

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Estado de situación financiera

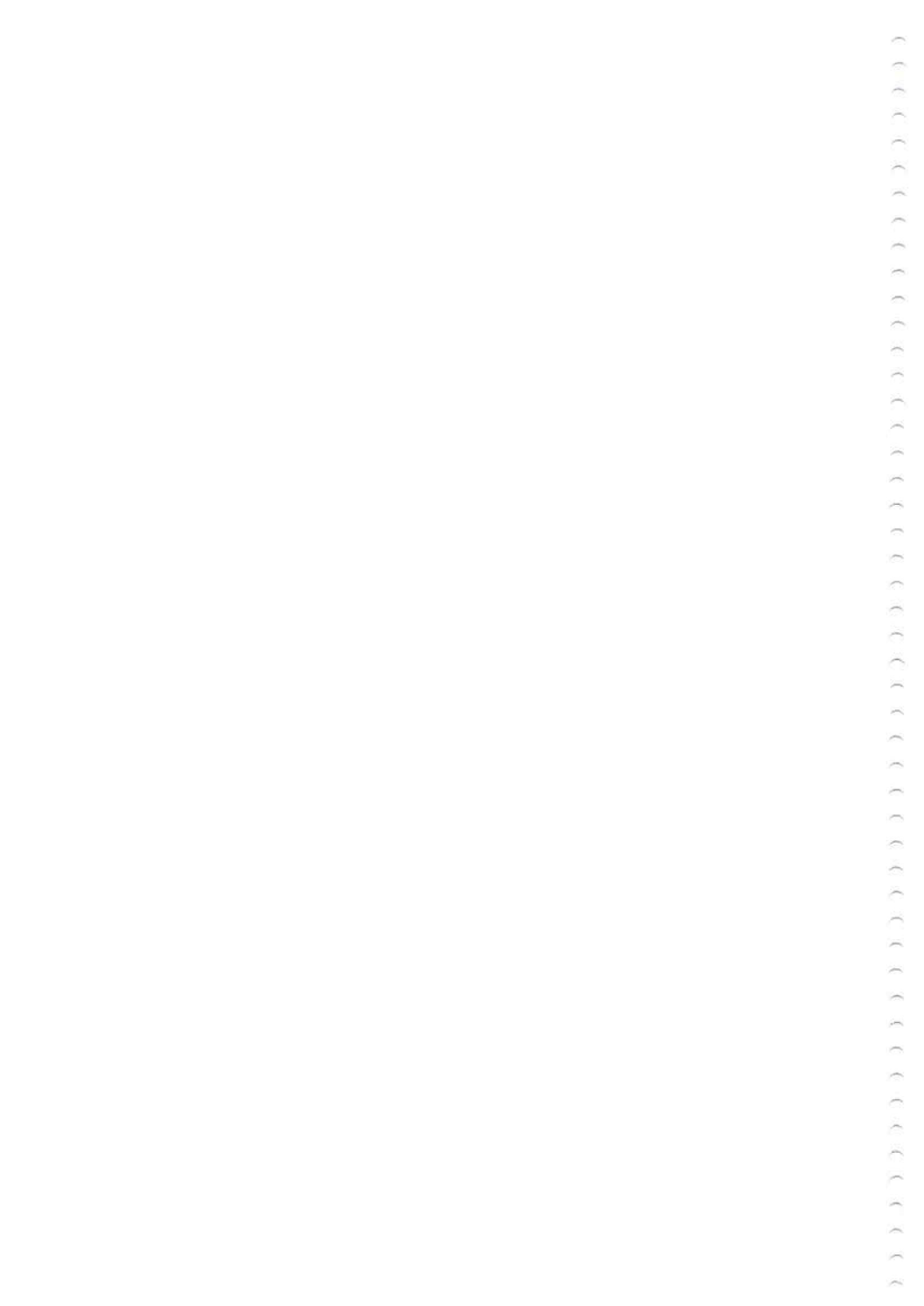
Al 31 de diciembre de 2018,
Con cifras correspondientes para el año 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Activos			
Corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	616,832	1,330,354
Activos financieros a costo amortizado	11	305,885	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	12 y 13	498,486	554,998
Inventarios		62,206	72,162
Activos por impuestos corrientes	14	1,253,555	1,592,744
Otros activos financieros			59,101
Otros activos corrientes			5,245
Total activo corriente		2,736,964	3,614,604
No corriente			
Derechos de concesión, neto	15	14,620,098	15,196,904
Muebles y equipo, neto	16	1,121,849	1,285,972
Total activo no corriente		15,741,947	16,482,876
Total activos		18,478,911	20,097,480
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Obligaciones con instituciones financieras a corto plazo	17	13,505	1,437,490
Préstamos con relacionadas corto plazo	13	1,000,000	10,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13 y 18	383,483	369,413
Pasivos por impuestos corrientes		22,521	20,485
Beneficios a empleados	20	177,238	69,446
Total pasivo corriente		1,596,747	1,906,834
No corriente			
Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo	17	10,606,055	12,728,610
Préstamos con relacionadas largo plazo	13	493,930	140,000
Obligación por beneficios post-empleo		29,262	34,703
Total pasivo no corriente		11,129,247	12,903,313
Patrimonio	21	5,752,917	5,287,333
Total pasivos y patrimonio		18,478,911	20,097,480


 Sr. Andrés Pachano
Representante Legal


 Sr. Rodrigo Galindo
Contador

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 31 forman parte integral de los estados financieros



Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Estados del resultado integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Con cifras correspondientes para el año 2017

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos de actividades ordinarias</u>			
Ingresos por habitaciones		5,321,439	4,788,974
Ingresos por alimentos y bebidas		1,316,447	1,070,134
Ingresos por otros servicios		335,925	170,288
Otros ingresos		64,401	13,071
Total	9	7,038,212	6,042,467
<u>Costos y gastos operacionales</u>			
Gastos de personal	20	(1,546,234)	(1,532,185)
Costos financieros	17	(1,106,866)	(1,407,627)
Consumo de inventarios		(945,334)	(807,432)
Gasto depreciación y amortización	15 y 16	(860,949)	(844,580)
Otros gastos		(479,487)	(588,606)
Servicios básicos		(371,020)	(333,743)
Comisiones uso de la marca	20 (b)	(290,506)	(228,240)
Honorarios		(205,237)	(42,384)
Mantenimiento y reparaciones		(204,817)	(159,613)
Publicidad y promoción		(150,650)	(134,188)
Seguros		(145,702)	(118,000)
Arrendos	23	(133,478)	(133,232)
Jubilación patronal		(31,812)	(19,386)
Movilización y viajes		(20,080)	(31,754)
Total		(6,492,172)	(6,380,970)
Resultado neto		546,040	(338,503)
Otro resultado integral:			
Que no se clasificará a resultados:			
Ganancias (pérdidas) actuariales no realizadas		18,574	
Total otro resultado integral		18,574	-
Resultado integral del año		564,614	(338,503)

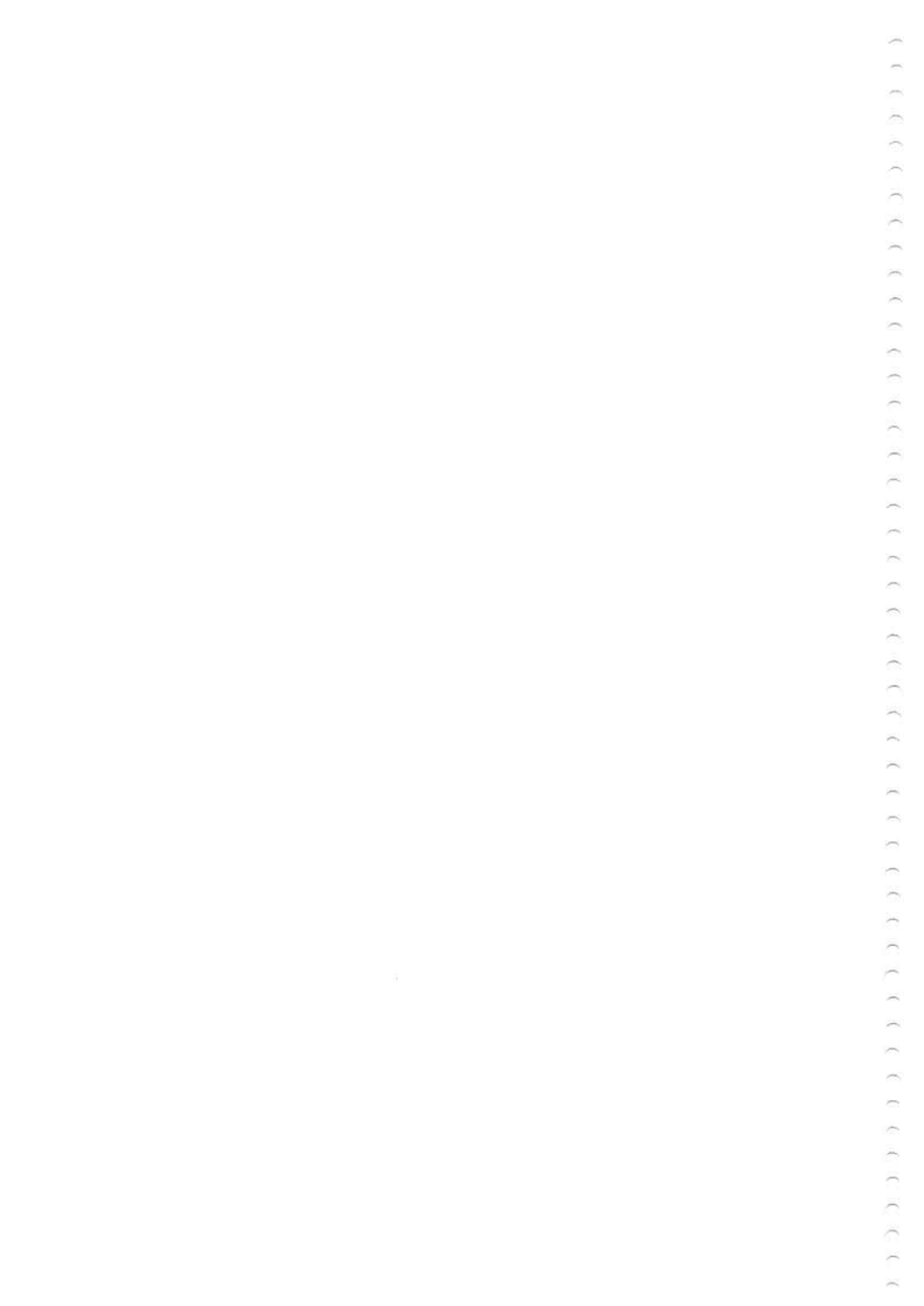


Sr. Andrés Pachano
Representante Legal



Sr. Rodrigo Galindo
Contador

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 31 forman parte integral de los estados financieros



Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cia. Ltda.

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

Nota		Resultados acumulados						
		Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Otros resultados integrales		Total resultados acumulados		
				Ganancia y/o Pérdida actuariales no realizadas	Pérdidas acumuladas			
					Resultado Neto			
						Total		
	Saldo al 31 de diciembre de 2016	21	4.202.000	1.850.000	(334.667)	(1.190.497)	(1.525.154)	4.526.836
	Transferencia a resultados acumulados							
	Aportes en efectivo			1.099.000		1.190.497	-	-
	Resultado integral total					(338.503)	(338.503)	1.099.000
	Saldo al 31 de diciembre de 2017	21	4.202.000	2.949.000	(1.525.154)	(338.503)	(1.863.667)	5.287.333
	Transferencia a resultados acumulados							
	Aumento de capital		700.000	(700.000)	(338.503)	338.503	-	-
	Aportes en efectivo			1.700.000			-	1.700.000
	Devolución de aportes			(1.799.000)			-	(1.799.000)
	Otros ajustes				(30)		(30)	(30)
	Resultado integral total			18.574		546.040	546.040	564.614
	Saldo al 31 de diciembre de 2018	21	4.902.000	2.150.000	(1.863.697)	546.040	(1.317.657)	4.752.917

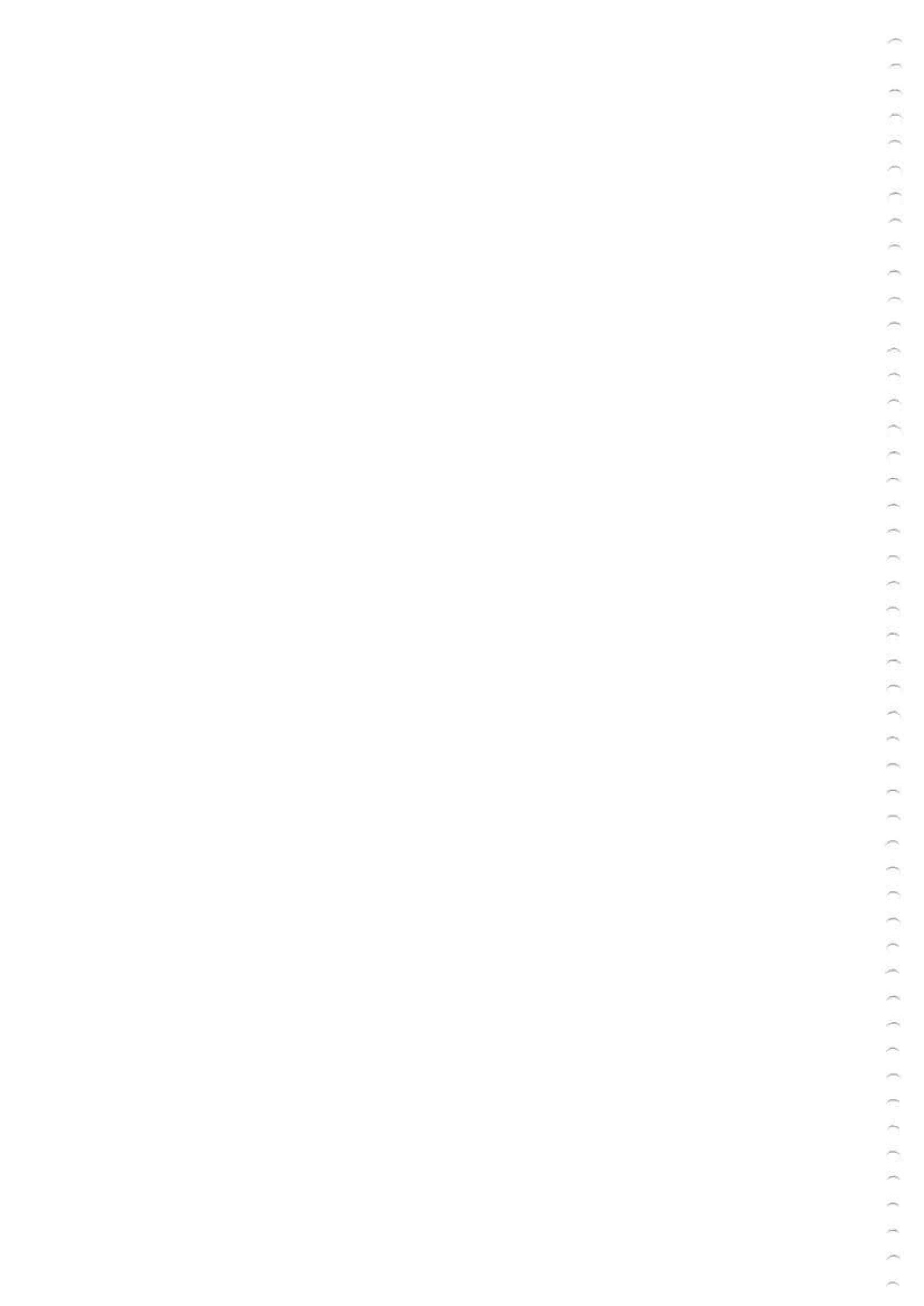


Sr. Andrés Pachano
Representante Legal



Sr. Rodrigo Galindo
Contador

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 31 forman parte integral de los estados financieros



Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cándor CONPROGRA Cía. Ltda.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, con cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2018	2017
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	7.094.724	6.117.127
Efectivo utilizado en proveedores y otros	(5.131.970)	(5.602.365)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1.962.754	514.762
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado en inversiones a costo amortizado	(305.885)	
Efectivo provisto por (utilizado en) otros activos	59.101	(59.101)
Efectivo utilizado en otros activos Derechos de concesión, neto	(47.743)	(15.300)
Efectivo utilizado en Muebles y equipo, neto	(80.139)	(68.190)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(374.666)	(142.591)
Flujo originado por actividades de financiación		
Efectivo utilizado en obligaciones con instituciones financieras	(3.546.540)	(327.566)
Efectivo provisto por préstamos de socios y otros	1.343.930	150.000
Efectivo (utilizado en) provisto por aporte futuras capitalizaciones, neto de restituciones	(99.000)	1.099.000
Efectivo neto utilizado en (provisto por) actividades de financiamiento	(2.301.610)	921.434
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(713.522)	1.293.605
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	1.330.354	36.749
Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo	616.832	1.330.354



Sr. Andrés Pachano
Representante Legal



Sr. Rodrigo Galindo
Contador

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 31 forman parte integral de los estados financieros

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

Con cifras correspondientes para el año 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda. (en adelante "La Compañía") fue constituida mediante escritura pública de 22 de noviembre de 2013 en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de febrero de 2014. La Compañía es una subsidiaria de **Corporación Hotelera del Ecuador HOTEKU S.A.** (Ecuador) y esta a su vez de **Unionar S.A.** (Uruguay), siendo su última controladora **CORPORACIÓN NOBIS GLOBAL, S.L.** (España), el plazo de duración de la Compañía es de cincuenta años.

El 15 de septiembre de 2014, la Compañía relacionada Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., cedió a favor de la **Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.**, los derechos sobre el contrato que esta mantenía para el desarrollo, financiación, construcción y operación comercial del Hotel "Wyndham Gran Cóndor" es hasta el 26 de enero de 2041, plazo luego del cual la Compañía entregará el manejo del hotel a **Corporación Quiport S.A.** (nota 23 a)

La Administración inicio la etapa operativa del hotel el 1 de marzo del 2016, luego de finalizar la construcción y adecuaciones. El hotel tiene una capacidad de 150 habitaciones.

2. Operaciones

El objeto social de la Compañía constituye principalmente prestar servicios de alojamiento hotelero y/o en casas, complejos vacacionales, etc., así como desarrollar y promover actividades inmobiliarias y turísticas, como propietaria, usufructuaria, concesionaria.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros individuales de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), mientras no se opongan a lo establecido en las disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, difieren con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, en que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Oficio No. SCVS-INMV-2017- 00060421-OC de 28 de diciembre de 2017 emitido por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores, dispuso la utilización de la tasa de bonos corporativos de más alta calidad emitidos en el Ecuador para la determinación del valor actual del pasivo por beneficios definidos a trabajadores, lo cual difiere de la tasa de descuento requerida en la NIC 19 – Beneficios a los empleados.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 serán aprobados por la junta de socios luego de la emisión del informe de auditoría, sin embargo, de acuerdo a las normas de auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación requerirá que sean reemitidos. No obstante, de acuerdo con lo mencionado por la administración de la Compañía se prevé que no habrá cambios en dichos estados financieros.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2018 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2018 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- NIIF 9 Instrumentos financieros.
- Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (modificaciones a la NIIF 4) (1).
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (modificaciones a la NIIF 2) (1).
- CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (1).
- Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40) (1).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12) (1).

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2018 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

- NIIF 9 Instrumentos financieros.

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- un modelo para clasificar activos financieros basado en (1) las características contractuales de los flujos de efectivo de un activo financiero, y (2) el modelo de negocio en el que la entidad lo mantiene;
- un modelo para designar pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que requiere, salvo limitadas excepciones, el reconocimiento en el otro resultado integral –en lugar de incluirlas en resultados– de aquellas ganancias o pérdidas que procedan de los cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad y que integran los cambios en el importe asignado a tales pasivos financieros;
- un único modelo de deterioro para activos financieros –distinto de aquellos medidos a valor razonable con cambios en resultados– basado en pérdidas crediticias esperadas, que requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas cuando el activo financiero es reconocido inicialmente, y que reconozca las pérdidas esperadas para toda la vida del activo financiero cuando el riesgo de crédito se haya incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial; y,
- un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos de la entidad, y (en la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar) revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

El principal cambio en las políticas contables de la Compañía con respecto a la adopción de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" a partir del 1 de enero 2018, se presenta en: a) la nueva clasificación de los activos financieros; y, b) la aplicación del cálculo de deterioro bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar – comerciales que no tienen un componente de financiación significativo.

Al adoptar la NIIF 9, la Compañía optó por la solución práctica y no reexpresó la información comparativa de los períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición, incluyendo el deterioro, por lo que los ajustes derivados de la adopción de la NIIF 9 ser reconocieron en patrimonio - resultados acumulados y se reflejan en el estado de cambios en el patrimonio.

Teniendo en cuenta lo anterior la información comparativa para el año terminado el 31 de diciembre de 2017 se informa según la NIC 39 y no es comparable a la información presentada para el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

La categoría de medición y el importe en libros de los activos financieros de acuerdo con la NIC 39 y la NIIF 9 al 1 de enero de 2018 se comparan de la siguiente forma:

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Activos financieros	Clasificación		Saldo en libros		
	Categoría de acuerdo con la NIC 39	Categoría de acuerdo con la NIIF 9	Saldo al 31-dic-2017 (NIC 39)	Ajuste por adopción NIIF 9	Balance al 1 de enero de 2018 (NIIF 9)
Activos corrientes:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	Mantenidas hasta el vencimiento	Costo amortizado	1.330.354		1.330.354
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	Mantenidas hasta el vencimiento	Costo amortizado	554.998		554.998
Otros activos financieros	Mantenidas hasta el vencimiento	Costo amortizado	59.101		59.101
Total activos financieros			1.944.453		1.944.453

Adicionalmente, de la aplicación del cálculo del deterioro bajo el modelo de pérdidas crediticias esperadas, la Compañía tampoco ha generado cambios en los montos previamente registrados.

Un detalle de la medición de la clasificación de cada una de las categorías de activos financieros se detalla en la nota (5-g). No ha habido cambios en la clasificación o medición de los pasivos financieros como resultado de la aplicación de la NIIF 9.

Para los activos financieros existentes al 31 de diciembre de 2018, la Compañía aplicó el enfoque simplificado para las cuentas por cobrar comerciales basado en la estadística y estimación futura de recupero, mientras que para las otras cuentas por cobrar aplicó el enfoque general de reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas de por vida basado en un análisis individual del riesgo crediticio propio de cada deudor (véase nota 6-c).

Al 31 de diciembre de 2018 del análisis de la administración no se determinó provisión por deterioro bajo el método de pérdidas crediticias esperadas de acuerdo con la NIIF 9.

- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

En mayo de 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, y el 12 de abril de 2015, el IASB publicó una enmienda clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran cómo deben aplicarse estos principios cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2018 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

- 1) identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
- 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3) determinar el precio de la transacción;
- 4) asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
- 5) reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos facilidades adicionales para reducir el costo y la complejidad de una empresa cuando se aplica por primera vez la NIIF 15.

Esta nueva norma introduce un modelo integral para la contabilización de los ingresos basado en principios, que introdujo cambios en el importe y la oportunidad del reconocimiento de los ingresos de la Compañía. Asimismo, la aplicación de esta nueva Norma da como resultado información en notas más útil para los usuarios de los estados financieros, relacionada con los ingresos procedentes de contratos con clientes (véase nota 9).

La NIIF 15 incluye disposiciones transitorias que le permiten a una entidad:

- a) seguir un enfoque de aplicación retroactiva, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 (con la opción de utilizar determinadas simplificaciones contenidas en la NIIF 15); o
- b) seguir el "enfoque del efecto acumulado", reconociendo las consecuencias de la aplicación inicial de esta Norma en la fecha de la aplicación inicial por parte de la entidad (en el caso de la Compañía, la fecha de aplicación inicial fue el 1 de enero de 2018).

De acuerdo con la guía de transición, la NIIF 15 solo se ha aplicado a contratos que están incompletos al 1 de enero de 2018.

La Compañía ha seguido la disposición indicada en el literal b) anterior, por lo cual aplicó la Norma con el efecto acumulado, es decir, reconociendo las consecuencias de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de la aplicación inicial esto es al 1 de enero de 2018, incluyendo el efecto resultante en el saldo del patrimonio al comienzo del año comparativo. Por otro lado, la Compañía no ha revelado, para todos los periodos anteriores a la fecha de la aplicación inicial, el importe de los precios de la transacción asignados a las obligaciones de desempeño pendientes, ni una explicación de cuándo espera reconocer ese importe como ingresos de actividades ordinarias.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Naturaleza de los cambios introducidos por la NIIF 15

Descripción de los hechos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes de la Compañía se generan principalmente por el servicio de hospedaje de habitaciones, venta de alimentos y bebidas en los diferentes ambientes del hotel (room service, bar, restaurante) y eventos, destinados a personas naturales o jurídicas.

Durante la venta y prestación de servicios se generan los siguientes procesos:

i) Servicios de hospedaje, salones y otros servicios relacionados

La Compañía brinda servicios separados o combinados que pueden incluir: hospedaje en habitaciones, servicios de salones, y otros servicios relacionados. Los ingresos por estos servicios se reconocen a medida que se prestan los servicios.

Los servicios son facturados de acuerdo con los contratos existentes, sin embargo, cualquier monto que no se haya facturado al final de un período de informe y que haya sido entregado, se presenta como una provisión de ingreso y en el estado de situación financiera como cuentas por cobrar, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de estos montos se realice.

ii) Venta de alimentos y bebidas

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de alimentos y bebidas se reconocen cuando la Compañía entrega al huésped o cliente los productos en los términos y condiciones pactados.

Los requerimientos de la NIIF 15 y su aplicación

La Compañía realizó una evaluación del cumplimiento de los cinco pasos establecidos en la NIIF 15, y ha considerado que su principal efecto será el reconocimiento del ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Del análisis de la administración se concluyó que los clientes reciben y consumen los beneficios proporcionados por la entidad de acuerdo con lo siguiente:

i) Servicios de hospedaje, salones y otros servicios relacionados: La venta de estos servicios se cumple a medida que se presta el servicio.

Debido a lo descrito no existe modificación sustancial a la política de reconocimiento de ingresos que la Compañía venía manteniendo, por lo cual no se han generado cambios en los periodos previos y no existen ajustes originados que afecten los estados financieros.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

- ii) Venta de alimentos y bebidas: Las ventas de servicios se cumplen en un momento determinado esto es de acuerdo la Compañía entre el producto a satisfacción del cliente.

Debido a lo descrito no hubo una modificación sustancial a la política de reconocimiento de ingresos que la Compañía venía manteniendo, por lo cual no se han generado cambios en los periodos previos y no existen ajustes originados que afecten los estados financieros.

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

- NIIF 16 Arrendamientos.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1).
- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2015–2017(1).
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. (1)
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1) (2).
- NIIF 17 Contratos de seguros (3) (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera. (1)
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3) (1).
- Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*

(2) *Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.*

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- NIIF 16 Arrendamientos

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 "Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es que una arrendataria deberá considerar todos los contratos de arrendamiento (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
 - o reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y
 - o reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento;
- en momentos posteriores, la arrendataria:
 - o reconocerá el gasto por amortización del activo; y
 - o reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continuará clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando cada tipo de arrendamiento de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene la concesión del inmueble donde funciona el hotel, la cual actualmente ha sido considerada como un intangible, no obstante bajo la NIIF 16 deben analizarse las consideraciones que esta operación generará dentro de sus estados financieros en el año 2019. Si bien al momento la administración se encuentra evaluando los efectos, se espera por las características del arrendamiento que mantiene que pueda existir un impacto relevante en la aplicación inicial de la NIIF 16 dentro de sus estados financieros derivado del reconocimiento de nuevos activos y pasivos originados de este contrato.

- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19)

En febrero de 2018, el IASB aprobó el documento "Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19)". Una entidad aplicará esas modificaciones a las modificaciones, reducciones o liquidaciones del plan que tengan lugar a partir del primer periodo anual sobre el que se informa que comience desde el 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

Esta modificación requiere que una entidad use suposiciones actuariales actualizadas para determinar el costo de los servicios del periodo presente y el

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

interés neto para el resto del periodo anual sobre el que se informa después de la modificación, reducción o liquidación del plan cuando la entidad mide nuevamente su pasivo (activo) por beneficios definidos neto. Al hacerlo de esta forma, una entidad no considerará el efecto del techo del activo. Una entidad determinará entonces el efecto del techo del activo después de la modificación, reducción o liquidación del plan y reconocerá los cambios en ese efecto.

La Compañía considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2019.

- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Fue emitida por el IASB en junio de 2017 y fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

La Compañía considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2019.

- Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento "Definición de 'material' o 'con importancia relativa' (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)". Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

La nueva definición de "material" o "importancia relativa" de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

5. Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por el pasivo por beneficios post empleo de jubilación patronal y bonificación por desahucio que se encuentra registrado al valor presente de los pagos futuros estimados de acuerdo al estudio actuarial practicado por un perito independiente y las inversiones a valor razonable con cambios en el resultado.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es la moneda funcional.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

- Deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como muebles y equipos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y,
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

- Vida útil y valor residual de los muebles y equipos y del intangible por los derechos de concesión

La determinación del valor residual y de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio; sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipos y maquinaria.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

- Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados

La estimación de la Administración para el cálculo de la Obligación por Beneficios Definidos (OBD) se basa en un número de supuestos críticos tal como tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de la OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos.

- Inventarios

La Administración de la Compañía estima los valores netos realizables de los inventarios tomando en consideración la evidencia más confiable que está disponible a la fecha de reporte y considerando la alta rotación del mayor porcentaje de los mismos debido a las características propias del inventario. La futura realización de estos inventarios puede verse afectada por cambios de precios de los insumos en el mercado que pueden reducir los precios de venta de los servicios o productos.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente del servicio de hospedaje en habitaciones, servicios para eventos y venta de alimentos y bebidas en los diferentes ambientes del Hotel (room service, bar, restaurante) y eventos, destinado a personas naturales y jurídicas.

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Compañía sigue un proceso de 5 pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente.
2. Identificación de las obligaciones de desempeño.
3. Determinación del precio de transacción
4. Asignación del precio de transacción a las obligaciones de desempeño.
5. Reconocer los ingresos cuando o conforme las obligaciones de desempeño se cumplen.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

El precio total de la transacción para un contrato se asigna entre las distintas obligaciones de desempeño basado en los precios de venta relativamente independientes.

La Compañía a menudo realiza transacciones que involucran una gama de servicios cuyos servicios se reconocen o en un momento determinado o a lo largo del tiempo conforme la Compañía cumple con las obligaciones de desempeño al transferir los servicios prometidos a sus clientes.

La Compañía reconoce los pasivos del contrato por la contraprestación recibida con respecto a las obligaciones de desempeño insatisfecho e informa estos montos como otros pasivos en el estado de situación financiera, si hubiere. De manera similar, si la Compañía cumple con una obligación de desempeño antes de recibir la contraprestación, reconoce un activo de contrato o una cuenta por cobrar en su estado de situación financiera, dependiendo de si se requiere algo más que el paso del tiempo antes de la fecha de vencimiento.

La Compañía por sus operaciones genera diferentes tipos de ingresos, en tal virtud los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos:

i) Ingresos por servicios de hospedaje, salones y otros servicios relacionados

La Compañía brinda servicios separados o combinados que pueden incluir: alquiler de habitaciones, salones, y otros servicios relacionados. Los ingresos por estos servicios se reconocen a lo largo del tiempo y a medida que se prestan los servicios.

Los servicios son facturados de acuerdo con los contratos existentes acordados con los clientes, sin embargo, cualquier monto que no se haya facturado al final de un período de informe y que haya sido entregado, se presenta como una provisión de ingreso y en el estado de situación financiera como cuentas por cobrar, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de estos montos se realice.

ii) Venta de alimentos y bebidas

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de alimentos y bebidas se reconocen cuando la Compañía entrega al huésped o cliente los productos en los términos y condiciones pactados.

iii) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen de manera proporcional en el tiempo en función a su devengo, utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

f) Costos y gastos operacionales

Los costos y gastos operacionales se registran al valor de la contraprestación recibida en los periodos con los cuales se relacionan. Los costos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

g) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellas cuentas por cobrar – comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los periodos presentados la Compañía no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales, respectivamente.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

1) Para los activos financieros en el año 2018 bajo NIIF 9

i) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- a. se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,
- b. los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es irrelevante. El efectivo en caja y bancos, las inversiones a costo amortizado, las cuentas por cobrar comerciales y la mayoría de las otras cuentas por cobrar, así como otros activos financieros se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros, que anteriormente se clasificaron como partidas a cobrar según la NIC 39.

ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio diferente a "retener para cobrar" o "retener para cobrar y vender" se clasifican a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Además, independientemente del modelo de negocio, los activos financieros cuyos flujos de efectivo contractuales no son únicamente pagos del principal e intereses se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Todos los instrumentos financieros derivados se incluyen en esta categoría, excepto aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales se aplican los requisitos de contabilidad de cobertura.

La categoría contiene una inversión de capital en el Fondo de Inversión administrado por Fideval S.A. se midió a su valor razonable de acuerdo con los requisitos de la NIIF 9, que no permite la medición al costo.

Los activos en esta categoría se miden a valor razonable con cargo a resultados. Los valores razonables de los activos financieros en esta categoría se determinan por referencia a transacciones de mercado activas o utilizando una técnica de valoración donde no existe un mercado activo.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

2) Para los activos financieros para el periodo comparativo 2017 bajo NIC 39

i) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar bajo NIC 39 (periodo comparativo)

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar - comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la administración de la Compañía determinó que el cálculo del costo amortizado no presentaba diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tenían costos significativos asociados y se encontraban bajo términos normales de crédito.

ii) Activos financieros a valor razonable

Representan inversiones mantenidas por la Compañía en un portafolio administrado Fideval S.A. que se miden a valor razonable en función al precio establecido en el estado de cuenta, puesto que el fondo maneja sus inversiones a valor de mercado en función a la cotización de la bolsa de valores.

Deterioro de los activos financieros

1) Deterioro de activos financieros según la NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada. Esto reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 utilizada hasta el 31 de diciembre de 2017.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluían cuentas por cobrar – comerciales, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que la Compañía identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ('Etapa 1'); y,
- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial, y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").
- "Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La Compañía determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la Compañía siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas para las cuentas por cobrar comerciales considerando el enfoque simplificado, esto es a través de la construcción de una matriz de estimación de pérdidas crediticias basada en las estadísticas existentes, la situación de la cartera y las proyecciones de la administración a futuro; para las otras cuentas por cobrar que son marginales se ha considerado la aplicación del enfoque general considerando el riesgo de crédito como bajo debido a que no existe evidencia de pérdida y existe la capacidad de recupero de acuerdo a la evaluación individual de cada deudor (véase nota 6-c).

La provisión estima los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el potencial de incumplimiento en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. En el cálculo, la Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información prospectiva para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

2) Deterioro de activos financieros según la NIC 39 (periodo comparativo)

En el año 2017, el deterioro de las cuentas por cobrar - comerciales se basó en el modelo de pérdida incurrida. Las cuentas por cobrar – comerciales individualmente significativas se consideraron por deterioro cuando estaban vencidas o cuando se recibió otra evidencia objetiva de que una contraparte específica incumplirá con el pago. Las cuentas por cobrar – comerciales que no se consideraron para un análisis individual se analizaron a nivel de cada grupo, lo cual se determinó por referencia a la industria y región de la contraparte y otras características de riesgo de crédito similares. La estimación de la pérdida por deterioro del valor se basó en las tasas históricas de incumplimiento de contraparte para cada grupo identificado.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

La contabilidad de los pasivos financieros sigue siendo en gran medida la misma según la NIIF 9 en comparación con la NIC 39, adicionalmente al 31 de diciembre de 2017 no existieron pasivos financieros.

Al 31 de diciembre de 2018 los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que la Compañía haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Todos los cargos relacionados con intereses son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos financieros de la Compañía representan principalmente: obligaciones con instituciones financieras y por obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores, generadas en el curso ordinario de las operaciones. Todas las obligaciones excepto las obligaciones con instituciones financieras se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Los pasivos financieros por obligaciones con instituciones financieras se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Las provisiones por obligaciones acumuladas registran el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

h) Derechos de concesión

De acuerdo con lo que establece la 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 (hotel) durante el tiempo que dura la concesión.

Las partidas de derechos de concesión se miden inicialmente al costo, este comprende de los desembolsos atribuibles a la adquisición, construcción y mejoras del hotel.

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 del valor.

La amortización del activo intangible se carga en el resultado del periodo y se reconoce en base al método de línea recta sobre su vida útil, mismas que surge de los derechos contractuales o legales, puede ser inferior, dependiendo del periodo 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 23 - a).

i) Muebles y equipos

Son reconocidos como muebles y equipos aquellos bienes que se usan en la prestación de los servicios o para propósitos administrativos y para el desarrollo normal del objeto al que se dedica la Compañía y que tienen una vida mayor a un período.

Los muebles y equipos se registran inicialmente al costo de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Posterior al reconocimiento inicial los muebles y equipos se contabilizan al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

La depreciación de los muebles y equipos es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo del activo. La depreciación se registra con cargo a los resultados del período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial y/o mejoras en los activos.

Las vidas útiles estimadas de muebles y equipos son:

Clase de Activo	Vida Útil (en años)
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación y comunicación	3

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados y de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

Cuando el valor en libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

Una partida del rubro propiedad y equipo se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de la propiedades y equipos se determinan como la diferencia entre el ingreso de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en resultados como parte de "otros ingresos u otros gastos", según corresponda.

j) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, de la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación y amortización que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del periodo, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores de deterioro.

k) Inventarios

Los inventarios se registran al costo o valor neto de realización, el menor. El costo incluye todos los gastos directamente atribuibles al proceso de elaboración de los productos finales entregados a los huéspedes o clientes, al igual que las porciones adecuadas de los gastos fijos de servicio relacionados, con base en la capacidad operativa normal. Los costos de artículos intercambiables ordinariamente se asignan utilizando la fórmula de costo promedio ponderado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de negocios menos cualquier gasto de venta aplicable.

La Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no ha constituido provisión por valor neto de realización de los inventarios.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

l) Impuesto a la renta

La Compañía se encuentra exonerada del pago del impuesto a la renta de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de inversión suscrito con el Ministerio de Coordinación de la Producción, Empleo y Competitividad (nota 23 - c).

m) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

La Compañía otorga beneficios a corto plazo a sus empleados como parte de sus políticas de compensación y retención del personal. Están medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía reconoce a favor de sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio; se contabiliza al gasto en el periodo en el cual se devenga.

Gratificación por beneficios sociales

La Compañía reconoce el gasto por beneficios sociales y su correspondiente pasivo sobre las bases de las respectivas disposiciones legales vigentes en el Ecuador. Las gratificaciones corresponden a lo siguiente:

- **Décimo tercer sueldo.** - O bono navideño, es un beneficio que reciben los trabajadores bajo relación de dependencia y corresponde a una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario. Los trabajadores tienen derecho a que sus empleadores les paguen mensualmente, la parte proporcional a la doceava parte de las remuneraciones que perciban durante el año calendario.
- **Décimo cuarto sueldo.** - O bono escolar es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración. Solo se encuentran excluidos los operarios y aprendices de artesanos de acuerdo con el artículo 115 del Código del Trabajo. Consiste en un sueldo básico unificado vigente a la fecha de pago.
- **Fondo de reserva.** - Beneficio para el trabajador que preste servicios por más de un año que corresponde al sueldo mensual o salario por cada año completo posterior al primero de sus servicios.
- **Aporte patronal al IESS.** - es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Vacaciones de personal

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por vacaciones en el periodo en el que se generan, de acuerdo a lo dispuesto por el Código del Trabajo según el cual todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un periodo ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieren prestado servicios por más de cinco años en la Compañía, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes, sin embargo, los días excedentes no podrán superar de quince.

Beneficios Post - empleo y por terminación

La Compañía proporciona beneficios posteriores al empleo mediante planes de beneficios definidos establecidos de acuerdo con las leyes laborales del Ecuador. La obligación legal de los beneficios permanece con la Compañía.

La Compañía tiene los siguientes planes por beneficios definidos:

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

En los planes de prestación definida la Compañía, el importe de la pensión que recibirá un empleado al jubilarse se define por referencia a factores como: índice de expectativa de vida, el tiempo de servicio del empleado y el salario, considerando que el beneficio se entrega a los trabajadores que hayan laborado entre veinte o veinticinco años o más años dentro de la Compañía de manera continuada o ininterrumpida, de conformidad con las disposiciones del Código de Trabajo.

Además, el Código del Trabajo también establece que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

El pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio reconocido en el estado de situación financiera es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) en la fecha de reporte sin considerar el valor razonable de los activos del plan, ya que la Compañía no mantiene activos relacionados con el plan existente.

La administración de la Compañía estima la OBD anualmente con la ayuda de actuarios independientes calificados localmente para el efecto, los cuales se basan en las tasas estándar de inflación, las tasas de rotación del personal, la tasa de crecimiento de los salarios y la mortalidad. Los factores de descuento se determinan al cierre del año con referencia a la tasa de rendimiento para los bonos corporativos de alta calidad emitidos en dólares americanos en el mercado ecuatoriano, debido a que la moneda y el plazo de los bonos empresariales son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo que mantiene la Compañía.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el período se reconocen en el patrimonio - otro resultado integral y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. El efecto del costo laboral del servicio actual por beneficios definidos se incluye en gastos de personal, mientras que el gasto financiero neto en el pasivo por beneficios definidos se incluye dentro de los gastos financieros.

Beneficios por terminación

Son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de la decisión de la Compañía de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo con la legislación laboral, el beneficio por terminación que la Compañía paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro.

n) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y el tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente solo si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activo contingente.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

o) Capital social, aporte futuras capitalizaciones y resultados acumulados

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal, el otro resultado integral y los resultados acumulados.

El capital social constituye las aportaciones de los socios y representadas en participaciones comunes, nominativas y en circulación.

Los otros componentes de patrimonio de los socios incluyen lo siguiente:

Aporte futura capitalizaciones

Comprende a todos los aportes en numerario o en especies que realizan los socios con el fin de capitalizarlos al corto plazo.

Resultados acumulados

Otro Resultado Integral – Por ganancia (perdida) actuarial no realizada por beneficios definidos

Comprende las pérdidas y/o ganancias actuariales por cambios en los supuestos demográficos y financieros de los beneficios definidos.

Resultados acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los socios, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. Conforme la legislación vigente las Compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

p) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, además ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por las disponibilidades en caja y por los depósitos monetarios que se mantiene en bancos y fondos de inversión considerados de alta liquidez. Los activos registrados en el efectivo en caja y bancos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

En el resultado de situación financiera los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía como es el servicio hotelero, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

q) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la compañía;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso comercial, y la realización de los inventarios en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

r) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero.

La NIC 1 requiere que las partidas del otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio; y, (b) las partidas que pueden ser reclasificadas en el futuro al resultado del período cuando se cumplan determinadas condiciones.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su naturaleza.

6. Riesgos de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la Compañía, en base a una metodología de evaluación continua, la Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

b) Análisis del riesgo de mercado

Comercialmente, la Compañía tiene como riesgo la existencia de otros hoteles de similar o menor categoría que disputan niveles de ocupación en el mercado a través de descuentos en tarifas, ya que el mercado es altamente susceptible a la variación de tarifas, sin embargo, los mismos son mitigados con trabajos de fidelización a través de políticas de acercamiento a clientes realizadas por el área de mercadeo. Por esta razón existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado como la sensibilidad a los precios produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos por bajos niveles de ocupación.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

c) Análisis del Riesgo de Crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación a la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo crediticio de los activos financieros, incluyendo efectivo mantenidos en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 10)	616.832	1.330.354
Activos financieros a costo amortizado (nota 11)	305.885	
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar (notas 12 y 13)	498.486	554.998
Otros activos financieros		59.101

Efectivo y equivalentes de efectivo

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos en depósitos a la vista y en fondos de inversión se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios, y solo con las principales instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para efectivo bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras locales y extranjeras de reputación en el mercado y con altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independientes como se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de la Producción S. A. (1) (2)	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional (1) (2)	-	AAA-/AAA

- (1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating y PCR Pacific S. A.
(2) Calificación de riesgo emitida por Class International Rating

Un detalle de las calificaciones de riesgo de los administradores de los fondos en los cuales se mantienen inversiones en valores es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideval S.A. (1)	AAA-	AAA-
Anefi S.A. (1)	AAA-	AAA-

- (1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating S.A.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Activos financieros a costo amortizado

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta su vencimiento si la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. La Compañía tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas del ejercicio en el cual ocurren.

Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía supervisa continuamente la calidad crediticia de los clientes en función de un seguimiento del nivel de cobranzas; la política de la Compañía es tratar solo con contrapartes capaces de liquidar los créditos. Los plazos de crédito de la compañía son entre 30 y 90 días. Los términos de crédito para los clientes están sujetos a un proceso de aprobación interno que considera la capacidad crediticia de la Compañía y condiciones de negociación. El riesgo crediticio en curso se administra a través de la revisión periódica del análisis de antigüedad, junto con los límites de crédito por cliente.

Las cuentas por cobrar comerciales se componen de un gran número de clientes en diversas industrias y áreas geográficas, saldos pendientes provenientes de 73 clientes en el año 2018 (99 clientes en el año 2017) por lo que no existe concentración de riesgo. La Compañía posee garantías sobre las cuentas por cobrar comerciales existentes al momento del ingreso a las instalaciones del hotel mediante garantías financieras y/o cartas de crédito de clientes corporativos.

La Compañía aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el período de vida de los documentos y cuentas por cobrar (aquellas provenientes de la NIIF 15), y considera que estas partidas no tienen un componente de financiamiento significativo.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar - comerciales se han evaluado sobre una base colectiva ya que poseen características de riesgo crediticio similar y se han agrupado según los días vencidos y también según la ubicación geográfica de los clientes. Las tasas de pérdida esperadas se basan en el perfil de pago de las ventas durante los últimos 12 meses anteriores al 31 de diciembre de 2018 y el 1 de enero de 2018, así como las pérdidas crediticias históricas correspondientes durante ese período. Las tasas históricas se ajustan para reflejar los factores macroeconómicos actuales y futuros que afectan la capacidad del cliente para liquidar el monto pendiente. Sin embargo, dado el corto período expuesto al riesgo de crédito, el impacto de estos factores macroeconómicos no se ha considerado significativo dentro del período reportado.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Los créditos comerciales se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. La falta de pago dentro de los 360 días a partir de la fecha de la factura y la falta de compromiso con la Compañía en acuerdos de pago alternativos, entre otros, se consideran indicadores de una expectativa no razonable de recuperación.

La pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2018 y el 1 de enero de 2018 se determinó en función al análisis de pérdidas esperadas por parte de la administración de la Compañía el siguiente fue el cuadro de matriz de riesgo utilizado:

<u>Antigüedad</u>	<u>Al 31-dic-2018</u>		<u>Al 1 -ene- 2018</u>	
	<u>Cartera</u>	<u>%</u>	<u>Cartera</u>	<u>%</u>
Corriente	411.276	0%	303.087	0%
0-30	66.564	0%	76.288	0%
30-60	1.289	0%	19.960	0%
60-150	1.127	0%	3.151	0%
150-360			15.237	0%
Total	480.256		417.721	

Debido al giro del negocio de la Compañía y a que no existen estadísticas de no recupero de saldos de clientes, de forma conservadora la administración ha considerado una tasa de perdida esperada de acuerdo con la tasa media de default establecida para empresas calificadas de bajo riesgo por Standard & Poors, con lo cual la tasa para dicho rango es del 0,018%.

Otras cuentas por cobrar

Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen: cuentas por cobrar por a empleados y otras.

La provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar se ha realizado a través de la evaluación del método general basado en una evaluación individual de cada deudor, esto es aplicando el enfoque general para la determinación del deterioro, considerando el riesgo de crédito como bajo debido a la calidad y expectativa de recupero de la cartera que básicamente comprende saldos pendientes de cobro a empleados cuya recuperación se hace vía nómina.

d) Análisis del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que la Compañía pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de servicio de obligaciones con proveedores programados a corto y largo plazo, así como presupuestando las entradas y salidas de efectivo requeridas en el negocio hotelero día a día. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual que representa el presupuesto el cual es ajustado mensualmente en función del desarrollo propio del negocio. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Para el financiamiento para las necesidades de liquidez se ha requerido de líneas de crédito con instituciones financieras de bajo riesgo a tasas competitivas dentro del mercado.

La Compañía considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos de la Compañía mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las cuentas por cobrar no cubren los requerimientos de flujo de efectivo actuales, para lo cual se acude al apalancamiento de las obligaciones con proveedores y compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

	2018				
	Hasta tres meses	De 3 a 9 meses	De 9 meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones con instituciones financieras	13.505			10.606.055	10.619.560
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	383.483				383.483
Préstamos con relacionadas	1.000.000			493.930	1.493.930
Total	1.396.988			11.099.985	12.496.973

	2017				
	Hasta tres meses	De 3 a 9 meses	De 9 meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones con instituciones financieras	278.491	386.333	772.666	12.728.610	14.166.100
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	369.413				369.413
Préstamos con relacionadas	10.000			140.004	150.004
Total	657.904	386.333	772.666	12.868.614	14.685.517

e) Análisis del riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los servicios brindados por la Compañía a sus huéspedes y clientes.
- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para brindar los servicios y productos que entrega a sus clientes.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

7. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

Los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo por lo que los valores razonables de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros eran los mismos que los registrados contablemente; un detalle por tipo y antigüedad de los instrumentos financieros por categoría fueron como sigue:

Al 31 de diciembre de 2018	Valor razonable con cambio en resultados	Costo Amortizado	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 10)	183.000	433.832	616.832
Activos financieros a costo amortizado (nota 11)		305.885	305.885
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 12 y 13)		498.486	498.486
Total	183.000	1.238.203	1.421.203

Pasivos según estado de situación financiera:			
Obligaciones con instituciones financieras (nota 17)		10.619.560	10.619.560
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 13 y 18)		383.483	383.483
Préstamos con relacionadas (nota 13)		1.493.930	1.493.930
Total		12.496.973	12.496.973

Al 31 de diciembre de 2017	Valor razonable con cambio en resultados	Costo Amortizado	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 10)	815.164	515.190	1.330.354
Activos financieros a costo amortizado (nota 11)		554.998	554.998
Otros activos financieros		59.101	59.101
Total	815.164	1.129.289	1.944.453

Pasivos según estado de situación financiera:			
Obligaciones con instituciones financieras (nota 17)		14.166.100	14.166.100
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 13 y 18)		369.413	369.413
Préstamos con relacionadas (nota 13)		150.004	150.004
Total		14.685.517	14.685.517

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

Mediciones a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

En los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

Para fines de estimar el valor razonable del efectivo en caja y bancos, la Compañía usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

La Compañía considera que los valores razonables de las cuentas por cobrar clientes y cuentas por pagar comerciales corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y cumplir con el objetivo dispuesto en el contrato de constitución, y las disposiciones legales vigentes.
- proporcionar un retorno adecuado a los inversionistas.

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total de recursos ajenos (1)	12.696.732	14.775.444
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	616.832	1.330.354
Deuda neta	13.313.564	13.445.090
Total de patrimonio neto	5.849.266	5.287.333
Capital total (2)	19.162.830	18.732.423
Ratio de apalancamiento (3)	69,48%	71,77%

- (1) Comprenden pasivos entre cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras, préstamos con relacionadas, pasivos por impuestos corrientes y beneficios a empleados.
- (2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
- (3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

9. Ingresos de actividades ordinarias

Los servicios que brinda la compañía son reconocidos en un momento determinado. El detalle de los ingresos de actividades ordinarias netos de impuesto a las ventas y devoluciones por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

	2018			2017		
	Reconocidos a lo largo del tiempo	Reconocidos en un momento determinado	Total	Reconocidos a lo largo del tiempo	Reconocidos en un momento determinado	Total
Ingresos por habitaciones	5.321.439		5.321.439	4.788.974		4.788.974
Ingresos por alimentos y bebidas		1.316.447	1.316.447		1.070.134	1.070.134
Ingresos por otros servicios		335.925	335.925		170.288	170.288
Otros ingresos		64.401	64.401		13.071	13.071
Total	5.321.439	1.716.773	7.038.212	4.788.974	1.253.493	6.042.467

A continuación, se presenta determinada información relevante sobre los saldos del contrato (provisión de servicios entregados) por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos de los contratos con clientes:		
Saldo al comienzo del año	61.567	93.905
Aumentos del año	62.607	61.567
Reducciones del año	(61.567)	(93.905)
Saldo al final del año	62.607	61.567

10. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo del efectivo y equivalentes del efectivo fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	7.727	6.725
Instituciones financieras locales	426.105	508.465
	433.832	515.190
Fondo de inversión (1)	183.000	815.164
Total	616.832	1.330.354

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los equivalentes de efectivo están compuestos por aportes entregados en fondos de inversión con un vencimiento de 90 días administrados por las siguientes Administradoras de Fondos y Fideicomisos:

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideval S.A.	178.062	815.164
ANEFI S.A. Administradora de fondos y fideicomisos	4.937	-
Total	183.000	815.164

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el efectivo y equivalentes de efectivo no posee restricciones para su uso.

11. Activos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de las inversiones a costo amortizado corresponde a un certificado de depósito a 181 días plazo con una tasa de interés del 6,60% mantenida con el Banco General Rumiñahui, con fecha de vencimiento 14 de marzo de 2019.

12. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Cientes (1)	391.488	348.679
Partes relacionadas (nota 13)	4.818	12.651
Tarjetas de crédito	83.959	56.391
	<u>480.265</u>	<u>417.721</u>
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Empleados	5.890	3.211
Anticipo proveedores	2.835	9.044
Otros	9.496	125.022
	<u>18.221</u>	<u>137.277</u>
Total	498.486	554.998

- (1) Corresponde a los saldos por cobrar que mantiene con los clientes corporativos (aerolíneas) al que brinda crédito con un plazo de 30 días, generados por la prestación del servicio de alquiler de habitación, venta de alimentos y bebidas en los diferentes ambientes y otros servicios adicionales.
- (2) Considerando el comportamiento de los clientes y el tiempo de cobro de las facturas, la evaluación individual de los deudores distintos a los comerciales y la expectativa de pérdida esperada conforme lo establecido en la matriz detallada en la nota 6 (c), la Compañía ha estimado que existe un riesgo de crédito bajo de sus cuentas por cobrar, por lo que no ha establecido provisión por deterioro.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

13. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Un resumen de los saldos mantenidos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activos</u>		
<u>Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 12):</u>		
Cuentas por cobrar comerciales:		
Solcentro S.A.	2.453	11.976
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter	1.991	
Consortio Nobis S.A.	374	675
Total	4.818	12.651
<u>Pasivo</u>		
<u>Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 18):</u>		
Otras cuentas por pagar:		
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter	-	30.662
<u>Préstamos por pagar relacionadas:</u>		
Mornin S.A. (1)	1.000.000	-
Valorpart (2)	364.320	-
Narciso Attia Galante (3)	129.610	150.000
Total	1.493.930	180.662
<u>Patrimonio</u>		
<u>Aportes futuras capitalizaciones:</u>		
Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A. (4)	700.000	
Hoteltoursa S.A.(4)		1.099.000
Total	700.000	1.099.000

- (1) Corresponde a préstamos otorgados durante el año 2018, los cuales serán pagados de acuerdo con los flujos de efectivo que mantenga la Compañía y no genera intereses.
- (2) Corresponde al saldo pendiente de pago por devolución de aportes futuras capitalizaciones aprobado mediante junta de socios el 9 de noviembre de 2018 cuyo monto total originalmente fue de US\$550.000
- (3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a un préstamo otorgado, con vencimiento a 7 años y a una tasa de interés anual del 7,95%. A continuación, se presenta la clasificación de la porción corriente y largo plazo es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Porción corriente	22.044	10.000
Porción no corriente	107.566	140.000
Total	129.610	150.000

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

- (4) Con fecha 29 de enero de 2018 se aprobó el aporte futuras capitalizaciones entregado por Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A. por US\$700.000, valor que fue parte del incremento de capital realizado en enero de 2019 (véase nota 24).

Transacciones con personal clave de la Compañía

Se considera persona clave de la Compañía al Gerente. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía ha generado gastos por sueldo y otros beneficios a la gerencia clave por US\$102.992 y US\$107.432, respectivamente.

14. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la composición de los activos por impuestos corrientes fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario IVA	1.009.498	1.426.842
Crédito tributario de impuesto a la renta	232.065	154.804
Crédito tributario retenciones de IVA	11.992	11.098
Total	1.253.555	1.592.744

15. Derechos de concesión, neto

El movimiento de los derechos de concesión, neto al 31 de diciembre del 2018 y 2017, fue como sigue:

	<u>2018</u>			
<u>Código</u>	<u>Saldo al 31/12/2017</u>	<u>Adición</u>	<u>Amortización</u>	<u>Saldo al 31/12/2018</u>
<u>Costo:</u>				
Derechos de concesión	15.952.477	47.743	-	16.000.220
<u>Amortización:</u>				
Amortización acumulada	(755.573)	-	(624.549)	(1.380.122)
Total Derechos de concesión	15.196.904	47.743	(624.549)	14.620.098

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

2017

Código	Saldo al 31/12/2016	Adición	Amortización	Saldo al 31/12/2018
<u>Costo:</u>				
Derechos de concesión (1)	15.937.177	15.300	-	15.952.477
<u>Amortización:</u>				
Amortización acumulada	(135.230)	-	(620.343)	(755.573)
Total Derechos de concesión	15.801.947	15.300	(620.343)	15.196.904

(1) Representa los derechos de uso mantenidos por la Compañía y relacionados con el desarrollo, financiamiento y construcción del Hotel "Wyndham Gran Condor", en virtud del contrato celebrado con la Corporación Quiport S.A. (nota 23 - a).

16. Muebles y equipo, neto

El movimiento de muebles y equipo, neto al 31 de diciembre del 2018 y 2017, fue como sigue:

2018

Código	Saldo al 31/12/2017	Adición	Depreciación	Baja	Ventas	Saldo al 31/12/2018
<u>Depreciables:</u>						
Maquinaria	519.148	35.961	-	-	(3.667)	551.442
Muebles y enseres	871.287	7.387	-	-	-	878.674
Equipo de procesamiento de datos	207.367	6.131	-	(10.000)	-	203.498
Equipos de computación telecomunicaciones	64.522	30.660	-	-	-	95.182
Otros	22.034	-	-	-	-	22.034
Total Costo	1.684.358	80.139	-	(10.000)	(3.667)	1.750.830
<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>(398.386)</u>	<u>-</u>	<u>(236.401)</u>	<u>5.225</u>	<u>581</u>	<u>(628.981)</u>
Total muebles y equipos	1.285.972	80.139	(236.401)	(4.775)	(3.086)	1.121.849

2017

Código	Saldo al 31/12/2017	Adición	Depreciación	Saldo al 31/12/2018
<u>Depreciables:</u>				
Maquinaria	479.113	40.035	-	519.148
Muebles y enseres	871.287	-	-	871.287
Equipo de procesamiento de datos	184.655	22.712	-	207.367
Equipos de computación telecomunicaciones	59.079	5.443	-	64.522
Otros	22.034	-	-	22.034
Total Costo	1.616.168	68.190	-	1.684.358
<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>(174.148)</u>	<u>-</u>	<u>(224.238)</u>	<u>(398.386)</u>
Total muebles y equipos	1.442.020	68.190	(224.238)	1.285.972

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

La depreciación de los muebles y equipos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos (véase nota 5-h).

17. Obligaciones con instituciones financieras

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de las obligaciones con instituciones financieras es como sigue:

2018							
Institución Financiera	Número de operación	Corto plazo	Largo plazo	Saldo en libros	Tasa de interés	Inicio	Vencimiento
Banco del Pacífico	40108091	-	10.606.055	10.606.055	8,16%	12-nov-17	21-nov-26
Intereses devengados		13.505		13.505			
Total obligaciones		13.505	10.606.055	10.619.560			

2017							
Institución Financiera	Número de operación	Corto plazo	Largo plazo	Saldo en libros	Tasa de interés	Inicio	Vencimiento
Banco del Pacífico	40108091	1.179.390	12.728.610	13.908.000	7,95%	12-nov-17	21-nov-26
Intereses devengados		258.100		258.100			
Total obligaciones		1.437.490	12.728.610	14.166.100			

Durante los años 2018 y 2017 la compañía ha incurrido en costos financieros por US\$1.106.866 y US\$1.407.627, respectivamente.

18. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El rubro de cuentas por pagar comerciales y otras por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detalla a continuación:

	2018	2017
<u>Cuentas por pagar comerciales (1):</u>		
Proveedores locales	258.287	207.504
Partes relacionadas (nota 13)		30.662
Proveedores del exterior	22.206	19.100
	280.493	257.267
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Impuestos municipales por pagar	68.475	65.435
Provisiones de servicios	11.362	17.012
Otras cuentas por pagar	23.153	29.700
	102.990	132.809
Total	383.483	359.413

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cándor CONPROGRA Cía. Ltda.

- (1) Los proveedores locales otorgan a la Compañía un plazo de pago de 30 a 60 días y no incluyen transacciones de financiamiento.
- (2) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el valor razonable de los pasivos con proveedores y otras cuentas por pagar se acercan sustancialmente al valor en libros debido a que no existen costos involucrados en las operaciones que distorsionen el valor actual de los flujos estimados de pago.

19. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía se encuentra exonerada del pago del impuesto a la renta de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de inversión suscrito con el Ministerio de Coordinación de la Producción, Empleo y Competitividad (nota 23 - c).

a) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, debido a que las transacciones con Compañías relacionadas locales no superan los US\$ 3.000.000, la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

b) Reformas tributarias

Mediante Registro Oficial No. 309 de 21 de agosto de 2018, se emitió la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2019 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

- Exoneración del impuesto a la renta y su anticipo en nuevas inversiones productivas en sectores priorizados (en sociedades nuevas o existentes), cuando dichas inversiones generen incremento de empleo neto: a) por 8 años cuando las inversiones se realicen dentro las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; b) por 12 años cuando las inversiones se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; y, c) por 15 años cuando las inversiones se realicen en cantones de frontera.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para las nuevas inversiones que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados al exterior por: a) importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto; y, b) los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador luego del pago del impuesto a la renta, cuando los beneficiarios efectivos sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas al país.
- Las sociedades que reinviertan en el país por lo menos el 50% de las utilidades en nuevos activos productivos, se exonerarán del pago del impuesto a la salida de divisas por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, para lo cual el aumento de capital deberá perfeccionarse hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior al que se generaron las utilidades.
- En la distribución de dividendos, el porcentaje de retención en la fuente que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.

c) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Servicio de Rentas Internas tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2016 al 2018.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cándor CONPROGRA Cía. Ltda.

20. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente era la composición de los beneficios a empleados

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
15% Participación trabajadores (1)	96.349	-
Beneficios sociales	50.822	41.702
IESS por pagar	25.442	22.676
Sueldos por pagar	4.625	5.068
Total	177.238	69.446

(1) El movimiento del 15% de participación de trabajadores en las utilidades en el año 2018 y 2017, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	-	-
Beneficios pagados	-	-
Provisión del año	96.349	-
Total	96.349	-

Un detalle del cargo a resultados por los gastos de personal por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y salarios	946.337	888.660
Beneficios sociales	347.960	218.013
Comisiones	251.937	425.512
Total	1.546.234	1.532.185

21. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital de la Compañía ascendía a US\$4.902.000 y US\$ 4.202.000, respectivamente, conformada por 4.902.000 y 4.202.000 participaciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una y con un derecho a voto por acción y dividendos.

Según escritura pública inscrita en Registro Mercantil de 3 de abril de 2018, la Compañía registró un aumento de capital por US\$ 700.000 mediante la capitalización de aportes futuras capitalizaciones, con este incremento su composición societaria por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue la siguiente:

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

2018			
Socio	Nacionalidad	Participación	% de Participación
Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A.	Ecuatoriana	2.550.000	52,02%
Valorpart S.A.	Ecuatoriana	2.352.000	47,98%
Total		4.902.000	100,00%

2017			
Socio	Nacionalidad	Participación	% de Participación
Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A.	Ecuatoriana	2.200.000	52,02%
Valorpart S.A.	Ecuatoriana	2.002.000	47,98%
Total		4.202.000	100,00%

Aportes futuras capitalizaciones

Los aportes para futuras capitalizaciones al 31 de diciembre de 2018 y 2017 estaban conformados como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corporación Hotelera del Ecuador HOTEKU S.A. (1)	1.850.000	1.850.000
Valorpart S.A. (2)	300.000	1.099.000
Total	2.150.000	2.949.000

- (1) El 29 de enero de 2018 los accionistas de la Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor - Conprogra Cía. Ltda. mediante acta de junta de accionistas aceptaron que Mornin S. A. aporte a esta entidad con el fin de a futuro ser accionista por un monto de US\$1.000.000 y Hotecu SA. Por US\$700.000; Sin embargo, Mornin S.A. al no ser socio de la compañía la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros no acepto su capitalización por lo que se clasifico como préstamos a ser cancelado de acuerdo a los flujos económicos de la Compañía en el corto plazo.
- (2) Mediante junta de accionistas el 24 de agosto de 2018 aprobó la devolución de aporte futuras capitalizaciones a Valorpart S.A. por US\$300.000, los cuales en el año 2017 fueron entregados anticipadamente US\$51.000.
- (3) Mediante junta de accionistas el 9 de noviembre de 2018 aprobó la devolución de aporte futuras capitalizaciones a Valorpart S.A. por US\$550.000

22. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

Una conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento al 31 de diciembre de 2018 fue como sigue:

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

2018					
	Saldo al inicio del año	Flujos de efectivo		Aumento de capital	Saldo al final del año
		Adición	Cancelaciones		
<u>Obligaciones con instituciones financieras (nota 17):</u>					
Capital	14,166,100		(3,546,540)		10,619,560
<u>Préstamos con partes relacionadas (nota 13):</u>					
Capital	150,000	1,364,320	(20,390)		1,493,930
<u>Patrimonio (21):</u>					
Aporte futuras capitalizaciones	2,949,000	1,700,000	(1,799,000)	700,000	3,550,000
Total	17,265,100	3,064,320	(5,365,930)	700,000	15,663,490

2017					
	Saldo al inicio del año	Flujos de efectivo			Saldo al final del año
		Adición	Cancelaciones		
<u>Obligaciones con instituciones financieras (nota 17):</u>					
Capital	14,493,666		(327,566)		14,166,100
<u>Préstamos con partes relacionadas (nota 13):</u>					
Capital		150,000			150,000
<u>Patrimonio:</u>					
Aporte futuras capitalizaciones	1,850,000	1,099,000			2,949,000
Total	16,343,666	1,249,000	(327,566)		17,265,100

23. Compromisos

- a) 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 Condor Conprogra S.A.

El 27 de agosto de 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 de 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 el 26 de enero del 2041, la Compañía explotará el hotel de conformidad con las estipulaciones del acuerdo, inclusive, sin limitaciones; el alquiler de habitaciones y espacios que lleven a cabo negocios minoristas (cafeterías, restaurantes, gimnasios, etc.)

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

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 el consentimiento previo de Corporación Quiport S.A., el 15 de septiembre de 2014, Pronobis S.A., cedió todos los derechos sobre este acuerdo a favor de sus Compañía relacionada Compañía de Negocios y Propiedades Gran Condor Conprogra Cía. Ltda., 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 cancelara mensualmente por concepto de arriendo del hotel US\$11.000. Desde el año 2018 hasta el 2026, se cancelará trimestralmente un porcentaje del 3% sobre los ingresos brutos. A partir de 2027 y hasta el término del acuerdo el porcentaje se incrementará al 5%.

Durante el año 2018 y 2017, la Compañía reconoció en resultados US\$133.478 y US\$133.232 respectivamente, por este concepto.

b) Contrato de franquicia

El 15 de septiembre de 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. En 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 2018 y 2017, la Compañía reconoció en resultados US\$ 290.506 y US\$ 228.240 por este concepto.

c) Contrato de Inversión

El 18 de diciembre de 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\$32.000.000 millones que serán ejecutados en dos fases, la primera hasta 15 meses a partir de junio de 2014 y la segunda fase a partir del mes de diciembre de 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 préstamos otorgado por Instituciones Financieras.

Compañía de Negocios y Propiedades Gran Cóndor CONPROGRA Cía. Ltda.

- Mantener contratados bajo relación de dependencia al menos los trabajadores detallados en el anexo del contrato de inversión. La inversionista contratará a trabajadores de las localidades aledañas.

El estado ecuatoriano reconoce a favor del inversionista durante la vigencia del contrato estabilidad tributaria de los inventivos 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% mecanismos para incentivar la mejor de productividad, innovación y para la producción eco-eficiente.
- Los beneficios de apertura del capital social a favor de sus trabajadores.
- Las facilidades de pago en los tributos al comercio exterior
- La deducción adicional para el calculo 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.

24. Eventos subsecuentes

Mediante escritura de constitución de 8 de enero de 2019 inscrita en Registro Mercantil el 30 de enero de 2019, la Compañía suscribió la escritura de constitución de aumento de capital por el valor de US\$ 2.150.000 a través de la capitalización de los aportes para futuras capitalizaciones.

25. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjunto de **Compañía de Negocios y Propiedades Gran Condor Conprogra Cía. Ltda.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido autorizados por la gerencia para su publicación el 25 de abril de 2019, y serán aprobados de manera definitiva por los socios sin modificaciones de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Sr. Andrés Pachano
Representante Legal

Sr. Rodrigo Galindo
Contador

