

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA S.A. ("la Compañía"), 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 Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor 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 Corporación Quiport S.A. (Nota 16).

La Administración inició la etapa operativa del hotel en marzo 1 del 2016, luego de que finalizó la construcción y adecuaciones. El hotel posee una capacidad de 150 habitaciones.

La Compañía se encuentra exonerada del pago del impuesto a la renta por un período de cinco años a partir del primer año en el que la Compañía genere ingresos atribuibles directa y únicamente a la operación del hotel, de acuerdo al contrato de inversión suscrito con el Ministerio de Coordinación de la Producción, Empleo y Competitividad (Nota 16).

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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal total de la Compañía alcanza 97 y 84 empleados, respectivamente.

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. 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 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: 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 adjuntos.

- 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses.
- 2.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.
- 2.6 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 debido a que la Compañía adquiere el derecho a cobrar a usuarios por el uso del activo objeto de la construcción.
- 2.6.1 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 hotel.

2.6.2 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.

2.6.3 Método de amortización y vida útil - La amortización del activo intangible se carga en el resultado del período y se reconoce en base al método de línea recta sobre su vida útil. La vida útil de un activo intangible que surge de derechos contractuales o legales, puede ser inferior, dependiendo del período durante el cual la entidad espera utilizar el activo.

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 16).

2.7 Muebles y equipos

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

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

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, los muebles 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.

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de muebles 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 muebles 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

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

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 haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen en resultados.

2.9 Impuesto a la renta - La Compañía se encuentra exonerada del pago del Impuesto a la renta de acuerdo a lo dispuesto en el contrato de inversión suscrito con el Ministerio de Coordinación de la Producción, Empleo y Competitividad (Ver Nota 16).

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 que incorporen beneficios 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

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 seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

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 los resultados acumulados y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

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.

2.12.1 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 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y 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 (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.16 Activos financieros - La Compañía clasifica sus activos financieros en la siguiente categoría: cuentas por cobrar comerciales y otras 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. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.16.1 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 periodo más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

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 para clientes corporativos.

2.16.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. Un activo financiero está 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.

2.16.4 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. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

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. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.17.2 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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.17.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

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

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiamiento consisten en préstamos (Nota 9). Una conciliación entre los saldos de apertura y el cierre de este saldo se proporciona en la Nota 9. De acuerdo con las disposiciones del período de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el período anterior. Además de la revelación adicional en la Nota 9, la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros 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
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias

esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación del impacto de la NIIF 9 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

NIIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicaciones para licencias.

La Compañía reconoce ingresos por servicios de alojamiento y alimentación. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación del impacto de la NIIF 15 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario.

El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. 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.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia a los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagará los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.7.3.

3.3 Estimación de amortización de derechos de concesión - La estimación de la amortización se efectúa de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3.

3.4 Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración - Algunos de los activos y pasivos de la Compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera. La Gerencia es responsable de determinar las técnicas y los datos de valuación apropiados para las mediciones hechas a valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible.

3.5 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Efectivo y bancos	515,190	36,749
Inversiones temporales (Ver Nota 5)	<u>814,164</u>	<u> </u>
Total	<u>1,329,354</u>	<u>36,749</u>

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a aportes entregados en un fondo de inversión administrado por Fideval S.A. con vencimiento a 90 días y a una tasa de interés efectiva anual promedio del 3.9%.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes corporativos	361,330	450,894
Tarjetas de crédito	<u>56,391</u>	<u>41,487</u>
Subtotal	417,721	492,381
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Anticipo a proveedores	9,044	14,845
Empleados	3,211	657
Otros	<u>125,022</u>	<u> </u>
Total	<u>554,998</u>	<u>507,883</u>

Las cuentas por cobrar comerciales no generan intereses y tienen un plazo de 30 días.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas dudosas, en razón de que, de acuerdo al criterio de la Administración de la Compañía no se ha identificado indicios de deterioro que puedan afectar en la recuperabilidad de las cuentas por cobrar.

7. DERECHOS DE CONCESIÓN

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	15,952,477	15,937,177
Amortización acumulada	<u>(755,573)</u>	<u>(135,230)</u>
Total	<u>15,196,904</u>	<u>15,801,947</u>

Representan los derechos de uso mantenidos por la Compañía y relacionados con el desarrollo, financiación y construcción del Hotel "Wyndham Gran Cóndor", en virtud del contrato celebrado entre la Compañía y Corporación Quiport S.A..

Los movimientos de derechos de concesión fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Costo:</u>		
Saldos al comienzo del año	15,937,177	15,451,863
Adquisiciones	<u>15,300</u>	<u>485,314</u>
Saldos al final del año	15,952,477	15,937,177
<u>Amortización acumulada:</u>		
Saldos al comienzo del año	(135,230)	-
Gasto por amortización	<u>(620,343)</u>	<u>(135,230)</u>
Saldos al final del año	<u>(755,573)</u>	<u>(135,230)</u>
Saldos netos al final del año	<u>15,196,904</u>	<u>15,801,947</u>

Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la edificación del hotel "Wyndham Gran Cóndor", ha sido pignorada para garantizar los préstamos de la Compañía por US\$13.9 millones (US\$15.4 millones para el 2016) mediante la figura de hipoteca (Ver Nota 9). La Compañía no está autorizada a pignorar este activo como garantía para otros préstamos ni para venderlos a otra compañía.

8. MUEBLES Y EQUIPOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	1,684,358	1,616,168
Depreciación acumulada	<u>(398,386)</u>	<u>(174,149)</u>
Total	<u>1,285,972</u>	<u>1,442,019</u>
<i>Clasificación:</i>		
Muebles y enseres	739,312	802,108
Equipos de hotelería	431,406	441,568
Equipos de computación y comunicación	<u>115,254</u>	<u>198,343</u>
Total	<u>1,285,972</u>	<u>1,442,019</u>

Los movimientos de muebles y equipos fueron como sigue:

	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de hotelería (en U.S. dólares)</u>	<u>Equipos de computación y comunicación</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>				
Reclasificaciones	700,845	413,936	192,174	1,306,955
Adiciones	<u>169,764</u>	<u>65,176</u>	<u>74,273</u>	<u>309,213</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	870,609	479,112	266,447	1,616,168
Adiciones	<u>22,712</u>	<u>40,035</u>	<u>5,443</u>	<u>68,190</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>893,321</u>	<u>519,147</u>	<u>271,890</u>	<u>1,684,358</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Gasto por depreciación y saldos al 31 de diciembre del 2016	(68,501)	(37,544)	(68,104)	(174,149)
Gasto por depreciación	<u>(85,508)</u>	<u>(50,197)</u>	<u>(88,532)</u>	<u>(224,237)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>(154,009)</u>	<u>(87,741)</u>	<u>(156,636)</u>	<u>(398,386)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	<u>739,312</u>	<u>431,406</u>	<u>115,254</u>	<u>1,285,972</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2016	<u>802,108</u>	<u>441,568</u>	<u>198,343</u>	<u>1,442,019</u>

9. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i><u>Garantizados - al costo amortizado:</u></i>		
Banco del Pacífico S.A. (1)	14,166,100	14,343,666
<i><u>No garantizados - al costo amortizado:</u></i>		
Narciso Attia Galante (Nota 15)	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
Total	<u>14,316,100</u>	<u>14,493,666</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Corriente	1,437,490	728,228
No corriente	<u>12,878,610</u>	<u>13,765,438</u>
Total	<u>14,316,100</u>	<u>14,493,666</u>

(1) Corresponde a un préstamo con vencimiento hasta el 22 de noviembre del 2026. El referido préstamo devenga una tasa de interés efectiva anual promedio de 7.95% (8.56% para el año 2016) y se encuentra garantizado por una hipoteca sobre las edificaciones del hotel clasificados como derechos de concesión (Ver Nota 7).

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

<u>Años</u>	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
2018		2,068,584
2019	1,953,711	1,998,820
2020	1,569,165	2,129,958
2021	1,571,098	2,271,731
2022 - 2026	<u>7,784,636</u>	<u>5,296,345</u>
Total	<u>12,878,610</u>	<u>13,765,438</u>

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento:

	<u>Enero 1, 2017</u>	<u>Flujos de efectivo Préstamos</u>		<u>Cambios que no son efectivo Provisión Interés y otros</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>
		<u>Recibidos</u>	<u>Pagados</u>		
Banco Pacífico S.A.	14,343,666	1,000,000	(1,435,666)	258,100	14,166,100
Narciso Attia Galante	<u>150,000</u>				<u>150,000</u>
Total	<u>14,493,666</u>	<u>1,000,000</u>	<u>(1,435,666)</u>	<u>258,100</u>	<u>14,316,100</u>

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	218,937	438,652
Proveedores del exterior	19,100	120,103
Compañías relacionadas (Nota 15)	<u>30,662</u>	<u>110,334</u>
Subtotal	268,699	669,089
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Empleados	59,891	36,804
Provisiones por servicios	17,012	11,911
Otros	<u>34,793</u>	<u>20,763</u>
Total	<u>380,395</u>	<u>738,567</u>

El período de crédito promedio de compras de bienes y servicios es de 30 y 60 días desde la fecha de la factura y en función a la negociación con el proveedor.

11. IMPUESTOS**11.1 Activos y pasivos del año corriente**

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos por impuestos:</i>		
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA:		
Corriente	400,000	
No corriente	<u>1,037,940</u>	<u>2,005,104</u>
Subtotal	1,437,940	2,005,104
Crédito tributario por retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>154,789</u>	<u>48,226</u>
Total	<u>1,592,729</u>	<u>2,053,330</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	554,789	2,053,330
No corriente	<u>1,037,940</u>	
Total	<u>1,592,729</u>	<u>2,053,330</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	11,338	43,496
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar	<u>9,146</u>	<u>35,005</u>
Total	<u>20,484</u>	<u>78,501</u>

11.2 Aspectos tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

11.3 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 los años 2017 y 2016, no supera el importe mencionado.

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 efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

12.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

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.

La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta (los préstamos como se detalla en la Nota 9 compensados por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y patrimonio (compuesto por capital social y resultados acumulados como se revela en la Nota 13).

Al 31 de diciembre del 2017, los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	US\$619,163
Pasivos totales / patrimonio	2.80 veces
Deuda financiera / activos totales	0.71 veces

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Préstamos	14,316,100	14,493,666
Relacionadas	30,662	110,334
Proveedores	238,037	558,755
Efectivo y bancos	<u>(515,190)</u>	<u>(36,749)</u>
Deuda neta	<u>14,069,609</u>	<u>15,126,006</u>
Patrimonio	<u>5,287,317</u>	<u>4,526,836</u>
Capital Total	<u>19,356,926</u>	<u>19,652,842</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	<u>73%</u>	<u>77%</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.

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

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

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Activos financieros:</u>		
<u>Medidos al costo amortizado:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	1,329,354	36,749
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>554,998</u>	<u>507,883</u>
Total	<u>1,884,352</u>	<u>544,632</u>

*Medidos al valor razonable con cambios
en otro resultado integral:*

Otros activos financieros y total	<u>60,101</u>	<u>1,000</u>
-----------------------------------	---------------	--------------

Pasivos financieros:

Medidos al costo amortizado:

Préstamos (Nota 9)	14,316,100	14,493,666
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	<u>380,395</u>	<u>738,567</u>

Total	<u>14,696,495</u>	<u>15,232,233</u>
-------	-------------------	-------------------

12.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

13. PATRIMONIO

13.1 Capital social - El capital social consiste de 4,202,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y derecho de dividendos.

13.2 Aporte para futuras capitalizaciones - Durante los años 2017 y 2016, los accionistas de la Compañía realizaron aportes para futuras capitalizaciones por US\$1.1 millón y 1.3 millones en efectivo, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2017, los aportes se encuentran en proceso de aprobación por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador - SIC.

En el mes de enero del 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador - SIC aprobó el incremento del capital social en US\$700 mil.

14. GASTOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	Año terminado	
	31/12/17	31/12/16
Sueldos y salarios	885,641	714,571
Beneficios sociales	167,024	97,463
Aportes al IESS	108,902	74,094
Beneficios definidos	<u>19,386</u>	<u>14,352</u>
Total	<u>1,180,953</u>	<u>900,480</u>

15. TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

15.1 Transacciones con compañías relacionadas - Durante los años 2017 y 2016, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con sus partes relacionadas:

	Año terminado	
	31/12/17	31/12/16
<i>Servicios recibidos:</i>		
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter y total	<u>303,429</u>	<u>89,320</u>

15.2 Saldos con compañías relacionadas - Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	31/12/17	31/12/16
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter y total (1)	<u>30,652</u>	<u>110,334</u>
<i>Préstamo:</i>		
Narciso Attia Galante y total (2)	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
<i>Aportes para futuras capitalizaciones:</i>		
Anyimp S.A.		1,150,000
Hoteltoursa S.A.	<u>1,099,000</u>	<u> </u>
Total	<u>1,099,000</u>	<u>1,150,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a valores por pagar por concepto de comisión por la operación del hotel.

(2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a un préstamo otorgado por un accionista, con vencimiento a 7 años y a una tasa de interés anual del 7,95%.

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías.

15.3 Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fueron cancelados de conformidad con los términos autorizados por el Directorio de la Compañía.

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía ha generado gastos por sueldos y salarios a la Gerencia General por US\$107,432 y US\$106,293 respectivamente.

La compensación del personal clave de la Gerencia es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

16. 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 y obligaciones 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 Corporación Quiport S.A., 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.

Durante la vigencia del acuerdo, la Compañía cancelará mensualmente por concepto de arriendo del hotel US\$11 mil. Desde el año 2018 hasta el 2026, se cancelará trimestralmente un porcentaje del 3% sobre los ingresos brutos. A partir del 2027 y hasta el término del acuerdo el porcentaje se incrementará al 5%.

Durante el año 2017, la Compañía reconoció en resultados US\$133,232 (US\$99,000 para el año 2016) por este concepto.

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 2017, la Compañía reconoció en resultados US\$228,240 (US\$39,331 para el año 2016) por este concepto.

Contrato de inversión

En diciembre 18 del 2014, la Compañía suscribió un contrato de inversión con el Ministerio de Coordinación de la Producción, Empleo y Competitividad para la construcción integral de una edificación tipo hotel. La inversión se efectuará a través de un proyecto de construcción de un hotel 5 estrellas, bajo los siguientes parámetros:

- El importe 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 período 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 del contrato de inversión. 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 2017, la Compañía no ha definido la fecha para el inicio de la segunda fase, debido a que la ocupación promedio del año del hotel fue del 80%; sin embargo, ésta no fue en períodos consecutivos.

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

Excepto por la aprobación del aumento de capital (Ver Nota 13), entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 18, del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 18 del 2018 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.
