

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Hotel Casagangotena S.A. (la "Compañía") fue constituido en el Ecuador en el año 2008 y su actividad principal es la operación, administración, representación, construcción, remodelación, compra-venta de hoteles, hostales, moteles y demás locales e infraestructura relacionada con el sector hotelero.

La Compañía pertenece al Grupo Futuro S.A. GRUFUSA quien es su principal accionista. Los accionistas en su totalidad son de nacionalidad ecuatoriana.

A partir del año 2009, la Compañía inició el proceso de remodelación de un inmueble adquirido para el funcionamiento del Hotel boutique internacional de lujo "Casagangotena", el mismo que inició sus operaciones a partir del mes de octubre del 2011.

Con fecha 15 de agosto del 2014, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SCV.IRQ.DRMV.2014.3062 inscribió a la Compañía en el Registro del Mercado de Valores como emisor privado del sector no financiero y autorizó la emisión de obligaciones de hasta US\$5,000,000.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el personal de la Compañía alcanza 86 y 87 empleados respectivamente.

1.2 Situación financiera

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo de US\$499,900 y resultados acumulados negativos por US\$4,448,714 (2015: US\$3,970,648). Este déficit se produce en razón de que la Compañía inició sus operaciones en octubre del año 2011 y hasta el 31 de diciembre del 2016 no ha podido generar utilidades en su operación. La Administración considera que el déficit de capital de trabajo es temporal y normal en una compañía con cinco años de operación e indican que la continuación de la Compañía como empresa en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen lograr un nivel adecuado de ingresos por servicios para soportar la estructura de costos de la Compañía.

Por otro lado, la Administración ha diseñado varias medidas que le permitirán garantizar la generación de resultados positivos a futuro, entre las cuales se pueden mencionar:

- Obtener una ocupación mínima acumulada anual del 63% para el ejercicio 2017, esto significa alcanzar ventas por US\$3,633,000 aproximadamente.
- Mantener el costo de alimentos y bebidas a un margen mínimo del 37%.
- Fortalecer el posicionamiento del restaurante del Hotel como la mejor alternativa gastronómica del centro histórico y que genere ingresos por un valor anual aproximado de US\$1,195,000.
- Potenciar el Restaurante de Casa Gangotena, tanto para huéspedes como para otros clientes que desean disfrutar de una gastronomía de excelencia. Esto permitirá convertir al Restaurante en una verdadera área de negocio que genere ingresos atractivos y no sea solamente un área complementaria al hospedaje.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Mantener al Hotel posicionado en el primer puesto de Trip Advisor en el Ecuador y dentro de los 10 primeros de Sudamérica.
- Implementar las herramientas tecnológicas que faciliten el proceso de compra impulsiva de los clientes directos.
- Información depurada, oportuna y dispuesta de la gestión financiera-operativa basado en el concepto Business Intelligence, lo cual permite una mejor toma de decisiones para el uso adecuado de los recursos.
- Nueva estructura comercial, la cual está siendo liderada por la Vicepresidencia Comercial de la empresa relacionada ETICA, y de la cual se está incorporando su estrategia comercial que ha sido completamente exitosa y que es 100% compatible con el giro de negocio;
- Mantener y fortalecer las excelentes relaciones en el sector del Centro Histórico y lugares cercanos.
- Sinergias operativas con ETICA Empresa Turística Internacional C.A. permitiendo una eficiencia en costos y operación.

1.3 Situación económica del Ecuador

Durante el 2016 la situación económica del país continua afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: afectación en el logro de las metas de venta planteadas para el año, lo cual pese a haber trabajado en optimizar los costos y gastos, repercutió en el resultado deficitario de la operación. Ante lo cual la Administración está adoptando las siguientes medidas: desarrollar la estrategia comercial de generar volumen de ventas (posicionamiento de la marca) sacrificando tarifa la cual se ha visto es demasiado alta y ambiciosa, que considera le permitirán afrontar las situaciones antes indicadas y continuar operando en forma rentable.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Hotel Casagangotena S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido preparados y aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha 24 de enero del 2017 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Las enmiendas aclaran la contabilización del impuesto diferido cuando un activo se mide a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1 de enero 2017
NIC 28	Enmiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Las enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9	1 de enero 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta Norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendatarios y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1 de enero 2019
IFRIC 22	Este IFRIC trata transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Traducción de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, si existieran, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como cobertura de flujos de efectivo.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios contratados, de existir, son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por préstamos bancarios y obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar: Corresponde a montos adeudados por servicios de alojamiento, alimentación y otros servicios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días, menos la provisión por deterioro de aplicar.
- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Incluye principalmente montos adeudados por servicios de alojamiento, alimentación y otros servicios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Préstamos bancarios y obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro gastos financieros y los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera como parte del saldo de esta cuenta.
- (ii) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago principalmente por bienes o servicios adquiridos de proveedores nacionales para sus operaciones en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 45 días.
- (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos recibidos y pagarés a la orden originados por necesidades de financiamiento de operación y que generan interés. Los reembolsos de gastos, asesoría financiera y otros servicios se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devenga intereses y se liquidan en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa al final de cada período la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que las cuentas a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía realizó un análisis de deterioro de activos y no se identificó indicios de deterioro que requieran una provisión.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.5 Inventarios

Los inventarios se presentan al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable representa el costo de reposición de dichos inventarios en la prestación de servicios.

Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere el valor neto de realización, se registra una provisión por el diferencial del valor. En dicha provisión se considera también montos relativos a obsolescencia derivados de baja rotación principalmente.

2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La depreciación de los activos se registra con cargo a los resultados del año. Los gastos de mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificaciones	80
Componentes del edificio	30
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3
Mejoras a propiedad ajena	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Activos intangibles

Tienen vida útil definida y son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

El principal intangible que tiene la Compañía es un software y la vida útil usada para el cálculo de la amortización es de 3 años.

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos y activos intangibles)

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido sólo si éste proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber el deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

En el caso que el monto del valor en libros de activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no ha sido necesario calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros, pues no se presentaron indicativos de deterioro.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.9.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% y 15% respectivamente si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Hotel Casagangotena S.A. aplica el 22% después del análisis realizado.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.9.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzca beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperaran en el tiempo.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 Beneficios a los empleados

2.10.1 Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de beneficios a empleados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de ventas en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.10.2 Beneficios de largo plazo

2.9.1 Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa del 7.25% (2015: 6.31%).

La Administración de la Compañía considerando que los efectos de la adopción de la enmienda a la NIC 19 "Beneficio a empleados" no son representativos en el contexto de los estados financieros, estimó sus pasivos laborales por jubilación patronal y desahucio el 31 de diciembre del 2016 utilizando una tasa de descuento de 7.25% anual, equivalente a la tasa promedio de los bonos del gobierno ecuatoriano combinada con la tasa pasiva publicada por el Banco Central de Ecuador. La Administración de la Compañía tomó esta decisión basada en la consulta que realizó la firma auditora Hansen Holm y Co Compañía Limitada a la Superintendencia de Compañías acerca de si existe en el Ecuador un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad. La Superintendencia de Compañías dio respuesta a esta consulta mediante Oficio No. SCVS.INMV.DNC.2017.107, en el cual concluye que luego de su análisis el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad cuyas características se pueden asociar a un mercado amplio. La Administración de la Compañía considera que dicha tasa se encuentra denominada en la misma moneda en que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los de las obligaciones por Jubilación Patronal y desahucio conforme lo requiere la legislación laboral.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el año que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.11 Provisiones corrientes

En adición a lo que se describe en la Nota 2.10. La Compañía registra provisiones cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Arrendamientos

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar provenientes de los servicios de alojamiento y se reconocen en función a la realización del servicio. Los ingresos por restaurante y otros servicios se reconocen cuando los alimentos y bebidas son vendidos, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus servicios o productos al comprador, la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes o servicios y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.14 Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Como parte general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y 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 los resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se basan en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro.
- Propiedades y equipos y activos intangibles: La determinación de las vidas útiles de propiedades y equipo y activos intangibles que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados largo plazo: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

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

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

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de mercado es la posibilidad de que las fluctuaciones en los tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar negativamente el valor de los activos financieros de la Compañía, pasivos o flujos de efectivo esperados. Debido a sus operaciones, la Compañía no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas ya que las transacciones en su mayoría son en la moneda funcional.

La exposición actual de la Compañía al riesgo del flujo de efectivo debido a las fluctuaciones de la tasa de interés se limita a US\$4,655,000 (2015: US\$4,885,000) en líneas de financiamiento (emisión de deuda) que tiene una tasa referenciada a la tasa activa referencial en la fecha de pago publicada por el Banco Central más 1 punto porcentual, en razón de que las otras obligaciones están financiadas a una tasa fija de interés.

Los riesgos por tasas de interés de préstamos recibidos de accionistas y compañías relacionadas, es evaluado y comparado periódicamente con las tasas activas vigentes para operaciones similares dentro del segmento.

En la gestión de la exposición a las fluctuaciones de las tasas de interés, los objetivos de la Compañía son obtener principalmente su deuda con tasas de interés fijas; y, de ser el caso, mantener una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable. En consecuencia, no produce efectos significativos sobre los resultados de la Compañía.

Es política de la Compañía a la hora de contratar deuda el proveerse de las mejores tarifas que pueda obtener al combinar tasas fijas y variables dependiendo de lo que crea la Compañía como más rentable en el largo plazo y gestionable en el corto plazo.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

(b) *Riesgo de crédito:*

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de involucrarse únicamente con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos para clientes que constituyen personas jurídicas y naturales. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías y personas naturales que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

El riesgo con instituciones financieras no es significativo, pues la Compañía mantiene contratos con instituciones de altas calificaciones crediticias en el Ecuador.

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA-
Banco Central del Ecuador	-
Terrabank N.A.	-

(c) *Riesgo de liquidez:*

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La Compañía ha decidido sustituir acreedores a menores tasas de interés mediante emisión de obligaciones, para cubrir con sus obligaciones en el corto plazo en razón de que las tasas de interés son menores en relación a la tasa de interés efectiva de los préstamos bancarios para el segmento de operación que es del 10%.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Menos de 1 año	Entre 2 y 5 años	Más de 5 años
<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>			
Préstamos bancarios y obligaciones financieras	535,753	3,210,436	848,563
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	321,239	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	337,800	-	-
<u>Al 31 de diciembre del 2015</u>			
Préstamos bancarios y obligaciones financieras	321,116	2,886,384	1,694,979
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	326,727	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	21,895	-	-

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

4.2 Administración del riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Cabe recalcar que la Compañía inició sus operaciones en el año 2011 y espera recuperar su inversión y obtener rendimientos para sus accionistas en los años siguientes.

La estructura financiera de la Compañía consiste en la deuda financiera, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes y el patrimonio atribuido a los accionistas, que comprende el capital y los resultados acumulados. El Directorio de la Compañía revisa la estructura de los recursos financieros regularmente y como parte de esta revisión considera el costo del capital y los riesgos asociados.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. El ratio de apalancamiento se calcula dividiendo la deuda neta sobre el total de capital.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos bancarios y obligaciones financieras	4,594,752	4,902,479
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	321,239	326,727
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	337,800	21,895
(Menos) Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(107,105)</u>	<u>(144,203)</u>
Deuda neta	5,146,685	5,106,898
Total patrimonio	<u>4,458,195</u>	<u>4,936,261</u>
Total capital	<u>9,604,880</u>	<u>10,043,159</u>
Ratio de apalancamiento	54%	51%

El incremento del ratio de apalancamiento en el 2016 se origina principalmente préstamos recibidos de compañías relacionadas para capital de trabajo.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Al 31 de diciembre del 2016		Al 31 de diciembre del 2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	107,105	-	144,203	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	133,576	-	138,915	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	14,255	-	21,506	-
Total activos financieros	254,936	-	304,624	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos bancarios y obligaciones financieras	535,753	4,058,999	321,116	4,581,363
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	267,987	-	257,563	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	337,860	-	31,895	-
Total pasivos financieros	1,141,540	4,058,999	600,574	4,581,363

Valor razonable de instrumentos financieros

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2016	2015
Efectivo en caja	4,872	5,735
Bancos (1)	102,233	138,468
	<u>107,105</u>	<u>144,203</u>

(1) Incluye principalmente saldos en cuentas de instituciones financieras locales y del exterior.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición al 31 de diciembre:

	2016	2015
Clientes	29,498	21,876
Huéspedes en casa (1)	82,805	96,028
Tarjetas de crédito (2)	21,273	21,011
	<u>133,576</u>	<u>138,915</u>

(1) Constituyen servicios de alojamiento, restaurante y otros, prestados por el Hotel los cuales se encuentran pendientes de facturación.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde a saldos por cobrar a instituciones financieras emisoras de tarjetas de crédito con las cuales la Compañía mantiene suscrito convenios para que sus afiliados puedan realizar consumos en sus instalaciones, las cuales tienen vencimiento promedio de 2 días.

Durante el año 2016, la Compañía registró con cargo a los resultados del año US\$77,638 (2015: US\$69,302), relacionados con las comisiones pagadas a las referidas instituciones financieras emisoras de tarjetas de crédito.

La Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas dudosas, en razón de que las cuentas por cobrar vencidas y no deterioradas se encuentran entre los 30 días. Según la experiencia histórica se establece que las cuentas por cobrar vencidas a más de 365 días no son recuperables. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente.

8. INVENTARIOS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Alimentos y bebidas	35,447	34,542
Suministros de operación	<u>29,951</u>	<u>43,035</u>
	<u>65,198</u>	<u>77,577</u>

Durante los años 2016 y 2015, los costos de los inventarios reconocidos como gastos fueron de US\$355,503 y US\$373,613 respectivamente.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipos se presentan a continuación:

	Terceros	Edificaciones e instalaciones	Muebles y esteras	Maquinaría y equipo	Equipos de computación	Mejoras a propiedad ajena	Total
Al 1 de enero del 2015							
Costo histórico	408,212	8,631,465	749,943	228,308	40,371	21,666	10,079,965
Depreciación acumulada	-	(287,228)	(212,729)	(60,468)	(38,408)	(6,770)	(635,653)
Valor en libros	408,212	8,344,237	537,214	167,840	1,963	14,896	9,444,312
Movimientos 2015							
Adiciones	-	-	3,698	8,701	5,423	-	17,822
Bajas, ventas	-	-	(3,292)	(682)	(1,700)	-	(5,674)
Depreciación de bajas	-	-	4,489	282	1,052	-	5,823
Depreciación del año	-	(10,090)	(71,120)	(23,372)	(1,885)	(5,116)	(221,483)
Valor en libros	408,212	8,235,147	437,629	152,804	4,853	9,180	9,238,135
Al 31 de diciembre del 2015							
Costo histórico	408,212	8,631,465	749,349	236,327	41,004	21,666	10,084,113
Depreciación acumulada	-	(406,318)	(302,710)	(84,523)	(39,211)	(12,186)	(843,028)
Valor en libros	408,212	8,225,147	437,639	152,804	4,853	9,480	9,238,135
Movimientos 2016							
Adiciones	-	-	505	2,366	-	-	2,871
Bajas, ventas	-	-	(14,904)	(1,012)	-	-	(15,916)
Depreciación de bajas	-	-	7,255	498	-	-	7,753
Depreciación del año	-	(10,527)	(73,680)	(23,661)	(2,210)	(5,117)	(221,532)
Valor en libros	-	(10,527)	(80,824)	(21,812)	(2,210)	(5,117)	(221,532)
Al 31 de diciembre del 2016							
Costo histórico	408,212	8,631,465	755,950	237,681	41,094	21,666	10,069,068
Depreciación acumulada	-	(522,845)	(389,135)	(106,680)	(41,890)	(17,603)	(1,038,262)
Valor en libros	408,212	8,108,620	366,815	130,992	2,664	4,963	9,031,306

La Administración de la Compañía informa que las edificaciones se encuentran como garantía general sobre la emisión de obligaciones. Ver Nota 10.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PRESTAMOS BANCARIOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Garantía</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>	
			<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Emisión de obligaciones (1)				
Clase A	8.25%	General	200,000	800,000
Clase B	8.50%	General	345,000	1,610,000
Clase C	9%	General	-	1,000,000
Clase C1	9%	General	-	200,000
Clase D	9%	General	-	500,000
			<u>545,000</u>	<u>4,110,000</u>
		Interés por pagar	13,389	-
		Costo Financiero Emisión de Obligaciones	<u>(22,636)</u>	<u>(51,001)</u>
			<u>535,753</u>	<u>4,058,999</u>
<u>Institución financiera</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Garantía</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>	
			<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Obligaciones con terceros (2)				
Emisión de obligaciones (1)				
		Letras de cambio	100,458	-
Clase A	8.25%	General	-	1,000,000
Clase B	8.50%	General	230,000	1,955,000
Clase C	9%	General	-	1,000,000
Clase C1	9%	General	-	200,000
Clase D	9%	General	-	500,000
			<u>330,458</u>	<u>4,655,000</u>
		Interés por pagar	14,041	-
		Costo Financiero Emisión de Obligaciones	<u>(23,383)</u>	<u>(73,637)</u>
			<u>321,116</u>	<u>4,581,363</u>

- (1) Mediante Resolución No. SCV.IRQ.DRMV.2014.3062 de fecha 15 de agosto del 2014, la Superintendencia de Compañías aprueba la emisión de obligaciones por US\$5,000,000 con las siguientes características:

Primera emisión: Emisión de obligaciones realizada en el año 2014 (i) Serie C por US\$1,000,000 a 2,880 días plazo con una tasas de interés de 9% y un periodo de gracia para el pago de capital de seis años; y, (ii) Serie D por US\$500,000 a 2,880 días plazo con una tasa de interés de 9% y un periodo de gracia de seis años. Dichas obligaciones fueron compradas directamente por sus compañías relacionadas. Ver Nota 12.

Segunda emisión: Emisión de obligaciones realizada en el año 2015 (i) Serie A por US\$1,000,000 a 2,160 días plazo con una tasas de interés de 8.25% y un periodo de gracia para el pago de capital de dos años; (ii) Serie B por US\$2,127,500 a 2,160 días plazo con una tasas de interés de 8.50%; y (iii) Serie C por US\$200,000 a 2,880 días plazo con una tasas de interés de 9% y un periodo de gracia para el pago de capital de seis años. La emisión de obligaciones de Serie C fueron compradas directamente por su compañía relacionada. Ver Nota 12.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los recursos provenientes de las emisiones se destinaron a capital de trabajo y reestructuración de pasivos. Las obligaciones y limitaciones de endeudamiento establecidas de acuerdo al prospecto de emisión son:

- (i) Mantener de forma semestral un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a 1, a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores.
- (ii) Mantener los activos corrientes sobre los pasivos corrientes en niveles de mayor o igual a 1, entendiéndose como activos corrientes a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
- (iii) No repartir dividendos a los accionistas mientras existan obligaciones en mora.
- (iv) Mantener la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación según lo establecido en el artículo 13 del capítulo III del Título III de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, la Ley de Mercado de Valores y demás normas pertinentes.

Pese a que en el año 2016 se generó una pérdida neta de US\$484,214 (2015: US\$598,027), se ha dado cumplimiento al pago de las obligaciones de forma puntual y los informes presentados reportan el cumplimiento de las condiciones y obligaciones de la emisión de obligaciones y que se ha dado respuesta a los requerimientos de la Asamblea de Obligacionistas.

Al respecto, durante el año 2016 se realizaron pagos de capital por US\$230,000 (US\$86,250) como abono de capital de la serie "B".

Los estados financieros de la Compañía serán revisados de forma semestral por el Consejo Nacional de Valores, cuya próxima revisión será con fecha 30 de junio del 2017. Dicho organismo analizará el cumplimiento de los mencionados compromisos contractuales y en caso de no cumplirlos se ejecutarán las garantías correspondientes.

Los vencimientos anuales de largo plazo de las obligaciones emitidas son:

Años	2016	2015
2017	-	522,364
2018	571,262	571,262
2019	643,880	643,880
2020	1,148,878	1,148,878
2021	846,416	846,416
2022	848,563	848,563
	<u>4,058,999</u>	<u>4,581,363</u>

- (2) Préstamos recibidos a través de Southern Cross Capital Markets S.A. quien figura como intermediario financiero para la captación de dinero a personas naturales o compañías locales las cuales se encontraban garantizadas con letras de cambio y las mismas generaron una tasa de descuento 2.5% y vencieron en enero del 2016.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores (1)	<u>267,987</u>	<u>257,563</u>
Anticipo a clientes	47,316	59,798
Otras	<u>5,936</u>	<u>9,366</u>
	<u>53,252</u>	<u>69,164</u>
	<u>321,239</u>	<u>326,727</u>

(1) Incluye facturas a proveedores nacionales relacionados principalmente con compra de inventarios y pagos a compañías aseguradoras donde el periodo de crédito promedio de compras es de 45 días desde la fecha de la factura y en función a la negociación con el proveedor.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a entidades con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Relación</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Venta de servicios</u>			
Etica Empresa Turística Internacional C.A.	Control común	752,948	824,975
Metropolitan Touring C.A.	Control común	16,580	18,872
HotelMashpi S.A.	Control común	6,008	12,128
Estrategacorp S.A.	Control común	768	-
Salud S.A. Sistema de Medicina Prepagada del Ecuador S.A.	Control común	2,184	-
Tecniseguros S.A.	Control común	1,813	1,832
<u>Venta de activos fijos</u>			
HotelMashpi S.A.	Control común	-	401
<u>Emisión de Obligaciones</u>			
Seguros Equinoccial S.A.	Control común	-	200,000
<u>Intereses Pagados</u>			
Tecniseguros S.A.	Control común	2,444	-
Salud S.A. Sistema de Medicina Prepagada del Ecuador S.A.	Control común	-	846
HotelMashpi S.A.	Control común	2,870	-
Equivida Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.	Control común	45,000	46,500
Seguros Equinoccial S.A.	Control común	107,100	129,292
Inmobiliaria Invernal II S.A.	Control común	1,192	579
<u>Reembolsos de gastos</u>			
HotelMashpi S.A.	Control común	3,478	-
<u>Compras de activos fijos</u>			
Etica Empresa Turística Internacional C.A.	Control común	-	14,434
<u>Compras de servicios</u>			
Salud S.A. Sistema de Medicina Prepagada del Ecuador S.A.	Control común	34,824	27,887
Etica Empresa Turística Internacional C.A.	Control común	44,702	20,764
Metropolitan Touring C.A.	Control común	12,737	7,535
Estrategacorp S.A.	Control común	51,511	2,402
Equivida Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.	Control común	4,994	4,327
Seguros Equinoccial S.A.	Control común	17,415	-
HotelMashpi S.A.	Control común	14,116	9,823
<u>Préstamos</u>			
HotelMashpi S.A.	Control común	150,000	-
Inmobiliaria Invernal II S.A.	Control común	202,000	-
Tecniseguros S.A.	Control común	100,000	-

Las ventas de servicios a partes relacionadas se realizaron a las tarifas de lista usuales de la Compañía, menos una comisión acordada entre las partes.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>Transacción</u>	<u>Relación</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>				
Ética Empresa Turística Internacional C.A.	Servicios hoteleros	Control común	10,316	20,142
Hotel Mashpi S.A.	Servicios hoteleros	Control común	1,819	625
Metropolitan Touring, C.A.	Servicios hoteleros	Control común	2,120	739
			<u>14,255</u>	<u>21,506</u>
<u>Cuentas por pagar corrientes</u>				
Tecniseguros S.A. (1)	Préstamos	Control común	100,444	-
Inmobiliaria Invernal II S.A. (1)	Préstamos	Control común	203,192	-
Ética Empresa Turística Internacional C.A.	Paquetes turísticos	Control común	14,971	20,883
Seguros Equinoccial S.A.	Seguros	Control común	15,865	-
Hotel Mashpi S.A.	Reembolso de gastos	Control común	2,906	1,012
Otros accionistas menores	Servicios administrativos	Control común	422	-
			<u>337,800</u>	<u>21,895</u>

(1) Constituyen préstamos otorgados por compañías y partes relacionadas con tasa de interés efectiva anual del 8% y cuyos plazos de vencimiento son abril y marzo 2017 respectivamente.

Los saldos por pagar a compañías relacionadas no devengan intereses. No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

Los saldos pendientes no están garantizados y se realizarán o se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el periodo actual ni en periodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro con los saldos adeudados por partes relacionadas.

Remuneraciones personal clave de la gerencia

A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por los principales ejecutivos y miembros clave de la gerencia durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

<u>Detalle</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios a corto plazo	215,389	188,008
Beneficios post-empleo	<u>7,083</u>	<u>3,226</u>
	<u>222,472</u>	<u>191,234</u>

La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fueron cancelados de conformidad con los términos autorizados por el Directorio de la Compañía. La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. IMPUESTOS

13.1 La composición de los Impuestos a recuperar es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto al Valor Agregado - IVA	34,183	281,309
Retenciones en la fuente año corriente	<u>386,355</u>	<u>324,137</u>
	<u>420,538</u>	<u>605,446</u>

13.2 Gastos de Impuesto a la renta

La composición del gasto Impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>66,777</u>	<u>69,254</u>

13.3 Conciliación contable - tributaria del Impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdida antes de Impuesto a la renta	(417,437)	(528,773)
Gastos no deducibles (1)	67,043	110,935
Otras partidas conciliatorias	<u>(30,360)</u>	<u>(38,933)</u>
Utilidad gravable	(380,754)	(456,771)
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>66,777</u>	<u>69,254</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>66,777</u>	<u>69,254</u>

(1) Incluye principalmente: US\$28,134 (2015: US\$23,720) de retenciones en la fuente de Impuesto a la renta e IVA asumidas por el contribuyente como gasto; US\$12,870 (2015: US\$8,349) por jubilación patronal y US\$8,964 (US\$18,871) por donaciones.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

De acuerdo a las modificaciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 351 del 29 de diciembre del 2010, las sociedades recién constituidas están sujetas al pago del anticipo del impuesto a la renta después del segundo año completo de operación efectivo.

13.4 Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2012 a 2016, están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

13.5 Legislación sobre precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000, y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. Adicionalmente, exige que en su declaración de Impuesto a la Renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016 y 2015, no superaron el importe acumulado mencionado.

Aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

13.6 Otros asuntos - Reformas tributarias

El 29 de abril del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas" publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la Renta:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

Modificaciones al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No están sujetos al pago del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades u organismos del sector público.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Se grava con tarifa de ICE de 15% los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y prestados a sociedades.
- Se grava US\$0.18 centavos por cada 100 gramos de azúcar a las bebidas no alcohólicas que contienen más de 25 gramos por litro.

Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se considerará exento un monto anual de US\$ 5,000 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016", la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759.

El 25 de mayo del 2016 mediante decreto Presidencial se dispuso la exoneración del pago del anticipo mínimo del Impuesto a la Renta del periodo 2016, a todos los sectores económicos de los cantones afectados por el terremoto del 16 de abril del 2016, de las provincias de Manabí y Esmeraldas.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no tendrán un impacto significativo en las operaciones de la misma.

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Composición y movimiento:

	Saldo inicial	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo final
<u>2016</u>				
<u>Pasivos corrientes</u>				
Beneficios a empleados	<u>59,054</u>	<u>665,446</u>	<u>(661,566)</u>	<u>62,934</u>
<u>2015</u>				
<u>Pasivos corrientes</u>				
Beneficios a empleados	<u>49,973</u>	<u>578,328</u>	<u>(569,247)</u>	<u>59,054</u>

Incluye principalmente décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones, fondos de reserva, aportes personal y patronal al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y 10% por servicios y propinas.

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

15. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que en dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2016	2015
Tasa de descuento (1)	7.25%	6.31%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de incremento de pensiones	2%	2%
Tasa de mortalidad e invalidez (2)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	18.38%	11.80%
Vida laboral promedio remanente (años)	7.79	7.5

(1) Ver Nota 2.10.

(2) Corresponden a las tablas de mortalidad biométricas de experiencia Ecuatoriana IESS 2002. Registro Oficial No. 650, del 28 de agosto del 2002.

El movimiento de la provisión para la jubilación patronal y desahucio en el pasivo ha sido el siguiente:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Al 1 de enero del 2016	30,475	10,713	41,188
Costo laboral por servicios actuales	12,870	4,724	17,594
Costo financiero	1,923	666	2,589
Pérdidas (ganancias) actuariales	(11,950)	5,802	(6,148)
Utilizaciones	(6,430)	(8,654)	(15,084)
Al 31 de diciembre del 2016	<u>26,888</u>	<u>13,251</u>	<u>40,139</u>
Al 1 de enero del 2015	24,659	4,966	29,625
Costo laboral por servicios actuales	14,040	3,615	17,655
Costo financiero	1,613	320	1,933
Ganancias actuariales	(2,533)	(1,783)	(4,316)
Costos por servicios pasados	-	3,595	3,595
Utilizaciones	(7,304)	-	(7,304)
Al 31 de diciembre del 2015	<u>30,475</u>	<u>10,713</u>	<u>41,188</u>

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los importes reconocidos en las cuentas de resultados son los siguientes:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
<u>2016</u>			
Costo laboral por servicios actuales	12,870	4,724	17,594
Costo financiero	<u>1,923</u>	<u>666</u>	<u>2,589</u>
	<u>14,793</u>	<u>5,390</u>	<u>20,183</u>
<u>2015</u>			
Costo laboral por servicios actuales	14,040	3,615	17,655
Costo financiero	1,613	320	1,933
Costos por servicios pasados	-	<u>3,595</u>	<u>3,595</u>
	<u>15,653</u>	<u>7,530</u>	<u>23,183</u>

16. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado consiste de 8,906,909 acciones de valor nominal US\$1 cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

17. RESULTADOS ACUMULADOS

Resultados acumulados: Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF": De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados. El saldo acreedor solo podría ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y la del último ejercicio concluido, si las hubieren, utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.