 Resultados acumulados

Efectos provenientes de la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera.- 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.

Utilidades acumuladas.- Representan los efectos acumulados de utilidades y pérdidas obtenidas en años anteriores y del año corriente.

Resultados del ejercicio.- Representan el resultado obtenido de la actividad económica realizada durante el año en curso.

16 Ingresos operacionales y No operacionales

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el resumen del rubro de ingresos se forma de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Ingresos Operacionales:		
Ingresos provenientes de la venta de bienes	136.071	137.248
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	1.002.086	1.001.841
Total	1.138.157	1.139.089

Los ingresos de la compañía provienen principalmente de la prestación de servicios.

	31 de diciembre	
	2018	2017
Ingresos No operacionales:		
Intereses ganados (1)	18.609	26.997
Otros ingresos	2.532	3.260
Total	21.141	30.257

(1) Comprenden intereses ganados por préstamos a relacionados

17 Costo de operación y Gastos por su naturaleza

Por los años 2018 y 2017, los costos de operación y gastos por su naturaleza se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Costos de operación	219.007	197.853
Gastos de administración y ventas	933.930	949.875
Gastos financieros (1)	34.360	43.583
Total	1.187.297	1.191.311

(1) Corresponde principalmente a intereses por préstamos recibidos de instituciones financieras y de terceros.

Un detalle de los costos de operación y gastos por su naturaleza, es como sigue:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Gastos operacionales:		
Sueldos y beneficios	597.463	637.648
Promoción y publicidad	2.079	73
Gastos de gestión	937	1.416
Impuestos, contribuciones y otros	28.067	43.030
Servicios básicos	61.550	60.272
Mantenimiento y reparaciones	9.302	10.086
Depreciaciones	111.964	111.947
Gastos varios	<u>122.568</u>	<u>85.403</u>
Sub-total	933.930	949.875
Gastos financieros		
Comisiones bancarias	6.067	5.406
Intereses a terceros	4.820	5.826
Intereses por financiamiento	<u>23.473</u>	<u>32.351</u>
Sub-total	<u>34.360</u>	<u>43.583</u>
Total de Gastos operacionales y financieros	968.290	993.458
Costos operacionales	<u>219.007</u>	<u>197.853</u>
Total de Costos y Gastos	<u>1.187.297</u>	<u>1.191.311</u>

18 Saldos y operaciones con partes relacionadas

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

	Relación	2018	2017
(US Dólares)			
Otras cuentas por cobrar a corto plazo:			
- Hoteles Ecuatorianos S.A. (Hotelesa)	Administración	111.297	116.003
- García Mang Ging Johnny (Hotel Sander)	Administración	22.140	15.348
Totales		133.437	131.351
Otras cuentas por cobrar a largo plazo:			
- Hoteles Ecuatorianos S.A. (Hotelesa)	Administración	41.877	119.637
- García Mang Ging Johnny (Hotel Sander)	Administración	7.384	21.092
- Sr. Francisco Mang Ging Cruz	Accionista	931.775	931.775
Totales		981.036	1.072.504
Otras cuentas por pagar a corto plazo			
- Cipa S.A.	Administración	5.070	9.813
Otras cuentas por pagar a largo plazo			
- Cipa S.A.	Administración	2.587	0

19 Hechos ocurrido después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (29 de marzo del 2019) 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.

20 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos el 29 de marzo del 2019 con la autorización de la Administración de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.