

ARTHOTELES ECUADOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:

ARTHOTELES ECUADOR S.A., la Compañía, fue constituida con fecha 4 de noviembre del 2013 e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de enero de 2014. Su objeto social son los estudios, promoción, asesorías y operaciones de actividades turísticas, hoteleras de recreación y entretenimiento de organizaciones de eventos, congresos y convenciones compra y/o ventas de inmuebles para hoteles. Su actividad principal es la prestación de servicios de hospedaje en hoteles.

En el 2014, la Gerencia inició la adquisición de inmuebles ubicados en ciudades que son consideradas turísticas en Quito, Otavalo, Cuenca y Guayaquil y se encuentra realizando trabajos de adecuación a estos inmuebles que serán destinados para una cadena hotelera. En diciembre del 2017 la Compañía inició operaciones con la apertura del primer hotel denominado Hotel Mama Cuchara, ubicado en el Centro Histórico de Quito; el resto de hoteles continúan en construcción; la Gerencia estima iniciar operaciones en el resto de sus hoteles a mediano plazo.

Debido a lo mencionado anteriormente, al 31 de diciembre del 2017 la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$(250,821) y un patrimonio negativo; de acuerdo al Artículo 361, numeral 6 de la Ley de Compañías, la Compañía se encuentra en causal de disolución cuando las pérdidas superan el cincuenta por ciento del capital social más el total de las reservas, y los accionistas no han reintegrado el capital social que le permita operar normalmente. La Gerencia estima que esta situación es temporal y será positiva cuando se encuentre en plena operación de la cadena hotelera que continua en desarrollo.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Compraventa de activos y pasivos a San Sebastián SASEBSA S.A.

Mediante contrato de venta y transferencia de fecha 30 de marzo de 2017, San Sebastián SASEBSA S.A. cede y transfiere el negocio completo que incluye las obras y construcciones en curso para la prestación de servicios de alojamiento a desarrollar, así como la comercialización de todo tipo de bienes e insumos y equipos para hoteles, bares y para el sector turístico en general, lo que comprende todos sus activos y pasivos, a su vez la Compañía adquiere todos estos derechos y obligaciones; siendo la vendedora accionista en la Compañía en un 60%, el valor representativo de dicha participación accionaria no forma parte de este acuerdo. Las partes acuerdan que el justo precio de esta transacción fue de US\$34,627. Con fecha 11 de abril del 2017 se realiza la condonación de esta deuda por US\$33,107. (Ver Nota 14).

Un resumen del estado financiero de la compañía vendedora a la fecha de transferencia de activos y pasivos fue como sigue:

1. **INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES: (Continuación)**

Balance San Sebastián SASEBSA S.A.	
Activo	1,778,261
Activo corriente	193,416
Activo no corriente	1,584,845
Pasivo	1,743,154
Pasivo corriente	362,845
Pasivo no corriente	1,380,309
Patrimonio	35,107

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

Durante los años 2017 y 2016, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del (0.20)% y 1.12%, para éstos años.

2.1 **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (para las PYMES) sin ninguna restricción.

A continuación, se resumen las políticas contables significativas que sigue la Compañía, para la preparación y presentación de sus estados financieros, éstos están de acuerdo con y sin restricciones, según Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y que están vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe de la Administración a la Junta de Accionistas, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con dicho informe.

2.2 **Bases de presentación**

Los estados financieros de ARTHOTELES ECUADOR S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016; y el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.2.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones 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. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de las NIIF para las PYMES.

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

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se resume en las notas siguientes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo de hasta tres meses desde el inicio de la inversión.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial, menos las pérdidas por deterioro.

La Compañía reconoce el activo financiero cuando se ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo derivados de la propiedad del activo financiero, generando el derecho a recibir efectivo u otro activo financiero de parte del deudor del mencionado activo.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.5 Cuentas por cobrar partes relacionadas

Las cuentas por cobrar partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente el valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, los cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la venta de esos activos financieros o por préstamos otorgados según las condiciones acordadas.

Posteriormente el reconocimiento inicial, los activos financieros se valoran al costo amortizado.

2.6 Propiedades, equipo y mobiliario

Las partidas de propiedad, equipo y mobiliario son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de propiedad, equipo y mobiliario comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.6.1 Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, la propiedad es registrada al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de mobiliario y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

2.6.2 Método de depreciación y vida útil

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad equipo y mobiliario, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

La vida útil estimada para los periodos actuales y comparativos serán las siguientes:

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

<u>Activo</u>	<u>Vida útil</u>
Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Maquinaria y equipo	10 años

El método de depreciación, vida útil y valor residuales serán revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

2.6.3 Retiro o venta de propiedades

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades será calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados.

En caso de venta o retiro posterior de propiedad, mobiliario y equipo revaluadas incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evaluará el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el coste de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar corriente cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivo no corriente.

2.9 Cuentas por pagar partes relacionadas

Las cuentas por pagar partes relacionadas son pasivos financieros de corto plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivos financieros con sus compañías y partes relacionadas al momento de la recepción de créditos, según las condiciones acordadas.

Los pasivos financieros derivados de préstamos de partes relacionadas se contabilizan al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado.

2.10 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

2.10.1 Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período. El impuesto a la renta diferido, cuando aplique se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

2.10.2 Impuesto a la renta diferido

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos sí, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.10.3 Impuestos corriente y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos,

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos derivados de la prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación hasta la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. Esta circunstancia se produce cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costos ya incurridos y los pendientes de incurrir puedan ser valorados con fiabilidad y sea probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio.

La Compañía determinará el grado de avance de la prestación de los servicios mediante el método de realización, con base a registros individuales de los huéspedes.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocerán hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

La Compañía reconocerá los ingresos cuando exista evidencia convincente, generalmente ejecutados por acuerdo de venta, que los riesgos y ventajas significativos de la propiedad o derivados de la prestación de servicios hayan sido transferidos al cliente, la recuperación de la consideración es probable, los costes asociados y el posible retorno de los bienes puede estimarse de forma fiable.

Si es probable que los descuentos se otorguen y el monto puede ser medido de forma fiable, entonces el descuento se reconocerá como una reducción de los ingresos. El momento de la transferencia de riesgos y beneficios variara dependiendo de los términos individuales del acuerdo de venta.

2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocerán por el método del devengado a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma 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.

2.15 Clasificación de activos y pasivos corrientes

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo si ningún tipo de restricción.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa;
- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del periodo sobre el que se informa.

2.16 Pronunciamientos contables y su aplicación

Las siguientes normas han sido adoptadas en estos estados financieros:

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES 2009 es el primer conjunto de requerimientos contables desarrollando específicamente para las PYMES.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se ha basado en las NIIF para su elaboración, pero es un producto independiente y separado de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

La NIIF para las PYMES incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones sobre costos y beneficios. En comparación con las NIIF completas es menos compleja en varios aspectos:

Es apta para todas las entidades excepto aquellas cuyos títulos cotizan en bolsa e instituciones financieras como bancos y compañías de seguros.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término "información financiera" abarca los estados financieros con propósito de información general y otra información financiera.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo, accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Estados Financieros con propósito de información general

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil.

La NIIF para las PYMES

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otro tipo de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la "doble carga de información" para las PYMES mediante la estructuración de los

informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

Autoridad de la NIIF para las PYMES

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción; en el caso de Ecuador es la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES.

Para esto, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, tal como se establece en la Sección 1 de la NIIF, de forma que: (a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y (b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Para el caso de Ecuador, con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.I.CI.CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000,000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000,000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores

Aquellas compañías que cumplen con todas las condiciones antes señaladas aplican NIIF para las PYMES a partir del año 2012 y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con esta Resolución, la Compañía aplica NIIF para las PYMES.

Organización de la NIIF para las PYMES

La NIIF para las PYMES se organiza por temas, presentándose cada tema en una Sección numerada por separado y está contenida en las siguientes secciones:

Introducción

Sección

- 1. Pequeñas y medianas entidades
- 2. Conceptos y principios fundamentales
- 3. Presentación de estados financieros
- 4. Estado de situación financiera
- 5. Estado del resultado integral y estado de resultados
- 6. Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas.
- 7. Estado de flujos de efectivo
- 8. Notas a los estados financieros
- 9. Estados financieros consolidados y separados
- 10. Políticas contables, estimaciones y errores contables
- 11. Instrumentos financieros básicos
- 12. Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
- 13. Inventarios
- 14. Inversiones en asociadas
- 15. Inversiones en negocios conjuntos
- 16. Propiedades de inversión
- 17. Propiedades, planta y equipo
- 18. Activos intangibles distintos de la plusvalía
- 19. Combinaciones de negocio y plusvalía
- 20. Arrendamientos

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

17. Provisiones y contingencias
Apéndice – Guía para el reconocimiento y la medición de provisiones
18. Pasivos y patrimonio
Apéndice –Ejemplo de la contabilización de deuda convertible por parte del emisor.
19. Ingresos de actividades ordinarias
Apéndice – Ejemplos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias según los principios de la sección 23
20. Subvenciones del gobierno
21. Costos por préstamos
22. Pagos basados en acciones
23. Deterioro del valor de los activos
24. Beneficios a los empleados
25. Impuesto a las ganancias
26. Conversión de moneda extranjera
27. Hiperinflación
28. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
29. Información a revelar sobre partes relacionadas
30. Actividades especializadas.
31. Transición a la NIIF para las PYMES

Glosario de términos

Tabla de fuentes

Aprobación por el Consejo de la NIIF para las PYMES

Fundamentos de las conclusiones (información por separado)

Estados Financieros ilustrativos y lista de presentación y requerimientos de información a revelar por sección (información por separado).

Todos los párrafos de la NIIF tienen la misma autoridad. Algunas secciones incluyen apéndices de guía de implementación y fundamentos de las conclusiones de que no forman parte de la Norma y son, más bien, guías para su aplicación.

Mantenimiento de la NIIF para las PYMES

El IASB ha realizado una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES considerando un espectro amplio de entidades que han publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB propone modificaciones a fin de abordar los problemas de implementación que se hayan identificado en dicha revisión; también consideró las nuevas NIIF y modificaciones que han sido adoptadas desde que se emitió la NIIF. A partir del 1 de enero del 2017 entraron en vigencia la NIIF para Pymes revisada.

El IASB emitió las enmiendas finales a la NIIF para las PYMES en mayo del 2015, que entraron en vigencia el 1 de enero del 2017.

Los cambios más significativos, entre otros, contenidos en la nueva versión de la NIIF para las PYMES se resumen a continuación:

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- ✓ **Impuesto a las Ganancias, el contenido de la Sección 29 de la NIIF para las PYMES fue completamente reformado y alineado con los principios establecidos en la NIC 12 de las NIIF Completas.**
- ✓ **Actividades Extractivas, la Sección 34 incorpora algunos párrafos de la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales - norma que establece los principios para la contabilidad de actividades extractivas en las NIIF Completas.**
- ✓ **Opción del modelo de revaluación en la medición posterior de las Propiedades, planta y equipo: Originalmente, la NIIF para las PYMES (2009), sólo permitía el modelo de costo para la medición posterior de las Propiedades, planta y equipo. El IASB permitió la incorporación de esta opción en la NIIF para las PYMES, para la medición posterior de las Propiedades, planta y equipo.**
- ✓ **Definición de valor razonable acorde con la NIIF 13 – Medición del Valor Razonable (de acuerdo a la nueva definición de valor razonable).**
- ✓ **Dentro de las Secciones 11 y 12, actualizar la opción de política contable con NIIF 9 – Instrumentos Financieros (y no con la NIC 39 – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición).**
- ✓ **Medición de las plantas productoras como si fueran propiedades, planta y equipo (y no como activos biológicos).**

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja chica	2,000	-
Bancos		
Pichincha C.A.	1,127	136,251
Inversiones		
<u>Banco Pichincha C.A.</u>		
Depósitos overnight que generan un interés del 0.96%.	11,576	-
Certificado de depósito a plazo fijo con un interés del 5.0% anual y vencimiento en febrero del 2018.	250,000	-
	<u>264,703</u>	<u>136,251</u>

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

4. **CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**
(Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	1,911	-
Visa	1,379	-
Diners, Mastercard, Amex.	1,203	-
Anticipos a proveedores	5,770	-
Empleados	230	-
	<u>10,493</u>	<u>-</u>

5. **PROPIEDADES, EQUIPO Y MOBILIARIO:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de propiedades, equipo y mobiliario fue como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo		4,277,200	2,023,761
Depreciación acumulada		-	-
		<u>4,277,200</u>	<u>2,023,761</u>
 <u>Clasificación</u>			
Terrenos	(1)	47,333	-
Edificios	(2)	1,380,527	1,240,000
Equipo		25,325	-
Muebles y enseres		9,296	-
Equipos de computación y software		2,117	-
Construcciones en proceso	(3)	2,812,602	783,761
		<u>4,277,200</u>	<u>2,023,761</u>

(1) Mediante escritura de compra venta de fecha 30 de marzo del 2017 San Sebastián SASEBSA S.A. (compañía relacionada) transfiere a la Compañía un inmueble más construcciones ubicado en el Centro Histórico de Quito por US\$642,376, mismo que se cancela de conformidad con el acuerdo de venta de activos y pasivos suscrito entre las partes (Ver Nota 14); en dicho inmueble funciona el Hotel Mama Cuchara.

(2) Durante el 2014 la Compañía adquirió dos inmuebles, uno en la ciudad de Cuenca ubicado en la parroquia Ramírez Dávalos por US\$450,000 y en Guayaquil ubicado en el barrio Las Peñas por US\$140,000. En el 2015 se adquirió un inmueble en Otavalo ubicado en el sector urbano de la parroquia San Luis por US\$650,000, y para el 2017 US\$140,527 transferido en la compra venta de activos y pasivos (Ver Nota 14).

5. **PROPIEDADES, EQUIPO Y MOBILIARIO: (Continuación)**

- (3) **Corresponde a anticipos entregados para la remodelación de inmuebles ubicados en las ciudades de Quito, Cuenca y Olavalo; e incluye anticipos transferidos en la compra venta de activos y pasivos de San Sebastián SASEBSA S.A., (Ver Nota 14).**

Durante el 2017 y 2016 el movimiento de propiedades, equipo y mobiliario fue como sigue:

5. PROPIEDADES, EQUIPO Y MOBILIARIO: (Continuación)

	Terreno	Edificio	Equipo	Muebles y enseres	Equipo de computación	Construcciones en proceso	Total
<u>COSTO</u>							
Saldos al 31 de diciembre del 2015	-	1,240,000	-	-	-	53,197	1,293,197
Adiciones	-	-	-	-	-	730,564	730,564
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	1,240,000	-	-	-	783,761	2,023,761
Adiciones	-	-	-	9,296	2,117	1,108,661	1,120,074
Compra venta de activos y pasivos	47,333	140,527	25,325	-	-	920,180	1,133,365
Saldos al 31 de diciembre del 2017	47,333	1,380,527	25,325	9,296	2,117	2,812,602	4,277,200
<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>							
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	-	-	-	-	-	-
<u>SALDO NETO</u>							
Al 31 de diciembre del 2016	-	1,240,000	-	-	-	783,761	2,023,761
Al 31 de diciembre del 2017	47,333	1,380,527	25,325	9,296	2,117	2,812,602	4,277,200

6. **CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores de servicios	(1)	29,030	1,364
Anticipo de clientes		2,086	-
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS		2,858	-
Otros		420	-
		<u>34,394</u>	<u>1,364</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un detalle, las cuentas por pagar comerciales fue como sigue:

<u>Proveedores</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros Equinoccial S.A.		10,339	-
Termalimex CIA. LTDA.		5,304	-
Velasco Franco Francisco Javier		3,318	-
Seguridad Minera Internacional Seminter Cia. Ltda.		2,867	-
Otros		7,202	1,364
		<u>29,030</u>	<u>1,364</u>

7. **PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 un detalle de los saldos con partes relacionadas fue como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por pagar, corriente</u>			
Inmobiliaria Natón S.A.	(1)	499,000	411,500
Superliquors S.A.		8,533	-
Vergara Donoso Juan Sebastián		5,382	-
Vergara Donoso Andrea María		2,500	-
		<u>515,415</u>	<u>411,500</u>
<u>Cuentas por pagar, no corriente</u>			
Vergara Almeida Santiago	(2)	4,349,936	1,328,572

(1) Corresponde a préstamos recibidos de este accionista para operaciones; la Gerencia ha manifestado que para el 2018 se ha planificado realizar Aportes para futuras capitalizaciones de este valor.

7. PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

- (2) Corresponde a préstamos recibidos para operaciones de la Compañía. Según convenio de pago firmado el 6 de noviembre de 2017 se acuerda que el monto del crédito podrá ascender a USD 6,000,000 a 10 años plazo con un período de gracia de 4 años con pagos de interés y capital semestrales con tasa interés a acordar.

Durante los años 2017 y 2016, la totalidad de las transacciones, que se realizaron con partes relacionadas fueron como sigue:

<u>2017</u>	Vergara Almeida Santiago	Inmobiliaria Nalón S.A.	San Sebastián SASEBSA S.A.
Préstamos recibidos	(1,378,633)	-	-
Pagos	5,643	-	-
Pagos por cuenta de	(6,965)	-	-
Compra venta de activos y pasivos	(1,674,516)	(87,500)	(33,107)
Condonación deuda	33,107	-	33,107
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
<u>2016</u>	Vergara Almeida Santiago	Inmobiliaria Nalón S.A.	San Sebastián SASEBSA S.A.
Préstamos otorgados	368,444	50,000	100,000
Cobros	(93,271)	(23,000)	(90,000)
Pagos a favor de	23,752	-	-
Compensación	-	-	(10,000)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

8. IMPUESTOS:

Activo y pasivo por impuestos, corriente

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen del activo y pasivo por impuestos, corriente fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activa		
IVA Crédito tributario	125,073	-
Retenciones en la fuente	965	965
	<u> </u>	<u> </u>
	126,038	965
	<u> </u>	<u> </u>
Pasivo		
Retenciones de IVA	6,535	4,300
Retenciones en la fuente	6,408	2,558
IVA por pagar	1,537	-
	<u> </u>	<u> </u>
	14,480	6,858
	<u> </u>	<u> </u>

8. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Impuesto a la renta reconocido en resultados

Para el 2017 y 2016 el gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	-	-
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	-	-
	-----	-----
Gasto impuesto a la renta del año	-	-
	=====	=====

Conciliación tributaria

Para el 2017 y el 2016 una reconciliación entre la pérdida contable y la utilidad gravable fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Pérdida) antes de impuesto a la renta	(200,472)	(47,896)
Más (Menos)		
Gastos no deducibles	1,351	440
	-----	-----
Pérdida amortizable	(199,121)	(47,446)
Impuesto causado a la tasa del 22%	-	-
Impuesto mínimo	-	-
	=====	=====

Tasa de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la tasa de impuesto a la renta según la normativa tributaria vigente fue del 22%.

Exoneración de impuesto a la renta

La Compañía fue constituida en el 2014 y se acogió a la exoneración del pago de impuesto a la renta, de acuerdo a Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno que establece: "Exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.- Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión."

De acuerdo a la Gerencia de la Compañía se encuentra dentro del sector económico turístico, considerado dentro de los prioritarios para el Estado.

8. IMPUESTOS: (Continuación)

Declaración impuesto a la renta año 2017

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2017. La Gerencia tiene previsto presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2014 al 2017, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias

Dividendos

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador, cuando aplique, que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

Pérdidas fiscales amortizables

Las pérdidas fiscales podrán amortizarse contra resultados positivos hasta en cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año. Para el año 2017, la Compañía mantiene pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$252,912.

Determinación del anticipo impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al Ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

En cada rubro se deberán descontar o adicionar ciertas partidas establecidas mediante resoluciones de la autoridad tributaria.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año

8. IMPUESTOS: (Continuación)

corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera "Ley 0"

2018

Con fecha 29 de diciembre de 2017 mediante esta Ley, publicada en el R.O. Segundo Suplemento Año I No. 150, se realizaron, entre otras, las siguientes reformas que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018, que podrían afectar o aplicar a la Compañía:

De las deducciones

- ✓ Será deducible (únicamente) los pagos efectuados por desahucio y pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores; sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de estos beneficios.
- ✓ La adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria incluidos los artesanos que sean parte de dicha forma de organización económica que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta 10% respecto del valor de tales bienes o servicios. Las condiciones para la aplicación de este beneficio se establecerán en Reglamento.

Tarifa para impuesto a la renta

- ✓ Las Sociedades constituidas en el Ecuador, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.
- ✓ Esta tarifa será más 3% (total 28%) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital.
- ✓ Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa será del 28% (25% + 3%) se aplicará a la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
- ✓ Asimismo, se aplicará la tarifa del 28% (25% + 3%) a toda la base imponible, a la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

8. IMPUESTOS: (Continuación)

- ✓ En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador, y que ésta, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital.

El deber de informar establecido, se entenderá cumplido, sólo si es que la sociedad demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

- ✓ Sólo las sociedades exportadoras habituales, las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez, 10% de la tarifa del impuesto a la renta; es decir 15% sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, que se utilicen para su actividad productiva, y en la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; el aumento de capital debe cumplir con los requisitos que establezca el Reglamento y perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo siguiente.

Anticipo de impuesto a la renta

- ✓ Las sociedades, las sucesiones indivisas y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.
- ✓ Para el cálculo del anticipo, se excluirán de los rubros correspondientes, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

Bancarización

- ✓ Sobre operaciones de más de US\$ 1,000 (antes US\$ 5,000) se establece la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- ✓ Para que el costo o gasto, por cada caso, superior a US\$ 1,000 sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago antes referidos, con cuya constancia y el comprobante de venta se justificará la deducción o el crédito.

8. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016

2016

Con fecha 20 de mayo de 2016, la Presidencia de la República emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016, en el Registro Oficial No. 759 y con fecha 10 de junio del 2016 se emite su Reglamento, mediante Decreto Ejecutivo No. 1073. A continuación un resumen de las principales disposiciones que afectaron a la Compañía;

- ✓ **Contribución solidaria sobre remuneración:** La ley establece que las personas naturales bajo relación de dependencia, que durante los 8 meses siguientes a la vigencia de esta ley, perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil dólares, pagará una contribución igual a un día de remuneración.
- ✓ **Contribución solidaria sobre utilidades:** Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.
- ✓ **Aumento del IVA:** En la disposición transitoria primera, se incrementa la tarifa del IVA al 14%, durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la vigencia de la ley (hasta junio del 2017). Las personas naturales que sean consumidores finales y realicen sus adquisiciones de bienes o servicios de las zonas afectadas, recibirán del Estado un descuento equivalente de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos.
- ✓ **Se establecen ciertos incentivos para contribuyentes que operan en las zonas afectadas.**
- ✓ **Se mantiene el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales.**

Otros aspectos tributarios vigentes para el 2017 y 2016

- ✓ **La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo que se registre contablemente, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento que efectivamente se produzca el desmantelamiento y cuando exista la obligación contractual de hacerlo.**
- ✓ **Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta no serán sujetos a impuesto a la renta en el periodo de su registro contable, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado ganancia y cuando la venta sea un ingreso gravado con impuesto a la renta.**

8. IMPUESTOS: (continuación)

- ✓ Se entenderá producida una enajenación indirecta de sociedades no residentes en Ecuador propietarias de sociedades locales, para efectos de la aplicación del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, siempre que ocurran las siguientes condiciones de manera concurrente:
 1. Que en cualquier momento en un ejercicio fiscal el valor de los derechos representativos de capital correspondientes a la sociedad ecuatoriana, representen directa o indirectamente el 10% o más de los derechos de la sociedad no residente en Ecuador que son enajenados.
 2. Que dentro de un mismo ejercicio fiscal, la enajenación realizada por una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, corresponda directa o indirectamente a un monto acumulado superior a 300 fracciones básicas desgravadas.
- ✓ En el caso de un contribuyente no residente en Ecuador pague el impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, podrá solicitar al SRI un certificado del pago de dicho impuesto para que pueda ser utilizado en el exterior como sustento para evitar la doble imposición.
- ✓ Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el impuesto a la renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital.
- ✓ Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- ✓ De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

Exenciones

- ✓ Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.

Deducibilidad de gastos

- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- ✓ *Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalias, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas, que posteriormente fue establecido como máximo en el 20% de la base imponible del impuesto a la renta más dichos gastos.*

8. **IMPUESTOS: (Continuación)**

- ✓ Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables financieras.
- ✓ No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.

Anticipo de impuesto a la renta

- ✓ Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- ✓ Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

Impuestos diferidos

Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos; la Gerencia considera que a futuro se podría tener efectos por este concepto únicamente en los siguientes casos y condiciones:

- ✓ Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.
- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.
- ✓ El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el periodo en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.
- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el periodo

8. **IMPUESTOS: (Continuación)**

en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.

- ✓ Los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corriente mantenidos para la venta, serán considerados como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.
- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.

9. **BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 beneficios definidos para empleados se formaban de la siguiente manera:

Corriente

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficios sociales	(1)	3,641	-
Participación a trabajadores	(2)	-	-
		<u>3,641</u>	<u>-</u>

(1) **Beneficios sociales**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 los beneficios sociales se encontraban clasificados de la siguiente forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Décimo cuarto sueldo	2,288	-
Décimo tercer sueldo	1,081	-
Otros	272	-
	<u>3,641</u>	<u>-</u>

(2) **Participación a trabajadores**

De acuerdo a las leyes vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

10. PATRIMONIO:

Capital social

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social se encontraba conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

2017

<u>Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No. de acciones</u>	<u>Capital</u>	<u>% participación</u>
Inmobiliaria Nalón S.A.	Ecuatoriana	776	776	97%
Vergara Donoso Andrea María	Ecuatoriana	8	8	1%
Vergara Donoso Jaime Santiago	Ecuatoriana	8	8	1%
Vergara Donoso Juan Sebastián	Ecuatoriana	8	8	1%
		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>

2016

<u>Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No. de acciones</u>	<u>Capital</u>	<u>% participación</u>
Inmobiliaria Nalón S.A.	Ecuatoriana	320	320	40%
San Sebastián, Sasebsa S.A.	Ecuatoriana	480	480	60%
		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>

Aportes futuras capitalizaciones

Corresponde a la aportación en julio del 2014, las mismas que para el 2017 se compensan mediante la compra venta de activos y pasivos (Ver Nota 14).

Utilidades retenidas (pérdidas acumuladas)

Las utilidades retenidas están a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales; las pérdidas acumuladas pueden amortizarse hasta en cinco años siguientes al que se originaron para efectos de impuestos a la renta futuros.

11. GESTIÓN DE RIESGO:

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de diferente naturaleza que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

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 actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

11. GESTIÓN DE RIESGO: (Continuación)

11.1 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.

A continuación, se incluye un detalle por categoría de los activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	264,703	136,251
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	10,493	-
	<u>275,196</u>	<u>136,251</u>

11.2 Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo adecuado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

A continuación, se presenta un resumen del nivel de liquidez en un periodo de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo corriente	401,877	137,216
Pasivo corriente	567,930	419,722
Índice de liquidez	<u>0.71</u>	<u>0.33</u>

En el 2014, la Gerencia inició la adquisición de inmuebles ubicados en ciudades que son consideradas turísticas en Quito, Otavalo, Cuenca y Guayaquil y se encuentra realizando trabajos de adecuación a estos inmuebles que serán destinados para una cadena hotelera. En diciembre del 2017 la Compañía inició en operaciones con la apertura del Hotel Mama Cuchara, ubicado en el Centro Histórico de Quito; la Gerencia estima iniciar operaciones en el resto de sus hoteles en mediano plazo. Los estados financieros deben ser leídos considerando esta situación.

11.3 Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que buscará maximizar el

11. GESTIÓN DE RIESGO: (Continuación)

rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio; la mayor parte de sus inversiones y operaciones han sido financiadas por partes relacionadas.

12. INGRESOS:

Para el 2017 y 2016 los ingresos fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Venta de servicios</u>		
Servicios hoteleros	12,806	-
<u>Otros ingresos</u>		
Ingresos varios (1)	33,130	-
Intereses ganados	3,844	11,012
	<u>36,974</u>	<u>11,012</u>

(1) Para el 2017 corresponden principalmente a la condonación de la deuda con San Sebastián SASEBSA S.A. (Ver Nota 14).

13. GASTOS:

Para el 2017 y 2016 un resumen de gastos de administración fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Gastos de administración</u>		
Personal	106,629	-
Honorarios profesionales	60,674	42,196
Publicidad	24,562	950
Tasas y contribuciones	10,895	7,275
Gasto ventas	16,067	-
Seguros	9,179	120
Servicios básicos	6,902	850
Mantenimiento activo fijo	3,627	-
IVA compras	3,547	6,106
Gastos no deducibles	1,351	440
Otros	6,165	781
	<u>249,598</u>	<u>58,718</u>

14. ADQUISICIÓN SAN SEBASTIÁN SASEBSA S.A.

El 20 de marzo del 2017, la Compañía adquiere activos y pasivos de San Sebastián

14. ADQUISICIÓN SAN SEBASTIÁN SASEBSA S.A. (Continuación)

SASEBSA S.A; parte relacionada, que fue constituida el 30 de diciembre del 1994 e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de marzo de 1995. Su objeto social principal es la comercialización de todo tipo de bienes, insumos y equipos para hoteles, restaurantes, bares y para el sector turístico en general; la elaboración y comercialización de comidas rápidas, servicios de alimentación y bebidas para terceros, para aviones y barcos y el denominado "catering service". Su actividad principal es la prestación de servicios de hospedaje en hoteles.

En el 2014, esta compañía inició trabajos de adecuación del inmueble ubicado en el centro histórico de la ciudad de Quito, destinado para el Hotel Mama cuchara, con la finalidad de prestar servicios de hospedaje, los trabajos se encontraban en ejecución a la fecha de la compra venta.

Los valores razonables de los activos y pasivos identificables que fueron establecidos según estados financieros utilizados a la fecha de adquisición fueron:

ACTIVO

Corriente

Instrumentos financieros		
Efectivo y equivalente de efectivo		193,416
		<hr/>
Total activo corriente		193,416

No corriente

Propiedad y maquinaria	(1)	942,820
Inversiones en acciones	(2)	451,480
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(3)	190,545
		<hr/>
Total activo no corriente		1,584,845

Total activo		<hr/> <u>1,778,261</u>
--------------	--	------------------------

PASIVO

Corriente

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		15,696
Cuentas por pagar partes relacionadas	(4)	347,080
Pasivo por impuestos corriente		69
		<hr/>
Total pasivo corriente		362,845

No corriente

Cuentas por pagar relacionadas	(4)	1,380,309
		<hr/>

Total pasivo no corriente		1,380,309
---------------------------	--	-----------

Total pasivo		<hr/> <u>1,743,154</u>
--------------	--	------------------------

14. ADQUISICIÓN SAN SEBASTIÁN SASEBSA S.A. (Continuación)

PATRIMONIO

Capital social	(5)	2,000
Resultados acumulados:		
Efectos de aplicación NIIF	(6)	117,776
Resultados acumulados		(84,669)
		<hr/>
Total patrimonio		35,107
		<hr/>
Total pasivo y patrimonio		1,778,261
		<hr/>
Cuenta por pagar San Sebastián (costo de adquisición)		34,627
Condonación de deuda	(7)	33,107
		<hr/>

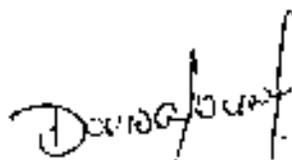
- (1) Corresponde principalmente a construcciones en proceso del Hotel Mama Cuchara.
- (2) Corresponde a la inversión que SASEBSA S.A. mantenía en ARTHOTELES ECUADOR S.A. en concepto de aportes futuras capitalizaciones por US\$451,000 mismos que posteriormente se compensa a nivel del patrimonio; y US\$480 de capital social.
- (3) Corresponde a anticipos entregados principalmente a Homimental S.A. para la adecuación y remodelación de las propiedades destinadas a hoteles.
- (4) Corresponde a préstamos recibidos de accionistas.
- (5) El capital social se encontraba conformado por 200 acciones ordinarias y nominativas de US\$10 cada una, totalmente pagadas; valor no transferido en esta transacción.
- (6) Corresponde a los ajustes resultantes del proceso de conversión conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicados por la vendedora al inicio del año de transición (2011).
- (7) Con fecha 30 de marzo del 2017 San Sebastián SASEBSA S.A. y ARTHOTELES ECUADOR S.A. suscribieron el contrato por el cual se realizó la venta de activos y pasivos que correspondían principalmente a las construcciones en curso, del hotel Mama Cuchara que requerían ser finalizadas. El precio acordado fue de US\$34,627 (valor del patrimonio US\$35,107 menos la inversión de capital social de US\$480 (Ver punto (2)); por la cual, se generó una cuenta por pagar que posteriormente fue condonada. Es decir, no se adquirió la participación en SASEBSA S.A. por lo cual esta seguirá operando independientemente.

15. **HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de este informe (13 de abril del 2018) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Junta General de Accionista pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

16. **APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación final.



Gabriela Molina
Contadora General



Sebastián Vergara
Gerente General