

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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 marzo 1 del 2016, luego de que finalizó la construcción y adecuaciones.

La Compañía es una subsidiaria de Anyimp S. A., la controladora intermedia es Beauport S. A., ambas entidades domiciliadas en el Ecuador, y la controladora final es Unionar S. A., una entidad domiciliada 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 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

2.5 Derechos de concesión

De acuerdo a lo que establece CINIIF 12 "Acuerdos de Concesión", la Compañía ha aplicado el modelo del intangible; bajo este método los derechos del operador sobre la infraestructura no se reconocen como propiedades del operador, sino como un activo intangible si únicamente se adquiere el derecho a cobrar a usuarios por el uso del activo objeto de la construcción.

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de derechos de concesión se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende los desembolsos atribuibles a la adquisición, construcción y mejora del activo, más otros costos atribuibles al activo.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, los derechos de concesión son registrados al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.5.3 Método de amortización y vidas útiles - El costo de derechos de concesión se amortizara de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La administración de la Compañía ha establecido la vida útil del derecho de concesión en 25 años en función del plazo de duración del contrato de concesión con Corporación Quiport S.A., nota 15.

2.6 Muebles y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de hotelería	10
Equipos de computación y comunicación	3

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

2.7 Costos por préstamos - Los intereses por préstamos atribuidos directamente a la adquisición o construcción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles 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 2016, la administración de la Compañía determinó que no existe deterioro de los activos tangibles e intangibles.

2.9 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.

2.9.1 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 impositivos 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.

2.9.2 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 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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 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.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.11.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Alojamiento, alimentación y otros servicios - Los ingresos provenientes de alojamiento se reconocen en función a la realización del servicio. Los ingresos por restaurante y otros servicios se reconocen cuando los alimentos y bebidas son vendidos.

2.13 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.

2.14 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.

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.

2.15 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.

2.16 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, bancos y cuentas por cobrar. 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.

2.16.1 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.

2.16.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

La Compañía mantiene una política de crédito de 30 a 60 días plazo a clientes corporativos.

2.16.3 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.

2.16.4 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.

2.16.5 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros del activo financiero se han visto afectados.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.17 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.

2.17.1 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.

2.17.2 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.

2.17.3 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.

2.18 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son efectivas en el año actual

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

La Administración de la Compañía no aplicó de forma retroactiva esta modificación debido a que consideró que la referida modificación no tuvo un efecto significativo en los estados financieros. El efecto de la mencionada aplicación es un incremento en US\$15,653 en el saldo inicial de los pasivos por beneficios definidos.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones de la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

2.19 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

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 períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros y sus revelaciones. No es posible proporcionar una estimación razonable del efecto por la implementación de la referida norma 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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Efectivo	6,180	
Bancos	30,569	1,133,011
Total	<u>36,749</u>	<u>1,133,011</u>

Al 31 de diciembre del 2016, bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Clientes	492,381	
Anticipos a Proveedores	14,845	309,581
Otras	<u>657</u>	<u> </u>
Total	<u>507,883</u>	<u>309,581</u>

Al 31 de diciembre del 2016, cuentas por cobrar a clientes incluye principalmente ventas por servicios de alojamiento, las cuales tienen vencimientos promedio de 30 días y no generan intereses.

6. DERECHOS DE CONCESIÓN

Representa derechos de uso mantenidos por la Compañía y relacionados con el desarrollo, financiación y construcción del Hotel "Wyndham Gran Cónдор", en virtud del contrato celebrado entre la Compañía y Corporación Quiport S.A. Ver nota 15. 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.

Hasta febrero del año 2016, los costos capitalizados previo al inicio de la operación del hotel incluían lo siguiente:

Costo del proyecto:

Costos directos del proyecto	12,304,868
Gerencia y gestión de proyectos	1,011,540
Dotación	755,725
Costos financieros	715,092
Diseño eléctrico	460,952
Supervisión de obra	326,344
Cálculo estructural	128,432
Otros	<u>23,950</u>
Total	<u>15,726.903</u>

Para el año 2016 el movimiento del derecho de concesión fue como sigue:

	<u>31/12/16</u>
Saldos netos al comienzo del año	15,451,863
Adquisiciones	1,792,269
Reclasificaciones a muebles y equipos	(1,306,955)
Amortización	<u>(135,230)</u>
Saldos netos al final del año	<u>15,801,947</u>

Durante el año 2016 adquisiciones incluye principalmente, construcción de parqueaderos por US\$419,846, diseño eléctrico de interiores y exteriores por US\$412,089 y costos por financieros por US\$175,499.

Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2016, la edificación del Hotel "Wyndham Gran Cóndor", ha sido pignorada para garantizar los préstamos de la Compañía por US\$15.4 millones (ver Nota 8) mediante la figura de hipoteca. La Compañía no está autorizada a pignorar este activo como garantía para otros préstamos ni para venderlos a otra Compañía.

7. MUEBLES Y EQUIPOS

	<u>31/12/16</u>
Costo	1,616,168
Depreciación acumulada	<u>(174,149)</u>
Total	<u>1,442,019</u>
<i>Clasificación:</i>	
Muebles y enseres	802,108
Equipos de hotelería	441,568
Equipos de computación y comunicación	<u>198,343</u>
Total	<u>1,442,019</u>

El movimiento de los muebles y equipos del año se detalla a continuación:

	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de hotelería</u>	<u>Equipos de computación y comunicación</u>	<u>Total</u>
	(en U.S. dólares)			
Reclasificaciones	700,845	413,936	192,174	1,306,955
Adquisiciones	169,764	65,176	74,273	309,213
Depreciación	<u>(68,501)</u>	<u>(37,544)</u>	<u>(68,104)</u>	<u>(174,149)</u>
Diciembre 31, 2016	<u>802,108</u>	<u>441,568</u>	<u>198,343</u>	<u>1,442,019</u>

Al 31 de diciembre del 2016

- Reclasificaciones corresponde a costos de adquisición de muebles, enseres y equipos para la adecuación del hotel, los cuales fueron reclasificados de derechos de concesión.
- Adquisiciones representan principalmente compra de mobiliario para adecuación de habitaciones por US\$73,048 y de oficinas y bodegas por US\$33,271, sistema y equipos de telefonía por US\$33,690 y equipos de control de acceso vehicular por US\$21,750.

8. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamos bancarios	14,343,666	12,880,744
<i>No garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamos de compañías relacionadas, nota 14	<u>150,000</u>	<u>151,225</u>
Total	<u>14.493.666</u>	<u>13.031.969</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	728,228	278,969
No corriente	<u>13,765,438</u>	<u>12,753,000</u>
Total	<u>14.493.666</u>	<u>13.031.969</u>

Préstamos bancarios: Un detalle es como sigue:

<u>Vencimiento hasta</u>	<u>Tasa promedio anual</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Banco del Pacífico:</i>		
Julio 2023	7.95%	11,155,473
Mayo 2024	8.72%	2,711,943
Noviembre 2024	8.48%	<u>476,250</u>
Total		<u>14.343.666</u>

Los vencimientos contractuales futuros de las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2016, son como sigue:

<u>Años</u>	
Corriente	728,228
2018	2,068,584
2019	1,998,820
2020	2,129,958
2021	2,271,731
2022 - 2024	<u>5,296,345</u>
Total	<u>14.493.666</u>

Los préstamos bancarios están garantizados por una hipoteca sobre edificaciones, clasificadas como derechos de concesión. Ver nota 6.

9. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Proveedores	507,712	785,548
Compañías relacionadas, nota 14	110,334	960
Fondos de garantía		509,782
Otros	<u>65,271</u>	<u> </u>
Total	<u>683,317</u>	<u>1,296,290</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.

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Retenciones de IVA	2,012,989	1,667,612
Retenciones en la fuente	48,226	
Impuesto al valor agregado - IVA	<u> </u>	<u>116,650</u>
Total	<u>2,061,215</u>	<u>1,784,262</u>
<i>Pasivos por impuesto corriente:</i>		
Retenciones en la fuente por pagar	75,065	12,118
Impuesto al valor agregado - IVA	7,887	
Retenciones de IVA por pagar	<u>3,436</u>	<u>931</u>
Total	<u>86,388</u>	<u>13,049</u>

10.2 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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(1,190,497)	(203,208)
Gastos no deducibles	105,688	<u>15,511</u>
Otras deducciones	<u>(75,786)</u>	
Pérdida sujeta a amortizaciones del período	<u>(1,160,595)</u>	<u>(187,697)</u>

Gastos no deducibles incluye principalmente gastos no sustentados con comprobantes de ventas por US\$55,860 e impuestos reconocidos como gastos por US\$24,252.

10.3 Aspectos Tributarios

La Compañía se encuentra exenta del pago de anticipo e impuesto a la renta de acuerdo al contrato de inversión suscrito con el Ministerio de Coordinación de la Producción, Empleo y Competitividad, en diciembre del 2014. Ver nota 15.

Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016 emitida el 20 de mayo del 2016 - A continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

11. 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, o si las transacciones con partes relacionadas superan el importe acumulado de US\$3 millones, están obligados a presentar el Anexo AOPR, los cuales determinan 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 2016, no supera los importes acumulados antes mencionados.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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

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

12.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía realizando un análisis periódico de la fluctuación de las tasas de interés en el mercado para tomar acciones preventivas.

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

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

12.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo préstamos, monitoreando continuamente los flujos de efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los pasivos financieros.

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
<u>Al 31 de diciembre del 2016:</u>					
<u>No devengan intereses</u>					
Proveedores		507,712			507,712
Relacionadas		110,334			110,334
Otros		<u>65,271</u>			<u>65,271</u>
Total		683,317			683,317
<u>Tasas de interés fijas:</u>					
Préstamos bancarios	8.56%	728,228	10,774,213	2,841,225	14,343,666
Préstamo relacionada	7.95%	—	<u>119,886</u>	<u>30,114</u>	<u>150,000</u>
Total		<u>728,228</u>	<u>10,894,099</u>	<u>2,871,339</u>	<u>14,493,666</u>

Al 31 de diciembre del 2015:

<u>No devengan intereses</u>					
Proveedores		785,548			785,548
Relacionadas		960			960
Fondos de garantía		<u>509,782</u>			<u>509,782</u>
Total		<u>1,296,290</u>			<u>1,296,290</u>
<u>Tasas de interés fijas:</u>					
Préstamos bancarios	7.95%	277,744	6,373,846	6,229,154	12,880,744
Préstamo 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>6,312,888</u>	<u>13,031,969</u>

12.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad 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 2016, los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	1,062,275
Pasivos totales / patrimonio	3.40
Deuda financiera / activos totales	0.73

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 8 compensados por saldos de efectivo y bancos) y patrimonio (compuesto por capital social y resultados acumulados como se revela en la nota 13).

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Préstamos	14,493,666	13,031,969
Relacionadas	110,334	960
Proveedores	507,712	785,548
Efectivo y bancos	<u>(36,749)</u>	<u>(1,133,011)</u>
Deuda neta	<u>15,074,963</u>	<u>12,685,466</u>
Patrimonio	<u>4,526,836</u>	<u>4,392,333</u>
Capital Total	<u>19,601,799</u>	<u>17,077,733</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	<u>74%</u>	<u>74%</u>

El ratio de apalancamiento es alto debido a que la Compañía mantiene un alto nivel de endeudamiento para financiar la puesta en marcha del hotel.

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 4	36,749	1,133,011
Cuentas por cobrar, nota 5	<u>507,883</u>	<u>309,581</u>
Total	<u>544,632</u>	<u>1,442,592</u>
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamos, nota 8	14,493,666	13,031,969
Cuentas por pagar, nota 9	<u>683,317</u>	<u>1,296,290</u>
Total	<u>15,176,983</u>	<u>14,328,259</u>

13. PATRIMONIO

13.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2016 el capital suscrito y pagado comprende 4,202,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

13.2 Aporte para futuras capitalizaciones - Durante el año el 2016, los accionistas de la Compañía realizaron aportes para futuras capitalizaciones por US\$1.3 millones, mediante la compensación de créditos otorgados durante el año por el accionista Anyimp S. A. por US\$1.1 millones y Hotel toursa S.A. por US\$ 175,000 en efectivo.

14. TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i><u>Inversión:</u></i>		
Fideicomiso de Inversión CN	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
<i><u>Cuentas por pagar:</u></i>		
Operadora Internacional Hotelera S.A.	110,334	
Solcentro S. A.		904
Tecnobis S. A.		55
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	<u> </u>	<u>1</u>
Total	<u>110,334</u>	<u>960</u>
<i><u>Préstamo:</u></i>		
Narciso Attia Galante (1)	<u>150,000</u>	<u>151,225</u>
<p>(1) Los saldos de las cuentas por pagar por préstamos a compañías relacionadas no generan intereses y tienen plazo de vencimiento establecido hasta el año 2,023.</p>		
<i><u>Compras:</u></i>		
Operadora Internacional Hotelera S.A.	89,320	
Tecnobis S. A.		2,696
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	<u> </u>	<u>960</u>
<i><u>Costos de construcción - reembolso de gastos:</u></i>		
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.		<u>217,097</u>
<i><u>Aportes para futuras capitalizaciones:</u></i>		
Anyimp S. A.	1,150,000	350,000
Hotel toursa S. A.	<u> </u>	<u>1,276,000</u>
Total	<u>1,150,000</u>	<u>1,626,000</u>

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 Cóndor 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.

Durante el año 2016, la Compañía reconoció en los resultados del ejercicio US\$39,331 por este concepto.

Contrato de inversión

En diciembre 18 del 2014, la Compañía suscribió un contrato con el Ministerio de Coordinación de la Producción, Empleo y Competitividad, para que realice la construcción integral de una edificación tipo hotel, que otorgaran durante su vigencia, estabilidad sobre incentivos tributarios.

La inversión se efectuará a través de un proyecto de construcción de un Hotel 5 estrellas, bajo los siguientes parámetros:

- El monto y plazo de la inversión será de US\$32 millones que serán ejecutados en dos fases, la primera hasta en 15 meses a partir de junio del 2014 y la segunda fase a partir del mes de diciembre del 2017, para lo cual la instalación deberá mantener una tasa de ocupación media superior al 80% mensual durante un periodo de 6 meses consecutivos.
- El origen de la inversión proviene de fondos de accionistas y préstamo otorgado por instituciones financieras.
- Mantener contratados bajo relación de dependencia al menos los trabajadores detallados en el anexo. La inversionista contratará a trabajadores de localidades aledañas.

El estado ecuatoriano reconoce a favor del inversionista durante la vigencia del contrato estabilidad tributaria de los incentivos tributarios descritos a continuación:

- Exoneración del pago del impuesto a la renta por 5 años.
- En caso de terminación del contrato se estabiliza la tarifa del impuesto al 22%.
- Las deducciones adicionales para el cálculo del impuesto a la renta, como mecanismos para incentivar la mejora de productividad, innovación y para la producción eco-eficiente.
- Los beneficios para la apertura del capital social a favor de sus trabajadores.
- Las facilidades de pago en los tributos al comercio exterior.
- La deducción adicional para el cálculo del impuesto a la renta de la compensación adicional para el pago del salario digno.
- La exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta por cinco años para toda inversión nueva.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha completado la primera fase del proyecto y no se ha definido la fecha para el inicio de la segunda fase, debido a que la ocupación promedio del año del hotel fue del 49%.

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y Abril 28 del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 27 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.