

# **COMPAÑÍA DE NEGOCIOS Y PROPIEDADES GRAN CÓNDOR CONPROGRA S. A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA S. A., fue constituida en mayo 5 del 2014. El domicilio principal se encuentra en la ciudad de Quito, en la calle Conector Alpachaca y vía a Collas, su actividad principal es la administración de hoteles.

En septiembre 15 del 2014, la compañía relacionada Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. cedió a favor de Conprogra S. A. los derechos sobre el contrato que ésta mantenía para el desarrollo, financiación, construcción y operación comercial del Hotel "Wyndham Gran Cóndor", ubicado en la ciudad de Quito. El plazo de la concesión del Hotel "Wyndham Gran Cóndor" es hasta el 26 de enero del 2041, plazo luego del cual la Compañía entregará el manejo del hotel a Quiport S.A., con una capacidad de 150 habitaciones, nota 15.

La Administración inició la etapa operativa del hotel en abril del 2016, luego de que se analizó la construcción, adecuaciones, y se realizaron las pruebas que se consideraron.

La Compañía es una subsidiaria de Anyimp S. A. La controladora intermedia es Beauport S. A. y la controladora final es Unionar S. A., sociedad constituida en la República Oriental del Uruguay.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos

de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

#### **2.4 Derechos de concesión**

De acuerdo a lo que establece CINIIF 12 “Acuerdos de Concesión”, la Compañía ha aplicado el modelo del intangible. Los costos de construcción y dotación del hotel “Wyndham Gran Cóndor”, se registran como bienes intangibles al costo histórico, menos su correspondiente amortización acumulada. La amortización de los bienes que conforman el activo intangible es calculada utilizando el método de línea recta en función del plazo remanente del Contrato de Concesión. El costo incluye los desembolsos atribuibles a la adquisición, construcción y mejora del activo, más otros costos atribuibles al activo.

#### **2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles**

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de existir alguna). Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

#### **2.6 Gasto por impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.6.1 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.6.2 Gasto por impuestos corrientes** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos 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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.7 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos 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 período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.8 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.9 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.10 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

**2.11 Activos financieros** - Se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de efectivo y bancos. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.11.1 Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

**2.11.2 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**2.11.3 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

**2.12 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.12.1 Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, se registran a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los préstamos y otros pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.12.2 Cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

**2.12.3 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan, o cumplen las obligaciones de la Compañía.

**2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas**

Durante el año 2015, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014.	Enero 1, 2016

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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 finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### 4. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Efectivo		300
Bancos	<u>1,133,011</u>	<u>275,424</u>
Total	<u>1,133,011</u>	<u>275,724</u>

Al 31 de diciembre del 2015, bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

## 5. ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde al saldo de anticipos entregados a Hidalgo & Baquero Construcciones Cía. Ltda., para el inicio de la construcción del hotel ubicado en la ciudad de Quito, los cuales se van liquidando con el 25% del total de las facturas presentadas por la constructora, de acuerdo con el contrato suscrito entre las partes, ver nota 15.

## 6. DERECHOS DE CONCESIÓN

Representa derechos de uso mantenidos por la Compañía y relacionados con el desarrollo, financiación, construcción y operación comercial del Hotel "Wyndham Gran Cóndor", en virtud del contrato celebrado por la Compañía. Al inicio de la etapa operativa del hotel, el derecho de uso se amortizará en un período de 25 años, en función al cumplimiento de las condiciones establecidas en el contrato de concesión, ver nota 15. Actualmente, el Hotel se encuentra en fase pre operativo; un detalle de los costos incurridos en la construcción y dotación del hotel es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Construcciones en curso:</i>		
Costos directos del proyecto	11,316,701	3,574,996
Dotación	1,758,068	
Gerencia y gestión de proyectos	982,168	982,168
Costos financieros	517,104	
Diseño eléctrico	412,089	31,729
Supervisión de obra	294,517	78,417
Cálculo estructural	128,432	112,424
Otros	<u>42,784</u>	<u>1,061</u>
Total	<u>15,451,863</u>	<u>4,780,795</u>

Al 31 de diciembre del 2015:

- Costos directos del proyecto incluyen principalmente costos de construcción por US\$11.1 millones los cuales han sido facturados por Hidalgo & Baquero Construcciones Cía. Ltda. conforme al compromiso suscrito entre las partes, ver nota 15.
- Dotación corresponde a costos de adquisición de muebles, enseres y equipos para la adecuación del hotel.
- Gerencia y gestión de proyectos corresponde a costos de gestión realizados por su compañía relacionada Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.
- Durante el año 2015, la Compañía capitalizó costos financieros por US\$517,104 relacionados con préstamos del Banco del Pacífico, el cual fue destinado para la construcción del hotel.

La administración de la Compañía ha estimado el costo total de la obra ascenderá a US\$17.2 millones y al 31 de diciembre del 2015 los costos incurridos ascienden a US\$15.4 millones y el avance de obra es del 95%.

## 7. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Garantizados – al costo amortizado:</i>		
Préstamos bancarios (1)	12,880,744	2,693,629
<i>No garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamos de compañías relacionadas, nota 14	<u>151,225</u>	<u>1,044,440</u>
<b>Total</b>	<b><u>13,031,969</u></b>	<b><u>3,738,069</u></b>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	278,969	1,138,069
No corriente	<u>12,753,000</u>	<u>2,600,000</u>
<b>Total</b>	<b><u>13,031,969</u></b>	<b><u>3,738,069</u></b>

(1) *Préstamos bancarios:* Un detalle es como sigue:

<u>Vencimiento hasta</u>	<u>Tasa promedio anual</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Banco del Pacífico:</i>			
Mayo 2023	7.95%	2,106,959	
Junio 2023	7.95%	2,068,929	
Julio 2023	7.95%	2,629,000	
Agosto 2023	7.95%	874,938	
Septiembre 2023	7.95%	1,041,067	
Octubre 2023	7.95%	1,005,082	
Noviembre 2024	7.95%	2,680,505	2,693,629
Noviembre 2024	7.95%	<u>474,264</u>	<u>                    </u>
<b>Total</b>		<b><u>12,880,744</u></b>	<b><u>2,693,629</u></b>

Durante el año 2015, la Compañía capitalizó al costo de los derechos de concesión US\$517,104 por concepto de costos financieros relacionados con la construcción del hotel.

Los vencimientos contractuales futuros de las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2015, son como sigue:

<u>Años</u>	
Corriente	278,969
2017	557,125
2018	1,927,170
2019	2,004,207
2020	1,951,609
2021	<u>6,312,889</u>
<b>Total</b>	<b><u>13,031,969</u></b>

## 8. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Proveedores	785,548	58,852
Fondos de garantía	509,782	123,277
Relacionadas, nota 14	<u>960</u>	<u>1,316,328</u>
Total	<u>1,296,290</u>	<u>1,498,457</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,296,290	1,375,180
No Corriente	<u>          </u>	<u>123,277</u>
Total	<u>1,296,290</u>	<u>1,498,457</u>

**Proveedores** - Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente saldos por pagar a proveedores de bienes y servicios con vencimientos promedios de 30 días, los cuales no devengan intereses.

**Fondos de garantía** - Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente garantías otorgadas por Hidalgo & Baquero Construcciones Cía. Ltda. por US\$466,274, al cual se retiene como garantía el 5% de las facturas presentadas, y se devolverá cuando se firme el acta de entrega de la obra.

## 9. IMPUESTOS

### 9.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Retenciones de IVA	1,667,612	509,594
Impuesto al valor agregado – IVA	<u>116,650</u>	<u>66,300</u>
Total	<u>1,784,262</u>	<u>575,894</u>
<i>Pasivos por impuesto corriente:</i>		
Retenciones en la fuente por pagar	12,118	9,161
Retenciones de IVA por pagar	<u>931</u>	<u>2,379</u>
Total	<u>13,049</u>	<u>11,540</u>

9.2 **Impuesto a la renta reconocido en resultados** - Una conciliación entre la pérdida según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta reconocido en resultados, es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(203,274)	(131,459)
Gastos no deducibles	<u>15,511</u>	<u>125</u>
Pérdida sujeta a amortizaciones del período	<u>(187,763)</u>	<u>(131,334)</u>

Para el año 2015, la Compañía no determinó anticipo de impuesto a la renta, por cuanto su fecha de constitución fue mayo del 2014, por lo cual se acoge al derecho de exoneración del pago de anticipo de impuesto a la renta, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y Reformatoria Art 41, literal b, las sociedades recién constituidas, reconocidas de acuerdo al Código de Producción, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo o comercial.

### 9.3 Aspectos Tributarios

**Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal** - En diciembre 29 de diciembre del 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

#### **Impuesto a la renta:**

- **Ingresos gravados** - 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. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.
- **Deducibilidad de Gastos**
  - ✓ Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
  - ✓ Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
  - ✓ 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 y 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.
- **Tarifa de Impuesto a la Renta**
  - ✓ Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

- **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.

**Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador:**

**Impuesto a la Salida de Divisas** - Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.

Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

## **10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

## **11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión de los costos de construcción del hotel y en el futuro a la gestión de los costos de mantenimiento y administración, además de los riesgos relacionados a la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

**a) *Riesgo de crédito:***

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo

independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la Empresa. Después de concluir la etapa de construcción del hotel, los principales clientes serán usuarios directos de las operaciones del mismo.

**b) Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los financiamientos recibidos por el sector financiero y compañías relacionadas y/o accionistas, esto es hasta que inicien las operaciones del hotel.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo préstamos, monitoreando continuamente los flujos de efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los pasivos financieros.

La Compañía tiene facilidades financieras otorgadas por instituciones financieras locales, las cuales están descritas en la nota 7.

Liquidez y tablas de riesgo de interés - Las siguientes tablas detallan los vencimientos contractuales restantes de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros basados en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar. Los cuadros incluyen tanto los intereses como principales flujos de efectivo. En la medida en que los flujos de interés sean variables, el importe no descontado se deriva de las curvas de tipos de interés al final del período de referencia.

El vencimiento contractual se basa en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar.

	Tasa promedio anual	Hasta 1 año	1 a 5 Años	5 + años (en U.S. dólares)	Valor en libros
<b><u>Al 31 de diciembre del 2015:</u></b>					
<b><u>Obligaciones financieras con tasas de interés fijas:</u></b>					
Préstamos bancarios	7.95%	277,744	6,373,846	6,229,155	12,880,744
Préstamo con relacionada	7.95%	<u>1,225</u>	<u>66,266</u>	<u>83,734</u>	<u>151,225</u>
Total		<u>278,969</u>	<u>6,440,112</u>	<u>6,312,889</u>	<u>13,031,969</u>
<b><u>Al 31 de diciembre del 2014:</u></b>					
<b><u>Obligaciones financieras con tasas de interés fijas:</u></b>					
Préstamos bancarios	7.95%	93,629	1,625,000	975,000	2,693,629
Préstamo con relacionada	4.50%	<u>1,044,440</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>1,044,440</u>
Total		<u>1,138,069</u>	<u>1,625,000</u>	<u>975,000</u>	<u>3,738,069</u>

**c) Riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son garantizar los recursos necesarios para la conclusión de la construcción del hotel y, en la etapa operativa, salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos menos el efectivo y bancos. El capital total se calcula como el patrimonio neto más la deuda neta.

Al 31 de diciembre del 2015, los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	1,637,829
Pasivos totales / patrimonio	3.27
Deuda financiera / activos totales	0.67

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para el nivel de desarrollo de la Compañía.

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la nota 7 compensados por saldos de efectivo y bancos) y patrimonio (compuesto por capital social y resultados acumulados como se revela en la nota 12).

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Préstamos	13,031,969	3,738,069
Relacionadas	960	1,316,328
Proveedores	785,548	58,852
Efectivo y bancos	<u>(1,133,011)</u>	<u>(275,724)</u>
Deuda neta	<u>12,685,466</u>	<u>4,837,525</u>
Patrimonio	<u>4,392,333</u>	<u>2,969,541</u>
Capital Total	<u>17,077,733</u>	<u>7,807,066</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	<u>74%</u>	<u>62%</u>

El ratio de apalancamiento es alto debido a que la Compañía se encuentra en etapa pre - operativa, manteniendo un alto nivel de endeudamiento para financiar la puesta en marcha del hotel.

**d) Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i><u>Activos financieros:</u></i>		
Efectivo y bancos, nota 4	1,133,011	275,724
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>		
Préstamos, nota 7	13,031,969	3,738,069
Cuentas por pagar, nota 8	<u>1,296,290</u>	<u>1,498,457</u>
Total	<u>14,328,259</u>	<u>5,236,526</u>

## 12. PATRIMONIO

**12.1 Capital Social** - Al 31 de diciembre del 2015, el capital suscrito y pagado comprende 4,202,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

En diciembre 2 del 2014, la Junta General de Accionistas aprobó el aumento de capital, mediante la capitalización de aportes de accionistas por US\$2.1 millones, el cual fue inscrito en el registro mercantil en enero 10 del 2015.

**12.2 Aporte para futuras capitalizaciones** -- Durante el año 2015 realizaron aportes de capital los accionistas Hoteltursa S. A. por US\$1.2 millones y Anyimp S. A por US\$ 350,000, de los cuales durante ese año se capitalizaron US\$1.1 millones.

En marzo 29 del 2016, en Junta General de Accionistas se aprobó el aumento de capital mediante la capitalización de los aportes por US\$700,000. En consecuencia, el capital social de la Compañía, una vez perfeccionado el aumento de capital, quedará como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>Participación</u>	<u>US\$ Total</u>
Hoteltoursa S. A.	50%	2,451,000
Anyimp S. A.	47.98%	2,352,000
Promotora Inmobiliaria Pronobis S. A.	<u>2.02%</u>	<u>99,000</u>
Total	<u>100%</u>	<u>4,902,000</u>

## 13. GASTOS POR NATURALEZA

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Honorarios profesionales	72,953	8,842
Impuestos y contribuciones	72,778	2,118
Gastos de Viaje	23,131	9,109
Servicios básicos	12,828	1,080
Otros	<u>17,824</u>	<u>7,047</u>
Total	<u>199,514</u>	<u>28,196</u>

#### 14. TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Compras:</i>		
Tecnobis S. A.	2,696	
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	<u>960</u>	<u>982,168</u>
Total	<u>3,656</u>	<u>982,168</u>
<i>Costos de construcción – reembolso de gastos:</i>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	<u>217,097</u>	<u>211,629</u>
<i>Aportes para futuras capitalizaciones:</i>		
Anyimp S. A.	350,000	2,001,000
Hotel toursa S. A.	<u>1,276,000</u>	<u>1,000,000</u>
Total	<u>1,626,000</u>	<u>3,001,000</u>
<i>Inversión:</i>		
Fideicomiso de Inversión CN	<u>1,000</u>	
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Solcentro S. A.	904	
Tecnobis S. A.	55	
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	<u>1</u>	<u>1,316,328</u>
Total	<u>960</u>	<u>1,316,328</u>
Narciso Attia Galante	151,225	
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	<u>          </u>	<u>1,044,440</u>
Total	<u>151,225</u>	<u>1,044,440</u>

(1) Los saldos de las cuentas por pagar por préstamos a compañías relacionadas generan intereses y tienen plazo de vencimiento establecido.

#### 15. COMPROMISOS

**Acuerdo para el desarrollo, financiación, construcción y operación comercial de un hotel entre Corporación Quiport S.A. y Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. y posterior cesión de derechos a Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cándor CONPROGRA S.A.**

En agosto 27 del 2013, Corporación Quiport S.A. (actual beneficiaria exclusiva de una concesión por un plazo de 35 años para la financiación, diseño, construcción, operación y mantenimiento del Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de la ciudad Quito) y Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., celebraron un acuerdo para el desarrollo, financiación, construcción y operación comercial de un hotel, mediante el cual "Pronobis" se comprometió a construir y operar un hotel de aproximadamente 14,000 metros cuadrados y aproximadamente ciento cincuenta habitaciones ubicado dentro del área comercial concesionada a favor de Quiport, así como la provisión de los servicios especificados en el acuerdo.

Durante el plazo del acuerdo, que concluye en enero 26 del 2041, la Compañía explotará el hotel de conformidad con las estipulaciones del acuerdo, inclusive, sin limitación: el alquiler de habitaciones y espacios que lleven a cabo negocios minoristas (cafeterías, restaurantes, gimnasios, etc.)

Al finalizar el plazo del acuerdo, la Compañía se asegurará que se lleve a cabo una transferencia fluida de las instalaciones del hotel a Corporación Quiport S.A.

De acuerdo con lo establecido en la cláusula 20.2 del acuerdo suscrito entre Corporación Quiport S.A. y Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., y con el consentimiento previo de Corporación Quiport S.A., en septiembre 15 del 2014, Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. cedió todos los derechos sobre este acuerdo a favor de su compañía relacionada Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA S.A., quien a partir de esa fecha asumió todos los derechos y obligaciones establecidos en el acuerdo original relacionado con el proyecto de construcción y operación del hotel.

#### Contrato de franquicia

En septiembre 15 del 2014, la Compañía suscribió un acuerdo de franquicia para el uso y explotación de la marca de la cadena de hoteles Wyndham, que le provee a la Compañía herramientas de entrenamiento, sistemas, procedimientos, entre otros, los cuales permitirán operar un hotel en la ciudad de Quito. Este contrato establece el pago inicial equivalente a US\$200 por habitación disponible y un pago recurrente mensual equivalente al 6% mensual sobre los Ingresos brutos por habitación; este contrato vence en enero del 2041.

#### Contrato para la construcción del hotel en el nuevo aeropuerto internacional de Quito

En junio 16 del 2014, la Compañía suscribió un contrato con Hidalgo & Baquero Construcciones Cía. Ltda., para que realice la construcción integral de una edificación tipo hotel, en el área destinada por Quiport, cuya ubicación consta en el proyecto Hotel Gran Cóndor.

El precio establecido por las partes por US\$13.1 millones, el cual incluye costos de dirección técnica, mano de obra, equipos, materiales, imprevistos, entre otros, el cual se pagará el 25% por concepto de anticipo a la firma del contrato y el saldo se pagará según avance de obra, en un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de la factura. En cada factura se descontará el porcentaje del anticipo entregado.

El plazo máximo para la ejecución del proyecto es de 15 meses a partir del día de la comunicación de la adjudicación.

El contratista entregará las siguientes pólizas de seguros o garantías bancarias:

- Por fiel cumplimiento del contrato: US\$2.7 millones vigentes desde la firma del contrato hasta la entrega del proyecto.
- Por buen uso de anticipo: vigente desde la firma del contrato hasta la entrega del proyecto.
- Contra todo riesgo, construcción: vigente desde la firma del contrato hasta la entrega del proyecto.
- Responsabilidad civil contra terceros: límite de cobertura US\$10 millones con anexo de vehículos con límite de cobertura de US\$150,000.

- Accidentes personales de empleados con límite mínimo de US\$50,000 por muerte y US\$10,000 por gastos médicos.
- Por buena ejecución de la obra: por un valor igual al 5% del monto total del contrato, que tendrá una vigencia de 12 meses contados a partir de la recepción definitiva del proyecto.

Durante el año 2015, la Compañía realizó pagos por US\$2.9 millones.

## 16. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

Con posterioridad a la fecha de aprobación de los estados financieros de Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, la Administración de la compañía determinó una corrección correspondiente a una reclasificación de los costos presentados como propiedades a la cuenta derechos de concesión con el propósito de que estos costos se presenten de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas previamente reportadas:

	<u>31/12/14</u>	
	Reportado previamente	<u>Restablecido</u>
<i>Estado de situación financiera:</i>		
Propiedades	4,780,795	
Derechos de concesión		4,780,795

## 7. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo 20 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 8. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 21 del 2016. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.