



INFORME FINANCIERO 2018

En conformidad a las:
Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Contenido:

A. Estado de Situación Financiera	2
B. Estado de Resultados Integrales	3
C. Estado de Cambios en el Patrimonio	4
D. Estado de Flujos de Efectivo	5
E. Notas a los Estados Financieros	6
1. Información general de la entidad	6
2. Bases de preparación de los estados financieros	6
3. Políticas de contabilidad significativas	7
4. Determinación de valores razonables	14
5. Administración de riesgos	15
6. Efectivo y equivalentes de efectivo	16
7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16
8. Activos financieros corrientes	16
9. Inventarios	17
10. Activos y pasivos por impuestos corrientes	17
11. Propiedades, planta y equipo	20
12. Activos intangibles	22
13. Activos y pasivos por impuestos diferidos	23
14. Otros activos no corrientes	23
15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	24
16. Pagos a y por cuenta de empleados	24
17. Obligaciones con instituciones financieras	25
18. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados	26
19. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	27
20. Patrimonio	27
21. Ingresos de actividades ordinarias	28
22. Costo de ventas	28
23. Otros ingresos	29
24. Gastos de administración	29
25. Gastos de ventas	29
26. Gastos financieros	30
27. Partes relacionadas	30
28. Garantías	30
29. Eventos subsecuentes	30



ZARPECA S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

A. Estado de Situación Financiera

		Diciembre 31	
ACTIVOS	Nota	2018	2017
		(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	403.266	1.291.417
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	210.276	1.069.269
Activos financieros corrientes	8	20.394	58.814
inventarios	9	285.510	253.534
Activos por impuestos corrientes	10	2.316.426	2.251.915
Total activos corrientes		3.235.872	4.924.949
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	11	24.051.226	23.375.672
Activos intangibles	12	52.641	-
Activos por impuestos diferidos	13	1.644	-
Otros activos no corrientes	14	-	6.000
Total activos no corrientes		24.105.511	23.381.672
Activos totales		27.341.383	28.306.621
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15	(4.881.325)	(858.096)
Pagos a y por cuenta de empleados	16	(57.769)	(21.178)
Obligaciones con instituciones financieras corrientes	17	(793.899)	(889.108)
Pasivos por impuestos corrientes	10	(22.938)	(27.108)
Total pasivos corrientes		(5.755.931)	(1.795.490)
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras no corrientes	17	(14.403.855)	(17.388.249)
Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados	18	(9.461)	(3.045)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	19	(5.000.000)	(5.000.000)
Pasivos por impuestos diferidos	13	(75.869)	(648)
Total pasivos no corrientes		(19.489.185)	(22.391.942)
Pasivos totales		(25.245.116)	(24.187.432)
Patrimonio			
Capital social	20	(3.105.000)	(3.105.000)
Aporte para futura capitalización		(1.012.880)	(1.739.700)
Otros resultados integrales		(1.746)	(1.309)
Resultados acumulados		2.023.359	726.820
Total patrimonio		(2.096.267)	(4.119.189)
Total pasivos y patrimonio		(27.341.383)	(28.306.621)


Fabian Fernando Rodrigo Pérez Serrano
Representante Legal


Diana Carolina Pullaguari Hidalgo
Contador General



ZARPECA S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

B. Estado de Resultados Integrales

Diciembre 31			
Nota	2018	2017	
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)	
Ingresos de actividades ordinarias	21	(1.996.496)	(74.121)
Costo de ventas	22	1.748.380	76.939
(Ganancia) pérdida bruta		(248.116)	2.818
Otros ingresos	23	(10.731)	(9.375)
Gastos de administración	24	507.736	329.132
Gastos de ventas	25	202.945	49.002
Gastos financieros	26	1.497.948	6.230
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		1.949.782	377.807
Menos:			
Gasto por impuesto a las ganancias	10(b)	73.577	61.779
Pérdida neta del periodo		2.023.359	439.586
(Ganancias) pérdidas actuariales		(437)	1.026
Otro resultado integral		(437)	1.026
Resultado integral total del año		2.022.922	440.612

Fabián Fernando Rodrigo Pérez Serrano
Representante Legal

Diana Carolina Pullaguari Hidalgo
Contador General



C. Estado de Cambios en el Patrimonio

	Capital social (en U.S.dólares)	Aporte para futura capitalización (en U.S.dólares)	Otros resultados integrales (en U.S.dólares)	Resultados acumulados (en U.S.dólares)	Total patrimonio (en U.S.dólares)
Saldo al 1 de enero de 2017	(3.105.000)	-	(2.335)	287.234	(2.820.101)
Resultado del período	-	-	-	439.586	439.586
(Ganancias) pérdidas actuariales	-	-	1.026	-	1.026
Aportes para futuras capitalizaciones (nota 20 b)	-	(1.739.700)	-	-	(1.739.700)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(3.105.000)	(1.739.700)	(1.309)	726.820	(4.119.189)
Saldo al 1 de enero de 2018	(3.105.000)	(1.739.700)	(1.309)	726.820	(4.119.189)
Resultado del período	-	-	-	2.023.359	2.023.359
(Ganancias) pérdidas actuariales	-	-	(437)	-	(437)
Absorción de pérdidas (nota 20 c)	-	726.820	-	(726.820)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(3.105.000)	(1.012.880)	(1.746)	2.023.359	(2.096.267)


Fabian Fernando Rodriguez Perez Serrano
Representante Legal

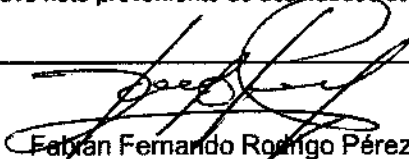

Diana Carolina Pullaguari Hidalgo
Coritador General



ZARPECA S.A.
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

D. Estado de Flujos de Efectivo

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.886.221	54.381
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(587.790)	(523.274)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(586.834)	(89.049)
Intereses pagados	(879.323)	(6.129)
Intereses recibidos	422	-
Impuestos a las ganancias pagados	(36.165)	(1.086)
Otras entradas (salidas) de efectivo	3.980.829	827.325
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	3.777.360	262.168
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(1.192.223)	(8.054.854)
Compras de activos intangibles	(55.382)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	(1.247.605)	(8.054.854)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Financiación por préstamos a largo plazo	-	8.400.000
Pagos de préstamos	(2.800.000)	(26.553)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(617.906)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	(3.417.906)	8.373.447
Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes	(888.151)	580.761
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1.291.417	710.656
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	403.266	1.291.417
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo		
Utilidad (pérdida) neta	(2.023.359)	(439.586)
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	610.521	38
Ajustes por gastos en provisiones	7.471	1.093
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	73.577	61.779
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	617.772	6.042
Cambios en activos y pasivos		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(115.459)	(19.740)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	26.353	(16.122)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	852.607	(41.164)
(Incremento) disminución en inventarios	(31.976)	(253.534)
(Incremento) disminución en otros activos	(58.511)	(917.172)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(187.910)	122.191
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	3.962.961	1.746.750
Incremento (disminución) en beneficios empleados	38.128	11.593
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	5.185	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	3.777.360	262.168


Fabrian Fernando Rodrigo Pérez Serrano
Representante Legal


Diana Carolina Putlaguari Hidalgo
Contador General

E. Notas a los Estados Financieros

1. Información general de la entidad

Razón social:	ZARPECA S.A. (en adelante la compañía).
RUC:	1792401046001
Domicilio principal:	Calle 24 de Septiembre S2-389 y conector de Alpachaca, de la ciudad de Quito de la República del Ecuador.
Forma legal:	Sociedad Anónima.
Constitución:	En la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada el 18 de septiembre de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 17 de octubre de 2012; con plazo social de 50 años.
Actividad económica:	Servicio de alojamiento prestado por hoteles y servicios complementarios.
Sitio web:	https://www.ebhotels.com/quito



Estos estados financieros individuales, para el período terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron autorizados para su emisión por la administración de la compañía el 06 de febrero de 2020.

2. Bases de preparación de los estados financieros

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la compañía y han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2018.

b. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

c. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de presentación de la compañía y de curso legal en el Ecuador; a menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la unidad monetaria (u.m.) de la República del Ecuador (Dólar de los Estados Unidos de América).

d. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en la NIIF requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros; en opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos reales finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular; las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. **Políticas de contabilidad significativas**

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

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, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corrientes, los de vencimiento superior a ese período.

b. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses; dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

c. Instrumentos financieros

I. **Activos financieros no derivados**

La compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan; los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

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 cual 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 son compensados y presentados el monto neto en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente; la compañía tiene como activos financieros no derivados las partidas por cobrar.

II. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable, la mayor parte de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses; cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo que se reconocerá como ingreso financiero en el estado de resultados. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, el deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de su recuperación (modelo de pérdida esperada). Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

III. Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible en la fecha de la transacción, en la cual la compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento; posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo; los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

IV. Capital social

El capital social autorizado está compuesto por (acciones) que son clasificadas como patrimonio.

d. Inventarios

Se encuentran valuados como sigue:

- I. En proceso y terminados: al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta; el costo se calcula aplicando el método de valoración de inventarios promedio.
- II. Importaciones en tránsito: al costo de adquisición más gastos de importación incurridos hasta la fecha de los presentes estados financieros.
- III. Materias primas, suministros, herramientas, repuestos y materiales: al costo promedio de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización.



e. Propiedad, planta y equipo

I. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

Se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedad, planta y equipo, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del período.

II. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del período en que se producen.

III. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipo, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el período actual y comparativo:

Partidas	Vida Útil (en años)
Edificios e instalaciones	5 – 60
Maquinarias y equipo	3 – 35
Vehículos y equipos de transporte	5 – 15
Muebles y enseres	4 – 15
Equipos de computación	2 – 5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

f. Activos intangibles

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada entre tres y diez años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

g. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de los servicios a los que se incorporen. Cuando una reducción, en el precio de estos inventarios, indique que el costo de los servicios terminados excederá a su valor neto realizable, se rebajará su importe en libros hasta cubrir esa diferencia. En estas circunstancias, el costo de reposición de estos inventarios será la mejor medida disponible de su valor neto realizable, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (costo de recuperación), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

h. Beneficios a empleados

i. Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La obligación de la compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; esta obligación califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la

compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal y bonificación por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un profesional independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. La compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales en otro resultado integral.

La administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios pasados realizados por empleados, será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en la cual los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido en resultados. Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos en resultados. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad.

II. Beneficios por terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

III. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

- a) Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social: son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios; se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios; las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración y vacaciones.

- b) Participación de trabajadores: la compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía; este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable antes del impuesto a la renta, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

i. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene obligaciones presentes legales o asumidas, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos contingentes, son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la empresa, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

j. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, costos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y puedan ser confiablemente medidos; se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

- a) Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
- b) La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- c) La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- d) El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
- e) Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

Costos y gastos: los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago; se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

k. Ingresos y costos financieros

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida estimada del instrumento financiero.

Los costos financieros están compuestos por intereses en préstamos o financiamientos, que se reconocen en el resultado del período en el que se incurren, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

l. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido como ingreso o gasto en resultados del período, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del estado de resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior; esta evaluación depende de estimaciones y supuestos que pueden involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

- I. Impuesto corriente: se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año; la utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la autoridad tributaria al final de cada período.
- II. Impuestos diferidos: es reconocido sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable; es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la ley promulgada a la fecha de reporte.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizados. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Los activos y pasivos por impuesto corrientes son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, si existe un



derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

m. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la compañía. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

n. Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre la situación financiera de la compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros; los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. Determinación de valores razonables

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

a. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se registra al monto original de la transacción y no superan su valor recuperable; los montos en libros de los deudores comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; excepto por las cuentas por cobrar a largo plazo.

b. Pasivos financieros

Los montos registrados por préstamos y anticipo se aproximan a su valor razonable, dado que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características; los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.



5. Administración de riesgos

a. Marco de administración de riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la compañía. Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la compañía, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos que enfrenta la compañía.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

La compañía hace seguimiento al nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

c. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como precios de productos, tasas de interés, tipo de cambio, etc., produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la compañía. Esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

d. Riesgo de moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la compañía son en esa moneda; por lo tanto, la administración estima que la exposición de la compañía al riesgo de moneda no es relevante.



e. Riesgo de tasas de interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros.

La compañía administra este riesgo tratando de asegurar que un alto porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre los préstamos y obligaciones financieras se mantenga sobre una base de tasa fija.

f. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, que se origina principalmente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

6. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El saldo de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y se compone de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Efectivo en caja	30.707	6.394
Efectivo en bancos	372.559	1.285.023
Total	403.266	1.291.417

7. **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

El resumen de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Deudores comerciales - no relacionadas	135.199	19.740
Otras cuentas por cobrar - no relacionadas	14.124	40.478
Pagos anticipados	60.953	1.009.051
Total	210.276	1.069.269

8. **Activos financieros corrientes**

El detalle de activos financieros corrientes es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Activos financieros a costo amortizado	20.394	58.814
Total	20.394	58.814

Con fecha 5 de marzo de 2015, la compañía realizó una inversión en el Banco Diners Club del Ecuador S.A., por US\$ 50.000, a 365 días plazo con una tasa de interés del 7,25%; inversión endosada a favor de Seguros Oriente S.A., para garantizar el cumplimiento del Plan de Manejo



Ambiental del proyecto de construcción, operación y mantenimiento del hotel Eurobuilding, por un importe de US\$ 169.996, a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, garantizado por Seguros Oriente S.A. mediante póliza de fiel cumplimiento de contrato. En los meses de marzo de 2016 y marzo de 2017, la compañía renovó la inversión más intereses generados en el Banco Diners Club del Ecuador S.A., en las mismas condiciones de la inversión inicial. Con fecha 31 de enero de 2018, la compañía cobró la inversión más los intereses generados.

Con fecha 23 de julio de 2018, la compañía realizó una inversión en el Banco Pichincha C.A., por US\$ 20.000, a 380 días plazo con una tasa de interés del 4,50%; inversión que garantiza el cumplimiento de los pagos a favor de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA), en cumplimiento de la sentencia del proceso judicial No. 17230-2017-05761 por la construcción de la tubería para la salida de aguas servidas del hotel hacia la quebrada de Alpachaca por el predio colindante de propiedad de la Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA).

9. Inventarios

El resumen de inventarios es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Suministros, herramientas, repuestos y materiales	285.510	253.534
Total	285.510	253.534

10. Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Crédito tributario por IVA	2.279.175	2.250.829
Crédito tributario por Impuesto a la Renta (a)	37.251	1.086
Total	2.316.426	2.251.915
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
A la Administración Tributaria	(22.938)	(27.108)
Total	(22.938)	(27.108)

- a. De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25% sobre la utilidad gravable (hasta el año 2017 la tarifa para el impuesto a la renta se calculó en un 22% sobre la utilidad gravable), con las siguientes consideraciones:

- Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de Impuesto a la Renta para personas naturales.
- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

A partir del año 2015 el Anexo de Accionistas, Socios, Partícipes, Miembros de Directorio y Administradores (APS) adquiere una importancia significativa, pues se convierte en la formalidad requerida por la administración tributaria para verificar la propiedad del patrimonio neto y administradores de las sociedades ecuatorianas o extranjeras domiciliadas en Ecuador. Conforme a las reformas tributarias la falta o tardía presentación de este anexo genera consecuencias importantes, entre otras: en el caso de que el contribuyente no presente el APS en los plazos establecidos (febrero de cada año) la sociedad deberá adicionar tres (3) puntos porcentuales a su tarifa de Impuesto a la Renta.

Con fecha 15 de junio de 2015 la compañía suscribió un contrato de inversión con el estado ecuatoriano, representado por el Ministerio Coordinador de la Producción, Empleo y Competitividad, con una vigencia de siete (7) años, contados a partir de la fecha de su suscripción; y, que podrá ser prorrogado a petición del inversionista hasta por igual periodo, en el cual el estado ecuatoriano reconoció a favor de la compañía, entre otros, los siguientes beneficios tributarios:

- i) Exoneración del Impuesto a la Renta por cinco (5) años, contados desde el primer año en que se generen ingresos atribuibles, directa y únicamente a la nueva inversión, conforme lo establecido en el artículo veinticuatro, numeral dos del COPCI.
- ii) En caso de terminación del plazo otorgado a la exoneración del Impuesto a la Renta señalada en el literal anterior y de estar vigente el contrato de inversión, se estabilizará la tarifa del Impuesto a la Renta del veinte y dos por ciento (22%), de conformidad con el artículo veinticuatro, numeral uno, literal a) del COPCI.
- iii) La exoneración del anticipo del Impuesto a la Renta por cinco años para toda inversión nueva, de conformidad con el artículo veinticuatro, numeral uno, literal h) del COPCI.

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Utilidad (pérdida) del periodo	(1.949.782)	(377.807)
(-) Participación a trabajadores	-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>(1.949.782)</u>	<u>(377.807)</u>
(-) Otras rentas exentas e ingresos no objeto de Impuesto a la Renta	(2.007.227)	(83.496)
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos y gastos atribuidos a ingresos no objeto de Impuesto a la Renta	3.949.538	461.304
(+/-) Generación / reversión de diferencias temporarias	<u>7.471</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) gravable	<u>-</u>	<u>-</u>
Tarifa (tasa) de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado - según tarifa	-	-
Impuesto a la renta causado - impuesto mínimo	-	-
(=) Gasto por impuesto a la renta corriente	<u>-</u>	<u>-</u>
(-) Retenciones y pagos anticipados	(37.251)	(1.086)
Crédito tributario por Impuesto a la Renta (a)	(37.251)	(1.086)



El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año precedente, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y es susceptible de devolución; para el período 2016 y en adelante se crea la tasa impositiva efectiva (TIE), mediante la cual se establece la devolución del excedente del anticipo de impuesto a la renta, para contribuyentes que sobrepasen la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio; para acogerse a este beneficio los contribuyentes deben evidenciar que el anticipo pagado sea mayor al impuesto a la renta causado y que su tasa impositiva efectiva (TIE) individual sea mayor a la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio determinada para cada año por la administración tributaria, el valor de la devolución corresponde al excedente entre el TIE individual y el TIE promedio, el TIE individual se determinará al dividir el anticipo mínimo para el total del ingreso. El anticipo no objeto de devolución se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Mediante decreto ejecutivo se rebaja el pago del saldo del anticipo al impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2017, en los siguientes porcentajes y consideraciones:

- i) Rebaja del 100%, si las ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, son iguales o menores a quinientos mil (US \$ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.
- ii) Rebaja del 60%, si las ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, son de entre quinientos mil y un centavo (US \$ 500.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América; y, un millón (US \$ 1.000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América.
- iii) Rebaja del 40%, si las ventas o ingresos brutos anuales del ejercicio fiscal 2017, son de un millón y un centavo (US \$ 1.000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América en adelante.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien sus actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

- b. El gasto por impuesto a las ganancias reconocido en el estado de resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Gasto por impuesto a la renta corriente	-	-
(+) Gasto por impuesto a la renta diferido	75.221	61.779
(-) Ingreso por impuesto a la renta diferido	(1.644)	-
Gasto por impuesto a las ganancias	73.577	61.779



11. Propiedades, planta y equipo

El movimiento de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Costo	24.662.469	23.379.135
Depreciación y deterioro acumulado (ppe)	<u>(611.243)</u>	<u>(3.463)</u>
Total	<u>24.051.226</u>	<u>23.375.672</u>
<u>Clasificación</u>		
Terrenos	2.978.249	2.978.249
Edificios y otros inmuebles	16.768.573	-
Construcciones en curso	2.201.082	20.389.547
Muebles y enseres	600.311	4.881
Maquinaria, equipo e instalaciones	1.006.577	-
Equipo de computación	411.577	2.995
Vehículos y equipos de transporte	<u>84.857</u>	<u>-</u>
Total	<u>24.051.226</u>	<u>23.375.672</u>



Detalle

Costo:

Costo al 01 de enero de 2017									
Adiciones	-	11,667,208	481	-	4,417	-	-	14,650,365	
Ventas / bajas	-	8,722,339	4,608	-	1,823	-	-	8,728,770	
Costo al 31 de diciembre de 2017	2,978,249	20,389,547	5,089	-	6,240	-	-	23,379,135	
Adiciones	-	1,123,155	196,456	1,445	13,029	-	-	1,334,085	
Reclasificaciones	-	(19,260,869)	455,178	1,104,624	569,158	103,571	-	-	
Ventas / bajas	-	(50,751)	-	-	-	-	-	(50,751)	
Costo al 31 de diciembre de 2018	2,978,249	2,201,082	656,733	1,106,069	588,427	103,571	-	24,662,469	

Depreciación / Deterioro Acumulado:

Depreciación / Deterioro al 01 de enero de 2017	-	-	131	-	1,978	-	-	2,109	
Depreciación	-	-	87	-	1,267	-	-	1,354	
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ventas / bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2017	-	-	218	-	3,245	-	-	3,463	
Depreciación	258,765	-	56,204	99,482	173,805	18,714	-	607,780	
Deterioro	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ventas / bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2018	258,765	-	56,422	99,482	176,850	18,714	-	611,243	
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	2,978,249	20,389,547	4,881	-	2,995	-	-	23,375,872	
Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	2,978,249	16,768,573	600,311	1,006,577	411,577	84,857	-	24,051,226	

Al 31 de diciembre de 2017 y 2018, la compañía mantiene dentro de su propiedad, planta y equipo, activos bajo la clasificación terrenos más edificios y construcciones en curso, con gravamen que garantizan la obligación contraída con la Corporación Financiera Nacional B.P. (véase nota 17).



12. Activos intangibles

El detalle de activos intangibles es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Costo	55.382	-
Amortización y deterioro acumulado	(2.741)	-
Total	52.641	-
<u>Clasificación</u>		
Marcas, patentes, licencias, software y otros similares	52.641	-
Total	52.641	-
<u>Detalle</u>	Licencias y otros similares	Total
<u>Costo:</u>		
Costo al 01 de enero de 2017	-	-
Adiciones	-	-
Ventas / bajas	-	-
Costo al 31 de diciembre de 2017	-	-
Adiciones	55.382	55.382
Ventas / bajas	-	-
Costo al 31 de diciembre de 2018	55.382	55.382
<u>Amortización / Deterioro Acumulado:</u>		
Amortización / Deterioro al 01 de enero de 2017	-	-
Amortización	-	-
Deterioro	-	-
Ventas / bajas	-	-
Amortización / Deterioro al 31 de diciembre de 2017	-	-
Amortización	2.741	2.741
Deterioro	-	-
Ventas / bajas	-	-
Amortización / Deterioro al 31 de diciembre de 2018	2.741	2.741
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	52.641	52.641



13. Activos y pasivos por impuestos diferidos

El detalle de activos (pasivos) por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Activos por impuestos diferidos	1.644	-
(-) Pasivos por impuestos diferidos	(75.869)	(648)
Total	(74.225)	(648)
 <i>Activo por impuestos diferidos</i>		
Por jubilación patronal y desahucio	1.644	-
Total	1.644	-
 <i>Pasivos por impuestos diferidos</i>		
En propiedad, planta y equipo	(75.869)	(648)
Total	(75.869)	(648)

Movimiento de impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2017

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Generación</u>	<u>Reversión</u>	<u>Saldo final</u>
En propiedad, planta y equipo	(570)	(78)	-	(648)

Movimiento de impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2018

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Generación</u>	<u>Reversión</u>	<u>Saldo final</u>
Por jubilación patronal y desahucio	-	1.644	-	1.644
En propiedad, planta y equipo	(648)	(75.221)	-	(75.869)

14. Otros activos no corrientes

El detalle de otros activos no corrientes es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Garantías entregadas no corrientes	-	6.000
Total	-	6.000



15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
Cuentas por pagar comerciales - no relacionadas	(318.777)	(509.531)
Otras cuentas por pagar - relacionadas	(4.531.272)	(341.975)
Otras cuentas por pagar - no relacionadas	(26.091)	(6.590)
Anticipos de clientes	(5.185)	-
Total	<u>(4.881.325)</u>	<u>(858.096)</u>

Al 31 de diciembre de 2017:

Acreedor	Garantía	Tasa	Corriente	No corriente	Total
Marcos Zarikian Sahagian	Sin garantía	0%	341.975	-	341.975
Total			341.975	-	341.975

Al 31 de diciembre de 2018:

Acreedor	Garantía	Tasa	Corriente	No corriente	Total
Zarden Inversiones SL	Sin garantía	0%	4.000.000	-	4.000.000
Marcos Zarikian Sahagian	Sin garantía	0%	531.272	-	531.272
Total			4.531.272	-	4.531.272

16. Pagos a y por cuenta de empleados

El detalle de pagos a y por cuenta de empleados es como sigue:

	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
Obligaciones con el IESS	(10.302)	(7.081)
Sueldos y beneficios empleados	(47.467)	(14.097)
Total	<u>(57.769)</u>	<u>(21.178)</u>



17. Obligaciones con instituciones financieras

El detalle de obligaciones con instituciones financieras es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Obligaciones corrientes	(793.899)	(889.108)
Obligaciones no corrientes	(14.403.855)	(17.388.249)
Total	(15.197.754)	(18.277.357)
<u>Obligaciones corrientes</u>		
Con instituciones financieras no relacionadas locales	(793.899)	(889.108)
Total	(793.899)	(889.108)
<u>Obligaciones no corrientes</u>		
Con instituciones financieras no relacionadas locales no corriente	(4.047.241)	(7.408.359)
Con instituciones financieras no relacionadas del exterior no corriente	(10.356.614)	(9.979.890)
Total	(14.403.855)	(17.388.249)

Al 31 de diciembre de 2017:

Acreeedor	Garantía	Tasa	Corriente	No corriente	Total
Corporación Financiera Nacional B.P.	Terreno y Construcción	7,09%	763.382	4.727.897	5.491.279
Corporación Financiera Nacional B.P.	Terreno y Construcción	8,95%	125.726	2.680.462	2.806.188
J.P. Morgan Private Bank's	Terceros	Libor + 0,65% USD	-	9.979.890	9.979.890
Total			889.108	17.388.249	18.277.357

Al 31 de diciembre de 2018:

Acreeedor	Garantía	Tasa	Corriente	No corriente	Total
Corporación Financiera Nacional B.P.	Terreno y Construcción	7,09%	793.899	4.047.241	4.841.140
J.P. Morgan Private Bank's	Terceros	Libor + 0,65% USD	-	10.356.614	10.356.614
Total			793.899	14.403.855	15.197.754

Con fecha 17 de diciembre de 2015, la compañía suscribió un contrato de préstamo con la Corporación Financiera Nacional B.P., por el valor de US\$ 8.300.000, a 3600 días plazo contados desde el primer desembolso de cada operación, con un periodo de gracia de 720 días, en dos operaciones de crédito:

- a) Operación No. 1 (Activo fijo - cambio de la matriz productiva de turismo).- Por el valor de US\$ 5.500.000, en dos desembolsos: el primero de US\$ 2.500.000 realizado el 21 de diciembre de 2015 y el segundo de US\$ 3.000.000 realizado el 4 de marzo de 2016, con una tasa de interés fija nominal del 6,90% y una tasa efectiva del 7,09%.



- b) Operación No. 2 (Activo fijo - crédito directo para el desarrollo).- Por el valor de US\$ 2.800.000, en un desembolso realizado el 24 de agosto de 2016, con una tasa del 8,67% de interés (reajutable cada 90 días) y una tasa efectiva del 8,95%.

Con fecha 25 de junio de 2018, la compañía canceló el capital de la operación No. 2 por el valor de US\$ 2.800.000.

Al 31 de diciembre de 2018, la operación No. 1, se encuentra garantizada con una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar del inmueble (terrenos más edificios y construcciones en curso).

18. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados

El detalle de obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Por jubilación patronal no corriente	(3.200)	(1.043)
Por desahucio no corriente	(6.261)	(2.002)
Total	(9.461)	(3.045)

	Jubilación patronal (en U.S. dólares)	Indemnización por desahucio (en U.S. dólares)	Total (en U.S. dólares)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 01 de enero de 2017	1.505	1.022	2.527
Costo laboral por servicios actuales	829	657	1.486
Costo financiero	109	73	182
Efecto de reducciones y liquidaciones	(1.154)	(1.022)	(2.176)
Efecto neto en resultados	(216)	(292)	(508)
Perdidas (ganancias) reconocidas en ORI	(246)	1.272	1.026
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2017	1.043	2.002	3.045
Costo laboral por servicios actuales	2.788	3.925	6.713
Costo financiero	80	154	234
Efecto de reducciones y liquidaciones	(94)	-	(94)
Efecto neto en resultados	2.774	4.079	6.853
Perdidas (ganancias) reconocidas en ORI	(617)	180	(437)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018	3.200	6.261	9.461

Principales hipótesis actuariales:

	2018	2017
Tasa de descuento	7,72%	7,69%
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)	2,90%	2,50%
Tabla de rotación (promedio)	34,27%	30,90%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002



19. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corriente es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Otras cuentas por pagar no corrientes - relacionadas	(5.000.000)	(5.000.000)
Total	(5.000.000)	(5.000.000)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2018:

Acreeedor	Garantía	Tasa	Corriente	No corriente	Total
		6,45%	-	1.000.000	1.000.000
Marcos Zarikian Sahagian	Sin garantía	6,48%	-	1.000.000	1.000.000
		6,53%	-	3.000.000	3.000.000
Total			-	5.000.000	5.000.000

20. Patrimonio

a. Capital Social

El capital social de la compañía consta de 62.100 acciones su valor nominal es de 50 dólares americanos cada una.

b. Aporte para futura capitalización

Según acta de la junta general extraordinaria y universal de accionistas celebrada el 21 de diciembre de 2017, se resolvió aprobar el aumento de capital social de la compañía en el valor de UN MILLÓN SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CON 00/100 (US\$1.739.700,00), mediante compensación de créditos.

c. Absorción de pérdidas

Según acta de la junta general extraordinaria y universal de accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2018, se resolvió aprobar la absorción del saldo de la pérdida acumulada hasta el año 2017, por el valor de SETECIENTOS VEINTISÉIS MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE CON 37/100 (US\$726.819,37).

d. Un resumen de otros resultados integrales es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
(Ganancias) pérdidas actuariales	(1.746)	(1.309)
Total	(1.746)	(1.309)



e. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Pérdidas acumuladas	-	287.234
Pérdida neta del periodo	<u>2.023.359</u>	<u>439.586</u>
Total	<u>2.023.359</u>	<u>726.820</u>

Negocio en marcha.- al 31 de diciembre de 2018, la compañía mantiene pérdidas acumuladas por U.S. 2.023.359 que superan el 60% del capital más reservas, situación que según disposiciones legales coloca a la compañía en estado de disolución. La continuidad de la compañía como negocio en marcha depende de la capacidad de financiamiento de los accionistas y las acciones tomadas por los administradores con la finalidad de operar de forma eficiente y rentable, mejorando la situación financiera.

21. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Prestación local de servicios	<u>(1.996.496)</u>	<u>(74.121)</u>
Total	<u>(1.996.496)</u>	<u>(74.121)</u>

22. Costo de ventas

El detalle del costo de ventas es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Beneficios a los empleados	356.942	44.301
Depreciaciones	607.780	-
Amortizaciones	2.741	-
Transporte	51.381	1.637
Consumo de combustibles y lubricantes	62.484	124
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	194.673	19.892
Mantenimiento y reparaciones	48.173	-
Seguros y reaseguros	33.802	-
Impuestos, contribuciones y otros	5.174	-
Servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares	1.740	-
Servicios públicos	129.214	2.120
Otros bienes y servicios	<u>254.276</u>	<u>8.865</u>
Total	<u>1.748.380</u>	<u>76.939</u>



23. Otros ingresos

Un resumen de otros ingresos es como sigue:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Reversión de jubilación patronal y desahucio	(618)	(1.991)
Intereses ganados - no relacionadas	(422)	(1.878)
Otros ingresos	(9.691)	(5.506)
Total	(10.731)	(9.375)

24. Gastos de administración

Un resumen de gastos de administración es como sigue:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Beneficios a los empleados	190.187	46.896
Transporte	1.894	3.488
Gastos de viaje	4.769	6.496
Gastos de gestión	7.966	4.549
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	1.969	4.975
Seguros y reaseguros	8.578	2.898
Impuestos, contribuciones y otros	123.494	72.453
Servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares	22.100	24.872
Servicios públicos	14.763	18.585
Otros bienes y servicios	132.016	143.920
Total	507.736	329.132

25. Gastos de ventas

Un resumen de gastos de ventas es como sigue:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Beneficios a los empleados	85.069	13.841
Promoción y publicidad	96.906	31.034
Transporte	3.322	-
Gastos de viaje	4.646	106
Gastos de gestión	3.488	56
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	2.878	813
Servicios públicos	866	-
Otros bienes y servicios	5.770	3.152
Total	202.945	49.002



26. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Gasto financiero - relacionadas	241.667	-
Gasto financiero - no relacionadas	1.256.047	6.130
Intereses en obligaciones por beneficios definidos	234	100
Total	1.497.948	6.230

27. Partes relacionadas

Un resumen de transacciones con partes relacionadas es como sigue:

Nombre	País	Tipo	Tipo de Relación	Monto
Fabián Fernando Rodrigo Pérez Serrano	Ecuador	De egreso	Administración / Accionista	15.200
Marcos Zarikian Sahagian	Venezuela	De egreso	Accionista	241.667
Atix del Ecuador Cía. Ltda.	Ecuador	De activo	Relacionada de la administración	36.104
Zarden Inversiones SL	España	De pasivo	Accionista	4.000.000
Total				4.292.971

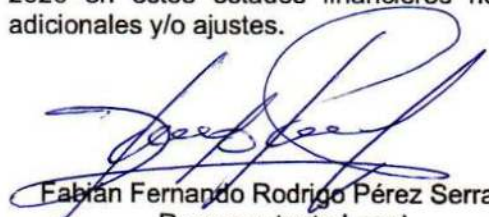
28. Garantías

Un resumen de garantías es como sigue:

Beneficiario	Importe	Descripción
Corporación Financiera Nacional B.P.	4.841.140	Hipoteca abierta del inmueble sobre el cual se construye el hotel Eurobuilding
Empresa Pública Metropolitana de Servicios Aeroportuarios y Gestión de Zonas Francas y Regímenes Especiales (EPMSA)	20.000	Inversión en el Banco Pichincha C.A., que garantiza el cumplimiento de los pagos establecidos en la sentencia del proceso judicial No. 17230-2017-05761

29. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de autorización para su emisión 06 de febrero de 2020 en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes.


Fabián Fernando Rodrigo Pérez Serrano
Representante Legal


Diana Carolina Pullaguari Hidalgo
Contador General