

# **HOTELES HISTÓRICOS "HOTELSUD S. A."**

*Informe de los Auditores Independientes  
años terminados el 31 de diciembre  
del 2016 y 2015*



**HOTELSUD S. A.**

**Índice del contenido:**

**Carta Dictamen  
Estado de Situación  
Estado de Resultados Integrales  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros**

---

## INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresado en dólares USA)

**Señor Eco.  
Patricio Zaldumbide y Accionistas de:  
HOTELES HISTÓRICOS "HOTELSUD S. A."**

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **HOTELES HISTÓRICOS "HOTELSUD S. A."**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado del flujo del efectivo correspondiente 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 la Compañía a 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamento de la opinión

2. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en el párrafo *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales, junto con los requerimientos establecidos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones claves de la auditoría

3. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

---

**Responsabilidades de la administración de la compañía en relación con los estados financieros.**

4. La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la administración tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

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

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAA's siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

**Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**

6. El informe sobre el cumplimiento tributario de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016, lo presentamos por separado.

**Atentamente,**

**Calificación en la Superintendencia de  
Compañías como Auditor Externo  
SC-RNAE - 255**

  
**CPA Dr. Luis Rodríguez B., MSc.  
AUDITOR EXTERNO  
RNC - 5.984**

Quito, 08 de Mayo del 2017

**HOTELSUD S. A.****Estado de Situación**Años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015  
(Expresado en dólares USA)

<b>Activo</b>			
<b>Activo Corriente:</b>			
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	(Nota B)	17.718,74	76.553,93
Inversiones	(Nota C)	247.350,09	150.836,23
Cuentas por cobrar	(Nota D)	78.251,28	174.598,78
Inventarios	(Nota E)	44.914,85	35.703,81
Gastos y pagos anticipados	(Nota F)	153.880,87	143.201,19
<b>Total activo corriente</b>		<b>542.115,83</b>	<b>580.893,94</b>
Propiedades y equipos	(Nota G)	1.219.618,29	965.451,06
Otros activos	(Nota H)	24.308,54	
<b>Total no corriente</b>		<b>1.243.926,83</b>	<b>965.451,06</b>
<b>Total Activo</b>		<b>1.786.042,66</b>	<b>1.546.345,00</b>
<b>Pasivos y excedentes operativos</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Cuentas por pagar	(Nota I)	75.064,54	70.114,38
Gastos acumulados por pagar	(Nota J)	10.218,78	9.863,12
Obligaciones fiscales	(Nota K)	31.980,56	29.106,81
Otros pasivos corrientes	(Nota L)	2.756,17	1.143.127,38
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>120.020,05</b>	<b>1.252.211,69</b>
Pasivo a largo plazo	(Nota M)	165.207,11	8.422,60
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>165.207,11</b>	<b>8.422,60</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>285.227,16</b>	<b>1.260.634,29</b>
Inversión de los Accionistas	(Nota N)	1.500.815,50	285.710,71
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1.786.042,66</b>	<b>1.546.345,00</b>



Eco. Patricio Zaldumbide  
GERENTE GENERAL  
CI: 1707001689

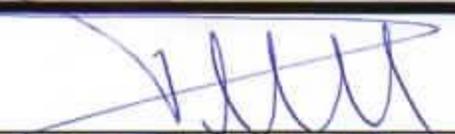


Ing. Sylvia Pérez Ch.  
CONTADOR No. 17-4555  
RUC: 1715647069001

*Las Notas de A hasta O son parte integrante de los Estados Financieros.*

**HOTELSUD S. A.**  
**Estado de Resultados Integrales**  
Años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015  
(Expresado en dólares USA)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas	765.787,45	641.700,68
Costo de ventas	291.361,02	274.790,73
<b>Utilidad (pérdida) bruta en ventas</b>	<b>474.426,43</b>	<b>366.909,95</b>
<b>Gastos de operación:</b>		
Gastos de administración	266.869,41	186.775,48
Gastos financieros	37.100,79	33.512,33
<b>Total gastos operativos</b>	<b>303.970,20</b>	<b>220.287,81</b>
<b>Utilidad (pérdida) en operación</b>	<b>170.456,23</b>	<b>146.622,14</b>
<b>Otros Ingresos (egresos) no operacionales:</b>		
Otros Ingresos	3.696,39	3.163,96
Otros egresos	1.992,54	1.745,23
<b>Otros ingresos (egresos) - neto</b>	<b>1.703,85</b>	<b>1.418,73</b>
<b>Utilidad (pérdida) del ejercicio</b>	<b>172.160,08</b>	<b>148.040,87</b>
<b>Resultado final del ejercicio</b>	<b>172.160,08</b>	<b>148.040,87</b>

  
Eco. Patricio Zaldumbide  
GERENTE GENERAL  
CI: 1707001689

  
Ing. Sylvia Pérez Ch.  
CONTADOR No. 17-4555  
RUC: 1715647069001

*Las Notas de **A** hasta **O** son parte integrante de los Estados Financieros.*

**HOTELSUD S. A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015**  
**(Expresado en dólares USA)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Capital social:</b>		
Saldo inicial	47.274,00	47.274,00
Aumento de capital	1.189.463,00	
<b>Saldo final</b>	<b>1.236.737,00</b>	<b>47.274,00</b>
<b>Reserva legal:</b>		
Saldo inicial	13.688,10	5.163,78
Apropiación de utilidades	10.500,30	8.524,32
<b>Saldo final</b>	<b>24.188,40</b>	<b>13.688,10</b>
<b>Utilidades (pérdidas) acumuladas:</b>		
Saldo inicial	76.707,74	(11,10)
Dividendos a los accionistas		76.707,74
Ajuste a resultados ejercicio anterior	(8.977,72)	11,10
<b>Saldo final</b>	<b>67.730,02</b>	<b>76.707,74</b>
<b>Resultado presente ejercicio:</b>		
Utilidad (pérdida) del ejercicio	172.160,08	148.040,87
15% participación trabajadores		
Impuesto a la renta (estimado mínimo)		
<b>Saldo final</b>	<b>172.160,08</b>	<b>148.040,87</b>
<b>Total inversión de los Socios</b>	<b>1.500.815,50</b>	<b>285.710,71</b>

  
 Eco. Patricio Zaldumbide  
 GERENTE GENERAL  
 CI: 1707001689

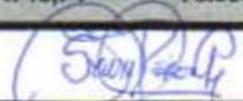
  
 Ing. Sylvia Pérez Ch.  
 CONTADOR No. 17-4555  
 RUC: 1715647069001

*Las Notas de A hasta O son parte integrante de los Estados Financieros.*

**HOTELSUD S. A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015**  
**(Expresado en dólares USA)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujo de efectivo en actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	856.535,26	782.290,25
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(536.319,03)	(579.988,15)
Otros ingresos (gastos), netos	(1.703,85)	(1.418,73)
<b>Efectivo neto por actividades de operación</b>	<b>318.512,38</b>	<b>200.883,37</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de inversión:</b>		
Variación en Inversiones	9.691,72	(29.825,42)
Diferencia en propiedades y equipos	(315.308,68)	(945.081,21)
Variación otros activos (Intangibles)	(24.308,54)	
<b>Efectivo neto por actividades de inversión</b>	<b>(329.925,50)</b>	<b>(974.906,63)</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de financiamiento:</b>		
Aumento (disminución) en obligaciones por pagar	(1.140.371,21)	826.717,13
Dividendos pagados a los accionistas	1.189.463,00	
Disminución (aumento) inversiones corto plazo	(96.513,86)	(150.836,23)
<b>Efectivo neto por actividades de financiamiento</b>	<b>(47.422,07)</b>	<b>675.880,90</b>
Variación neta del efectivo durante el año	(58.835,19)	(98.142,36)
Efectivo al inicio del año	76.553,93	174.696,29
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>17.718,74</b>	<b>76.553,93</b>

  
 Eco. Patricio Zaldumbide  
 GERENTE GENERAL  
 CI: 1707001689

  
 Ing. Sylvia Pérez Ch.  
 CONTADOR No. 17-4555  
 RUC: 1715647069001

*Las Notas de A hasta O son parte integrante de los Estados Financieros.*

**HOTELSUD S. A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015**  
**(Expresado en dólares USA)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Conciliación entre el Flujo de Efectivo y las Actividades de Operación:</b>		
Utilidad (Pérdida) neta	171.589,84	148.040,87
<b>Ajustes a ingresos y gastos que no representan efectivo:</b>		
Depreciación de propiedades	61.141,45	21.625,51
Jubilación patronal	3.982,20	6.139,10
Provisión para desahucio		2.283,50
Cuentas por cobrar comerciales	101.325,75	129.222,54
Inventarios	(9.211,04)	(12.880,50)
Gastos prepagados	(10.679,68)	(115.093,99)
Otros activos corrientes	(4.978,25)	
Otras cuentas por cobrar	(2.837,46)	(9.163,49)
Cuentas por pagar	15.528,10	33.361,33
Otras cuentas por pagar	2.873,75	431,63
Otros pasivos		(2.837,46)
Anticipo de clientes	(10.577,94)	11.367,03
Gastos acumulados	355,66	(11.612,70)
<b>Total ajustes</b>	<b>146.922,54</b>	<b>52.842,50</b>
<b>Efectivo en actividades de operación</b>	<b>318.512,38</b>	<b>200.883,37</b>



Eco. Patricio Zaldumbide  
**GERENTE GENERAL**  
 CI: 1707001689



Ing. Sylvia Pérez Che.  
**CONTADOR No. 17-4555**  
 RUC: 1715647069001

*Las Notas de **A** hasta **O** son parte integrante de los Estados Financieros.*

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015**  
**(Expresado en dólares USA)**

---

(Nota A) Principales políticas y prácticas de contabilidad

a) Descripción del negocio

La compañía **HOTELES HISTÓRICOS "HOTELSUD S. A."**, se constituyó mediante Escritura Pública otorgada el 28 de noviembre del 2012, ante el **Dr. Luis Humberto Navas Dávila, Notario Quinto del Cantón Quito** y fue inscrita legalmente el 27 de febrero del 2012 en el Registro Mercantil del mismo cantón.

De acuerdo con el Art. Tercero de los Estatutos Sociales, la Compañía tendrá una duración de Noventa y nueve años contados desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, plazo que podrá ampliarse o reducirse a voluntad de la Junta General de Accionistas.

De acuerdo con el Artículo Cuarto de los Estatutos de la Compañía, tendrá por objeto social, dedicarse ya sea por cuenta propia, de terceros o asociada a terceros, a la realización de las siguientes actividades: El desarrollo del turismo nacional e internacional, mediante la instalación y administración de hoteles, restaurantes, clubes, cafeterías, y demás infraestructura afín a este propósito, así como funcionar como operadora de turismo y agencia de viajes.

Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá celebrar contratos de asociación, cuentas en participación, o consorcio de actividades con personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, para la realización de una actividad determinada; actuar como mandante o mandataria de personas naturales o jurídicas a través de su representante legal; y, abrir toda clase de cuentas corrientes, comerciales y bancarias.

Mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Jaime Andrés Acosta Holguín, Notario Vigésimo Octavo del Cantón Quito, el 17 de diciembre del 2014, **HOTELES HISTÓRICOS HOTELSUD S. A.**, realizó un aumento de Capital por \$ 46.474,00 mediante la figura de capitalización de las utilidades no distribuidas del año 2013, llegando a un total de \$ 47.274 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, con un valor de un dólar cada una. Este aumento de capital y reforma de estatutos fue inscrito en el Registro Mercantil el 22 de diciembre del 2014.

De acuerdo con la escritura pública de aumento de capital y reforma del estatuto social, de la Compañía **HOTELES HISTÓRICOS HOTELSUD S. A.**, realizada el 28 de abril del 2016 ante el Dr. Santiago Federico Guerrón Ayala, Notario Trigésimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito, el incremento fue por \$ 1.189.463,00 provenientes de los aportes de créditos que mantienen todos los accionistas en contra de la Compañía; este aumento de capital fue inscrita en el Registro Mercantil con número de repertorio 22748 el 30 de mayo del 2016.

La Composición del nuevo Capital Social, se muestra en el siguiente cuadro:

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
*Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015*  
*(Expresado en dólares USA)*

**CUADRO DE INTEGRACIÓN DEL NUEVO CAPITAL**

Socios	Capital Actual	Aumento de Capital con Aportes de Crédito	Nuevo Capital USD	%
Patricio Andrés Zaldumbide Serrano	18.724,00	187.403,00	206.127,00	16,67
Santiago Jarrín Troya	18.723,00	187.404,00	206.127,00	16,67
Abraham Micheel Van Leuween	9.427,00	196.700,00	206.127,00	16,67
Carlos Alberto Guajardo González	133,00	205.994,00	206.127,00	16,67
Peter Roth	133,00	205.994,00	206.127,00	16,67
Geovanni Angeoletti Dell'Oro	60,00	91.545,00	91.605,00	7,41
Giancarlo Cechini	59,00	91.546,00	91.605,00	7,41
María Pía Salvestroni Lanfranco	7,00	11.432,00	11.439,00	0,92
Raffaella Isabel Salvestroni Lanfranco	8,00	11.445,00	11.453,00	0,93
<b>Total</b>	<b>47.274,00</b>	<b>1.189.463,00</b>	<b>1.236.737,00</b>	<b>100,00</b>

**b) Declaración de cumplimiento**

Como puede comprobarse en las escrituras de constitución realizada el 28 de noviembre del 2012, los estados financieros adjuntos no han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC; toda vez que la administración de la Compañía, consideró que todos sus bienes se hallaban registrados al costo del momento.

De la fecha de constitución de la Compañía, al 31 de diciembre del 2016, han transcurrido tres periodos económicos, en cuyo tiempo no han aplicado NIIF y por lo tanto Este criterio lo han manejado hasta el 31 de diciembre del 2016, sin comunicar el particular a la Superintendencia de Compañías, a fin de confirmar o rectificar este criterio.

Los estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

**c) Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros fueron preparados con base al costo histórico.

**d) Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros de la Compañía, se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la cual es la moneda de uso local en la República del Ecuador a partir del 10 de enero del 2000.

**e) Uso de Estimaciones y Juicios**

Las estimaciones y supuestos relacionados se basan en la experiencia histórica y algunos otros factores que se consideran razonables en las circunstancias actuales, cuyo resultado es la base para formar los juicios sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables por otras fuentes.

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
*Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015*  
*(Expresado en dólares USA)*

---

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período que la estimación es revisada y en cualquier período furo afectado.

La información sobre juicios razonados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las respectivas notas.

**f) Resumen de las Políticas de Contabilidad más importantes**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estados financieros, a menos que otros criterios sean indicados.

**a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes**

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

**b) Instrumentos Financieros**

**i. Activos Financieros no Derivados**

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en la cual se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente a la fecha de negociación, en la cual la Compañía inicia a ser parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta, ha de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo y equivalente de efectivo y cuentas por cobrar.

**ii. Efectivo y Equivalente de Efectivo**

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes de efectivo, los saldos en caja y bancos.

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015**  
**(Expresado en dólares USA)**

---

**iii. Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Las cuentas por cobrar se componen de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

**iv. Pasivos Financieros no Derivados**

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en la cual se origina. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la cual la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene los siguientes otros pasivos financieros: cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

**c) Equipos**

Los equipos se registran al costo y se presentan netos de la depreciación acumulada incluyendo los desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo y cualquier otro desembolso directamente atribuible para que el activo este apto para su funcionamiento y uso previsto. Los programas de computación adquiridos los cuales están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados son capitalizados como parte de estos equipos.

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos, mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

Estas propiedades, planta y equipos se deprecian utilizando el método de línea recta, con base a la vida útil estimada, cuyos porcentajes son como sigue:

Activos	Años de vida útil	%
Edificios	20	5%
Instalaciones	10	10%
Maquinaria y Equipo	10	10%
Equipos de Oficina	10	10%
Muebles y Enseres	10	10%
Equipo de Computación	3	33%

La Compañía no considera ningún valor residual a los activos, debido a que la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015**  
**(Expresado en dólares USA)**

---

El método de depreciación, la vida útil y de los valores residuales son revisados en forma anual y ajustada en su caso.

El costo y la depreciación acumulada de propiedades, planta y equipos vendido y/o dado de baja, se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

**d) Deterioro**

**i. Activos Financieros no Derivados**

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si, existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida tienen un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, restructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor de que se declarará en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel individual.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las partidas por deterioro pueden ser revertidas, únicamente si el reverso objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la partida por deterioro fue reconocida.

**ii. Activos no Financieros**

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a impuesto diferido, es revelado en la fecha del estado de situación financiera separado para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recaudable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015**  
**(Expresado en dólares USA)**

---

el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que pueden tener en el activo. Para propósitos de evaluación de deterioro, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las partidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las partidas por deterioro se revierten si existe un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

**e) Reconocimiento de Ingresos y Gastos**

Los ingresos de la venta de hospedaje y expendio de alimentos en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidas las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales.

El ingreso por la venta de hospedaje y expendio de alimentos es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al cliente o usuario de nuestros servicios, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por posibles suspensiones de estos bienes y servicios.

El ingreso por servicios son reconocidos como ingresos basado en el progreso de los servicios prestados en la fecha del balance y no hay importantes incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adeudados; los gastos y los costos asociados se reconocen cuando incurra en ellos.

Los ingresos y gastos: Se registran por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

**f) Obligaciones Laborales**

Todas las obligaciones de tipo laboral que tiene la compañía con sus Empleados, son registradas de acuerdo a exigencias contempladas en el Código de Trabajo y a otras disposiciones legales existentes.

**g) Provisión para jubilación patronal y Desahucio**

La Compañía tiene empleados que cumplen más de 10 años de servicio, por cuya razón, tiene como política contratar los servicios de una Compañía Actuarial independiente para calcular y luego registrar esta provisión.

De igual manera, la provisión por Desahucio se realizó de acuerdo a disposiciones del Código de Trabajo.

**h) Gestión de Riesgos**

La Dirección es responsable de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos no afecten al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencias de los resultados de la misma.

La Compañía no tuvo efectos materiales que constituyan un riesgo para su normal funcionamiento por el terremoto sufrido en la ciudad de Manta el 16 de abril del 2016.

La Dirección revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones, en el siguiente entorno:

➤ **Riesgo país**

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. El riesgo País al 31 de diciembre del 2016 fue del 6,47% (647 p).

➤ **Riesgos de los activos**

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguros pertinentes, cuyos términos y condiciones son usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en el activo puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

➤ **Riesgos de crédito**

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Las concentraciones de riesgo de crédito, con respecto a estas cuentas por cobrar, son limitadas.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo, la cual se analiza a cada cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y prestar el servicio.

Las cuentas por cobrar provienen principalmente por servicios de hospedaje, que no implica riesgo en el crédito, pues los medios de pago a través de tarjetas de crédito, minimizan plazos y riesgos de cobro.

➤ **Riesgos de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos, que son liquidados mediante la entrega de efectivo.

La Dirección maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos reales.

➤ **Riesgos en tasa de interés**

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía no cuenta con obligaciones de crédito, por lo tanto, no existe análisis de sensibilidad al Estado de Resultados Integral y Patrimonio neto en los estados financieros adjuntos por este concepto.

➤ **Riesgos de calidad en sus servicios**

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que cuenta con sistemas de gestión de calidad (no certificados) orientados a la satisfacción del cliente por medio de la prestación de servicios en condiciones adecuadas.

➤ **Riesgo operacional**

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida.

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
*Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015*  
*(Expresado en dólares USA)*

**(Nota B) Efectivo o equivalente de efectivo**

Los valores efectivos, sobre los cuales la compañía podía disponer sin ninguna restricción, se detallan a continuación. Los saldos inmóviles depositados en cuentas corrientes, de acuerdo a la ley, ganan intereses en tasas variables:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Caja general	175,28	59,73
Caja chica	202,20	223,43
Promérica 01054224007	4.312,57	618,61
Internacional 043-060551-2	3.981,05	8.611,29
Internacional Ahorros 0430789906	823,95	35.353,07
Pay Pal	604,86	2.474,66
Helm Bank	7.618,83	28.413,14
Cta. de Integración		800,00
	<b>17.718,74</b>	<b>76.553,93</b>

**(Nota C) Inversiones**

Esta operación fue realizada el 7 de diciembre del 2015 y vence el 7 de enero del 2016, en el Banco Internacional a treinta días plazo con el interés del 3,45% anual, cuyo resultado se registrará a su vencimiento, el detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Inversiones Temporales	247.315,09	150.836,23
Prima de de emisión de acciones	35,00	
	<b>247.315,09</b>	<b>150.836,23</b>

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
*Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015*  
*(Expresado en dólares USA)*

**(Nota D) Cuentas por cobrar**

Este grupo se descomponía en las siguientes cuentas y cuya permanencia no generan interés alguno:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
<b>Clientes:</b>		
Tarjetas de crédito	7.547,46	2.517,36
Comerciales	39.613,69	39.956,12
Relacionados		106.013,42
	<b>47.161,15</b>	<b>148.486,90</b>
<b>Cuentas por cobrar:</b>		
Empleados	6.604,25	7.016,65
Por liquidar huéspedes	8.660,74	12.999,98
Zaldumbide Patricio	1.209,81	1.209,81
Anticipos a proveedores	14.615,33	4.885,44
	<b>31.090,13</b>	<b>26.111,88</b>
	<b>78.251,28</b>	<b>174.598,78</b>

**(Nota E) Inventarios**

Este grupo se descomponía en las siguientes cuentas, cuyos saldos físicos finales fueron valorados por el método promedio, como se muestra:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Suministros y materiales	5.128,06	4.814,16
Activos de operación	36.515,49	30.154,76
Otros inventarios	3.271,30	734,89
	<b>44.914,85</b>	<b>35.703,81</b>
	<b>44.914,85</b>	<b>35.703,81</b>

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
 Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015  
 (Expresado en dólares USA)

**(Nota F) Gastos y pagos anticipados**

Un detalle de las cuentas que integran este grupo es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Seguros	166,03	120,03
Crédito tributario del IVA	130.098,37	121.130,48
Crédito tributario Impuesto Renta	14.670,09	12.161,51
12% del IVA en compras	2.360,55	3.873,52
Retención del IVA	6.585,83	5.915,65
	<b>153.880,87</b>	<b>143.201,19</b>

**(Nota G) Propiedades, muebles y equipos**

El saldo de este grupo se descompone en las siguientes cuentas:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Edificios	302.390,12	
Instalaciones	814.550,54	808.601,06
Muebles y Enseres	142.782,88	173.939,74
Maquinaria y Equipo	40.053,05	8.098,79
Equipo de Computación	35.272,47	29.100,79
Otros Equipos	2.866,56	2.866,56
	<b>1.337.915,62</b>	<b>1.022.606,94</b>
(-) Depreciación Acumulada	(118.297,33)	(57.155,88)
	<b>1.219.618,29</b>	<b>965.451,06</b>

El movimiento de propiedades, muebles y equipo, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
<b>Al costo:</b>		
Saldo inicial	1.022.606,94	77.525,73
Adiciones del año	315.308,68	945.081,21
<b>Saldo final</b>	<b>1.337.915,62</b>	<b>1.022.606,94</b>

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015**  
**(Expresado en dólares USA)**

---

La depreciación acumulada al cierre del año se descomponía de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Edificios	923,97	
Instalaciones	51.874,32	16.117,45
Muebles y Enseres	26.698,83	9.060,91
Maquinaria y Equipo	7.199,50	3.449,99
Equipo de Computación	30.375,96	27.585,50
Otros Equipos	1.224,75	942,03
	<b>118.297,33</b>	<b>57.155,88</b>

El movimiento de la depreciación acumulada de propiedades, muebles y equipo, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
<b>Depreciación acumulada al costo:</b>		
Saldo inicial	57.155,88	35.530,37
Gastos del año	61.141,45	21.625,51
<b>Saldo final</b>	<b>118.297,33</b>	<b>57.155,88</b>

**(Nota H) Otros activos**

El saldo de esta cuenta proviene de un proyecto de investigación y desarrollo, relacionado al objeto social de la Compañía, dicho proyecto registra un saldo por \$ 24.308,54 al 31 de diciembre del 2016. Los resultados que se obtengan de este proyecto, serán transferidos al costo de servicios de hospedaje, y serán presentados en el Estado de Resultados Integrales en los años subsiguientes.

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
*Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015*  
*(Expresado en dólares USA)*

---

**(Nota I) Cuentas por pagar**

Este grupo se descompone en las siguientes cuentas:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Proveedores nacionales	66.759,72	52.084,26
Tarjeta de crédito Helm Bank	499,89	1.217,41
Tarjeta crédito Banco Internacional	1.570,16	
Anticipo de Clientes	6.234,77	16.812,71
	<b>75.064,54</b>	<b>70.114,38</b>

**(Nota J) Gastos Acumulados por pagar**

El saldo de este grupo corresponde a provisiones mensuales por beneficios sociales para los trabajadores de la Compañía, cuyo detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Sueldos por pagar	15,31	15,31
Décimo tercer sueldo	5.037,53	4.811,94
Décimo cuarto sueldo	3.230,60	3.322,10
Vacaciones	1.935,34	1.713,76
	<b>10.218,78</b>	<b>9.863,11</b>

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
 Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015  
 (Expresado en dólares USA)

**(Nota K) Obligaciones fiscales**

Las obligaciones pendientes de pago al cierre de año que se detallan a continuación, fueron pagadas como dispone la Ley el año siguiente:

	Al 32 de diciembre del	
	2016	2015
<b>Servicio de Rentas Internas:</b>		
IVA en ventas	21.059,84	15.996,23
Retención del IVA	2.658,58	3.773,75
Retención Impuesto a la Renta	3.112,25	5.754,60
Impuesto a la renta por pagar		2.122,45
<b>Subtotal</b>	<b>26.830,67</b>	<b>19.769,98</b>
<b>Aportes y préstamos IESS:</b>		
9,45% Aportes IESS	2.253,08	638,65
12,15% Aporte patronal	2.896,81	821,13
<b>Subtotal</b>	<b>5.149,89</b>	<b>1.459,78</b>
	<b>31.980,56</b>	<b>21.229,76</b>

**(Nota L) Otros pasivos corrientes**

El saldo de este grupo detalla rubros provenientes de operaciones relacionadas con los Socios, tarjetas corporativas, interese con terceros y varias:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Hotel Boutique La Ronda		858.470,46
Giovanni Angioletti		283.000,00
Tasa de turismo	2.298,50	2.722,58
Cuentas por pagar socios	1,51	
15% utilidades trabajadores	61,03	61,03
10% servicios por pagar		(2.243,85)
Retención judicial		382,50
Propinas por pagar	395,13	734,66
	<b>2.756,17</b>	<b>1.143.127,38</b>

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015**  
**(Expresado en dólares USA)**

---

**(Nota M) Pasivo a largo plazo**

El saldo registrado en este grupo y que se detalla a continuación, proviene de un préstamo hipotecario para la compra del edificios donde funciona el Hotel; dicho crédito genera intereses sobre saldos de amortización, y la provisión para jubilación patronal y desahucio, la misma que fue realizada con base al informe matemático preparado por una compañía actuaria independiente, como se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Préstamo hipotecario	152.802,31	
Jubilación patronal	9.112,36	6.139,10
Desahucio	3.292,44	2.283,50
	<b>165.207,11</b>	<b>8.422,60</b>

**(Nota N) Inversión de los accionistas**

**a) Capital social**

El capital social al 31 de diciembre del 2016, se descomponía en 1.236.737 acciones nominativas de US.1.00, cada una, cuyo incremento sobre el capital anterior de 47.274 acciones nominativas de US\$ 1,00 fueron incrementadas en 1.189.463 acciones de igual valor, provenientes de la compensación de créditos que mantenían los accionistas en contra de la Compañía; dando lugar al nuevo capital por \$ 1.236.737.00. Este aumento de capital y reforma de estatutos fue protocolizado el 28 de abril del 2016, e inscrito en el Registro Mercantil el 30 de mayo del 2016.

**b) Reserva legal**

De conformidad al artículo vigésimo tercero de los estatutos sociales en vigencia, la Compañía deberá destinar el 10% de las utilidades después de la participación de trabajadores y el pago del impuesto la renta, para formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**c) Reserva Facultativa**

La Compañía ha constituido este fondo mediante la apropiación de los resultados obtenidos en ejercicios anteriores. Esta reserva no está contemplada en los estatutos sociales, pero si en la Ley de Compañías.

**HOTELSUD S. A.**  
**Notas a los estados financieros**  
*Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015*  
*(Expresado en dólares USA)*

---

Las cuentas patrimoniales que integran este grupo al cierre del ejercicio económico, tienen el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Capital social	1.236.737,00	47.274,00
Reserva legal	24.188,40	13.688,10
Utilidad (pérdida) acumulada	67.730,02	76.707,74
Utilidad del ejercicio	172.160,08	148.040,87
	<b>1.500.815,50</b>	<b>285.710,71</b>

**(Nota O) Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de este informe, 8 de mayo del 2017, no llegaron a nuestro conocimiento eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.