

**INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**

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

INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2015

Contenido

Informe del Auditor Independiente.....	1-2
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera.....	3-4
Estado de Resultado Integral.....	5
Estado de Cambios en el Patrimonio neto de los accionistas.....	6
Estado de Flujos de efectivo.....	7
Notas a los Estados Financieros.....	8-19



**Auditory & Accounts S.A.**  
Audidores & Consultores Independientes

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas y Directores de:  
**INMOBILIARIA GARMAN S.A. INGARMASA**

**Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA GARMAN S.A. INGARMASA**, que comprenden a los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

**Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

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

**Responsabilidad de los Auditores**

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

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, consideramos los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA GARMAN S.A. INGARMASA**, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

### Asunto de énfasis

5. El informe de cumplimiento tributario de **INMOBILIARIA GARMAN S.A. INGARMASA**, al 31 de diciembre de 2015 se emite por separado.

*Auditory & Accounts S.A.*

SC-RNAE-677

Abril 26, 2016

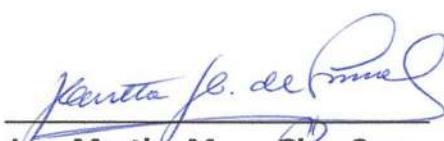
*Asunto tributario*  
Juan Puente V., CPA  
Gerente General  
Registro 20103

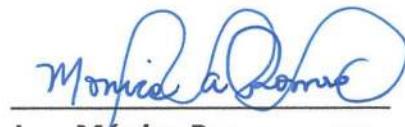
*Luis Galarraga*  
Luis Galarraga, CPA  
Gerente Auditoría

**INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre del 2015, con cifras comparativas**  
**al 31 de diciembre del 2014**  
**(En dólares de los Estados Unidos de América)**

		<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>Notas</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	3.363	7.034
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	60.030	71.662
Impuestos corrientes	6	864	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>64.257</b>	<b>78.696</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, Planta y Equipo, neto	7	1.090.191	1.074.044
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1.090.191</b>	<b>1.074.044</b>
<b>Total activos</b>		<b>1.154.448</b>	<b>1.152.740</b>

		31 de Diciembre	
	Notas	2015	2014
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	4.136	2.210
Pasivos por impuestos corrientes	6	728	958
Obligaciones acumuladas	9	2.599	3.773
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>7.463</b>	<b>6.941</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligación por beneficios definidos	10	1.069	204
Pasivos diferidos	11	176.368	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>177.437</b>	<b>204</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>184.900</b>	<b>7.145</b>
<b>Patrimonio :</b>			
Capital Social	13.1	1.000	1.000
Reserva Legal	13.2	500	500
Reserva facultativa		2.433	2.433
Resultados acumulados	13.3	965.615	1.141.662
<b>Total Patrimonio</b>		<b>969.548</b>	<b>1.145.595</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>1.154.448</b>	<b>1.152.740</b>

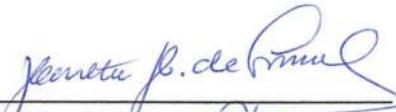
  
Ing. Martha Mang Ging Cruz  
 Gerente General

  
Ing. Mónica Romero cruz  
 Contadora General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**  
**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)**

	<b>Notas</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Ingresos ordinarios</b>	<b>14</b>	68.230	73.504
<b>Utilidad bruta</b>		<b>68.230</b>	<b>73.504</b>
<b>Gastos de administración y ventas</b>	<b>15</b>	59.556	58.941
<b>Utilidad (pérdida) operativa</b>		8.674	14.563
<b>Otros Ingresos / (Egresos) no operacionales</b>	<b>16</b>	(19)	950
<b>Utilidad (pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>8.655</b>	<b>15.513</b>
<b>Participación de trabajadores</b>	<b>9</b>	1.298	2.327
<b>Impuesto a la renta</b>	<b>6.2</b>	7.036	7.262
<b>Resultado integral neto</b>		<b>321</b>	<b>5.924</b>

  
Ing. Martha Mang Ging Cruz

Gerente General

  
Ing. Mónica Romero Cruz  
Contadora General

**Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.**

**INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**  
**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						Total Patrimonio
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de capital	Adopción Niif Primera vez	Resultados Acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2014	1.000	500	2.433	60.856	999.953	74.929	1.139.671
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	5.924	5.924
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2014</b>	<b>1.000</b>	<b>500</b>	<b>2.433</b>	<b>60.856</b>	<b>999.953</b>	<b>80.853</b>	<b>1.145.595</b>
Reconocimiento pasivo diferido	-	-	-	-	(176.368)	-	(176.368)
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	321	321
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b>	<b>1.000</b>	<b>500</b>	<b>2.433</b>	<b>60.856</b>	<b>823.585</b>	<b>81.174</b>	<b>969.548</b>

*Martha M. de Pineda*  
 Ing. Martha Mang Ging Cruz  
 Gerente General

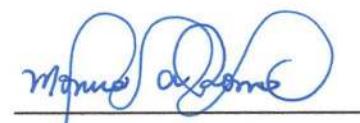
*Mónica Romero*  
 Ing. Mónica Romero Cruz  
 Contadora General

Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**  
**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
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:</b>			
Recibido de clientes		73.583	28.268
Pagado a proveedores y empleados		(35.443)	(42.257)
Efectivo generado por las operaciones		<u>38.140</u>	<u>(13.989)</u>
Intereses Ganados		-	-
Intereses Pagados		-	-
Impuesto a la renta pagado		(7.036)	(7.262)
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado por) actividades de operación:</b>		<b><u>31.104</u></b>	<b><u>(21.251)</u></b>
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión:</b>			
Compras de propiedades y equipos		(34.775)	(2.691)
<b>Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión</b>		<b><u>(34.775)</u></b>	<b><u>(2.691)</u></b>
<b>Flujo de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación</b>			
Recibido de préstamos a largo plazo bancario		-	-
Pagos de préstamos a largo plazo bancario		-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	-
<b>Flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Aumento (disminución) neto en caja y bancos</b>		<b><u>(3.671)</u></b>	<b><u>(23.942)</u></b>
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		7.034	30.976
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	4	<b><u>3.363</u></b>	<b><u>7.034</u></b>

  
Ing. Martha Mang Ging Cruz  
 Gerente General

  
Ing. Mónica Romero Cruz  
 Contadora General

**Las notas adjuntas son partes integrantes de estos estados financieros.**

## **INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA)**

### **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 compañía INMOBILIARIA GARMAN S.A. (INGARMASA) fue constituida el 8 de Agosto de 1995 e inscrita en el Registro mercantil el 30 de Agosto de 1995, su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía se encuentra domiciliada en la ciudad de Guayaquil, parroquia Tarqui, calle Aguirre número 1214, intersección Pedro Moncayo - Av. Quito junto al hotel SANDER.

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:

<b>31 de Diciembre</b>	<b>Índice de Inflación Anual</b>
2015	3.40%
2014	3.70%
2013	2.70%

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

<b>Nombre del accionista</b>	<b>Acciones</b>	<b>%</b>
García Mackensie Jhonny Anthony	200,00	20
García Man Ging Jhonny Andrés	100,00	10
García Man Ging Martha Melisa	100,00	10
García Man Ging Rocky Francisco	100,00	10
García Man Ging Simón Alejandro	100,00	10
Mang Ging Crruz de García Martha Agripina	400,00	40
	1.000,00	100

#### **2.- Resumen de las Principales Políticas Contables**

##### **2.1 Bases de Preparación**

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para las PYMES 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, a excepción de los bienes inmuebles que están reconocidos a su valor razonable tomado como referencia el avalúo catastral municipal, tal como lo determina la disposición de la Superintendencia de Compañías.

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
Maquinaria y equipo	10

### **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 períodos futuros, relacionadas con:

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

Pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre la renta a pagar en períodos 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 período 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.

## **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.

## **2.9 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.

## **2.10 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 presentan 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 diferentes 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 la 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.
- Estimación de la 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	0	794
Bancos (*)	3.363	6.240
<b>Total</b>	<b>3.363</b>	<b>7.034</b>

(\*) 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 relacionados locales (*)	24.135	10.927
Clientes no relacionados locales	35.895	60.735
<b>Subtotal</b>	<b>60.030</b>	<b>71.662</b>

**Clasificación:**

Corriente	60.030	71.662
No corriente	0	0

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

(\*) Ver la nota 18.1 Operaciones con partes relacionadas.

## **6 Impuestos corrientes**

### **6.1 Activos y Pasivos por impuesto corriente**

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

**31 de diciembre**

**2015 2014**

**Activos por impuestos corrientes:**

Crédito tributario por retenciones en la fuente	864	0
<b>Total Activos por impuestos corrientes</b>	<b>864</b>	<b>0</b>

**Pasivo por impuesto corriente:**

Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	719	944
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	9	14
<b>Total Pasivo por impuesto corriente</b>	<b>728</b>	<b>958</b>

### **6.2 Impuesto a la Renta Reconocido en 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	7.357	13.186
Gastos no deducibles	17.870	66
Utilidad gravable:	25.227	13.252
Impuesto a la renta causado	5.550	2.915
Anticipo calculado	7.036	7.262

Impuesto a la renta reconocido en los resultados	7.036	7.262
--	-------	-------

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.

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.

## 7 Propiedad, Planta y Equipo

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

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Costo	<b>1.187.397</b>	<b>1.152.622</b>
(-) Depreciación acumulada y deterioro	<b>97.206</b>	<b>78.578</b>
<b>Total</b>	<b>1.090.191</b>	<b>1.074.044</b>

Clasificación:

Construcciones en proceso	<b>37.466</b>	2.691
Terrenos	<b>226.945</b>	226.945
Edificio	<b>920.892</b>	920.892
Maquinaria y equipos	<b>2.094</b>	2.094
<b>Total</b>	<b>1.187.397</b>	<b>1.152.622</b>

## 8 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:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Cuentas por pagar comerciales:</b>		
Proveedores no relacionados locales	<b>2.388</b>	1.910
<b>Subtotal</b>	<b>2.388</b>	<b>1.910</b>
<b>Otras cuentas por pagar:</b>		
Otras	<b>1.748</b>	300
<b>Subtotal</b>	<b>1.748</b>	<b>300</b>
<b>Total</b>	<b>4.136</b>	<b>2.210</b>

Clasificación:

Corrientes	<b>4.136</b>	2.210
No corrientes	<b>0</b>	<b>0</b>

## 9 Obligaciones acumuladas

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

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Beneficios sociales	<b>1.301</b>	<b>1.446</b>
Participación de trabajadores	<b>1.298</b>	<b>2.327</b>
<b>Total</b>	<b>2.599</b>	<b>3.773</b>

Clasificación:

Corriente	<b>2.599</b>	<b>3773</b>
No corriente	<b>0</b>	<b>0</b>

## 10 Obligación por beneficios definidos

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

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Jubilación patronal	<b>751</b>	<b>179</b>
Bonificación por desahucio	<b>318</b>	<b>25</b>
<b>Total</b>	<b>1.069</b>	<b>204</b>

### 10.1 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 actariales 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.

### 10.2 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 actariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2015, por un actuario independiente.

## 11 Activos y Pasivos diferidos

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Pasivo por impuestos diferidos</b>	<b>176.368</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>176.368</b>	<b>0</b>

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

Costo revalorizado de Edificios	890.748
(-) Depreciación acumulada revalorizada	89.075
<b>Subtotal</b>	<b>801.673</b>
<b>22% Impuesto diferido</b>	<b>176.368</b>

## 12 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 20*).

## 13 Patrimonio

### 13.1 Capital Social

Al 31 de diciembre del 2015, el capital social consiste de 1.000 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.

	<b>Número de acciones</b>	<b>Capital en valores US\$</b>	
		<b>(US Dólares)</b>	
Saldo al 1 de enero del 2014	1.000	1.000	
Aumento de Capital			
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1.000	1.000	
Aumento de Capital			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1.000	1.000	

### 13.2 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.

### **13.3 Resultados acumulados**

Comprenden partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación), de ejercicios fiscales anteriores y el actual, que no se han reconocido en el resultado del periodo tal como lo requieren o permiten ciertas normas contables.

Adicionalmente se incluye las cuentas Reserva de Capital y la Adopción de NIIF por primera vez, según lo establecido por la Superintendencia de Compañías.

### **14 Ingresos Ordinarios**

Al 31 de diciembre los ingresos ordinarios fueron como indica lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingresos provenientes del alquiler de bienes inmuebles	<b>68.230</b>	<b>73.504</b>
<b>Total</b>	<b>68.230</b>	<b>73.504</b>

### **15 Gastos por su naturaleza**

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

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Gastos de administración	<b>35.719</b>	<b>56.225</b>
Gastos de ventas	<b>23.837</b>	<b>2.716</b>
<b>Total</b>	<b>59.556</b>	<b>58.941</b>

### **16 Otros ingresos/(egresos)**

Al 31 de diciembre los Otros ingresos / (egresos) reportados en estado de resultados fueron como indica lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Otros ingresos	<b>0</b>	<b>1.008</b>
Comisiones bancarias	<b>(19)</b>	<b>(58)</b>
<b>Total</b>	<b>(19)</b>	<b>950</b>

### **17 Gasto de Depreciación**

El detalle de gastos de depreciación fue como indica lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Depreciación de activos fijos	<b>17.815</b>	<b>18.627</b>

**18 Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas.**

**18.1 Transacciones Comerciales**

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

	<b>Relación</b>	<b>2015</b>
		(US Dólares)
<b>Operaciones comerciales (Ventas):</b>		
- CITRAVEL S.A.	Administración	<b>48.000</b>

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

	<b>Relación</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
		(US Dólares)	
<b>Cuentas por cobrar relacionadas C/P:</b>			
- CITRAVEL S.A.	Accionista de la compañía	<b>24.135</b>	<b>10.927</b>

**19 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 (25 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.

**20 Aprobación de los Estados Financieros.**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido emitidos el 25 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.