

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

Con cifras correspondientes para el año 2018

(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 24- 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 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.

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,

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

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 2019 serán aprobados por la junta de accionistas luego de la emisión del informe de auditoría, sin embargo, de acuerdo con 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 financiero.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2019 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2019 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 16 – Arrendamientos (1)
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (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) 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 2019 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

- *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.

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

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

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 aplicación de esta modificación se incluye en el estudio actuarial realizado por el perito en el año 2019 para la determinación del pasivo laboral del plan de jubilación patronal y desahucio.

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

La CINIIF 23 “La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias” fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación 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.

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 administración de la Compañía junto con sus asesores fiscales al 31 de diciembre de 2019 ha determinado que no existen incertidumbres frente al tratamiento para determinar el impuesto a la renta, tanto para el impuesto a la renta corriente como para el impuesto diferido (véase nota 20).

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.

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

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 2019, son los siguientes:

- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- 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).
- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)
- 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)

(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.*

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:

Marco Conceptual para la Información Financiera

En marzo de 2018, el IASB aprobó el “*Marco Conceptual para la Información Financiera*”, que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010.

Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para períodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:

- el Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;
- en el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010— relleno de vacíos, así como aclarando y actualizándolo, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

La Compañía considera que el cambio en el Marco Conceptual no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

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

- 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.

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.

La Compañía considera que la modificación a la NIC 1 y la NIC 8 con relación a la definición de un “material” o “importancia relativa” no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento “Reforma de la Tasa de Interés de Referencia”, que modificó a la NIIF 9, la NIC 39 y la NIIF 7. Una entidad aplicará estas modificaciones a 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.

La Compañía considera que la aplicación de esta reforma no generará efectos significativos, la administración prevé adoptar la misma en las fechas especificadas para su aplicación.

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 2019 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

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

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.

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;

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

- 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.

- 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 estos 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 2019 y 2018, 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.

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

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, excepto por lo mencionado en la nota 25 de eventos subsecuentes que si bien no afecta los presentes estados financieros pero si podría modificar la situación financiera de la Compañía en periodos futuros, 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.

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

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

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.

f) Costos y gastos operacionales

Los costos y gastos operacionales se registran al valor de la contraprestación recibida en los períodos 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

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

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 períodos 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.

Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

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):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,
- 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. Las cuentas por cobrar comerciales y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

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

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

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.

Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

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:

- 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.

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

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 2019, la Compañía aplicó 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.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

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, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019, 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.

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

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).

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 24 - 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.

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

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.

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 las 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.

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

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.

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 2019 y 2018, 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.

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

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no ha constituido provisión por valor neto de realización de los inventarios.

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 20 - 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 período 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 accionistas incluyen lo siguiente:

Aporte futura capitalizaciones

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

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 5% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

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 accionistas, 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:

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

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.

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 y equivalentes de efectivo.

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.

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

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 período 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.

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.

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

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 10)	1.242.501	616.832
Activos financieros a costo amortizado	-	305.885
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (notas 12 y13)	513.573	498.486

Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S. A. (1) (2)	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico (1)	AAA-	AAA-
Fideval S.A. (1)	AAA-	AAA-
Anefi S.A. (1)	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

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 111 clientes en el año 2019 (73 clientes en el año 2018) 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 2019 y el 1 de enero de 2019, 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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las cuentas por cobrar comerciales vigentes representan el 92% y 86% del total de la cartera, por lo que se determinó en que el riesgo de crédito es bajo ya que el 8% (14% en el 2018) adicional de la cartera de dicho periodo corresponde a cartera vencida de 0 a 30 días que es altamente recuperable por lo tanto se ha estimado una tasa de pérdida esperada inmaterial debido a la inexistencia de estadísticas de no recupero, por lo que la provisión requerida es mínima, razón por la cual no se registró provisión por este concepto.

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.

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.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

2019					
	Hasta tres meses	De 3 a 9 meses	De 9 meses a 1 año	Más de un año	Total
Obligaciones con instituciones financieras	316.764	530.930	272.901	8.745.032	9.865.627
Préstamos con relacionadas	500.000			231.886	731.886
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	373.060	268.741			641.801
Total	1.189.824	799.671	272.901	8.976.918	11.239.314

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
Préstamos con relacionadas	1.000.000			493.930	1.493.930
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	383.483				383.483
Total	1.396.988	-	-	11.099.985	12.496.973

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.

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

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

por tipo y antigüedad de los instrumentos financieros por categoría fueron como sigue:

Al 31 de diciembre de 2019	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 10)	1.242.501		1.242.501
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (notas 12 y 13)		513.573	513.573
Total	1.242.501	513.573	1.756.074
Pasivos según estado de situación financiera:			
Obligaciones con instituciones financieras (nota 18)		9.865.627	9.865.627
Préstamos con relacionadas (nota 13)		731.886	731.886
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (notas 13 y 19)		641.801	641.801
Total		11.239.314	11.239.314

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)	616.832		616.832
Activos financieros a costo amortizado (nota 11)		305.885	305.885
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (notas 12 y 13)		498.486	498.486
Total	616.832	804.371	1.421.203
Pasivos según estado de situación financiera:			
Obligaciones con instituciones financieras (nota 18)		10.619.560	10.619.560
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (notas 13 y 19)		383.483	383.483
Préstamos con relacionadas (nota 13)		1.493.930	1.493.930
Total		12.496.973	12.496.973

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.

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

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 2019 y 2018 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.

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.

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

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>2019</u>	<u>2018</u>
Total de recursos ajenos (1)	11.505.333	12.696.732
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	1.242.501	616.832
Deuda neta	10.262.832	12.079.900
Total de patrimonio neto	6.201.730	5.752.917
Capital total (2)	16.464.562	17.832.817
Ratio de apalancamiento (3)	62,33%	67,74%

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

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 2019 y 2018, son los siguientes:

	<u>2019</u>			<u>2018</u>		
	<u>Reconocidos a lo largo del tiempo</u>	<u>Reconocidos en un momento determinado</u>	<u>Total</u>	<u>Reconocidos a lo largo del tiempo</u>	<u>Reconocidos en un momento determinado</u>	<u>Total</u>
Ingresos por habitaciones	5.635.119		5.635.119	5.321.439		5.321.439
Ingresos por alimentos y bebidas		1.397.099	1.397.099		1.316.447	1.316.447
Ingresos por otros servicios		249.845	249.845		335.925	335.925
Otros ingresos		88.770	88.770		64.401	64.401
Total	5.635.119	1.735.714	7.370.833	5.321.439	1.716.773	7.038.212

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 2019 y 2018:

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos de los contratos con clientes (nota 12):		
Saldo al comienzo del año	62.607	61.567
Aumentos del año	155.416	62.607
Reducciones del año	(62.607)	(61.567)
Saldo al final del año	155.416	62.607

10. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo del efectivo y equivalentes del efectivo fue el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	9.850	7.727
Instituciones financieras locales	251.049	426.105
	260.899	433.832
Fondos de inversión (1)	981.602	183.000
Total	1.242.501	616.832

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los equivalentes de efectivo están compuestos por aportes entregados en fondos de inversión con un vencimiento de 90 días administrador por las siguientes Administradores de Fondos y Fideicomisos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ANEFI S.A. Administradora de fondos y fideicomisos	792.376	4.938
Fideval S.A.	189.226	178.062
Total	981.602	183.000

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el efectivo y equivalentes de efectivo no posee restricciones para su uso.

11. Activos financieros a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2018 los activos financieros a costo amortizado correspondían a un certificado de depósito a 181 días plazo con una tasa de interés del 6,60% que mantenían con el Banco General Rumiñahui.

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 2019 y 2018, fue como sigue:

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Clientes (1)	397.552	391.488
Partes relacionadas (nota 13)	6.335	4.818
Tarjetas de crédito	76.538	83.959
	<hr/> 480.425	<hr/> 480.265
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Anticipo proveedores	20.465	2.835
Empleados	7.377	5.890
Otros	5.306	9.496
	<hr/> 33.148	<hr/> 18.221
Total	<hr/> 513.573	<hr/> 498.486

- (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) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se ha determinado la necesidad de constituir provisiones por deterioro debido a que existe un riesgo de crédito bajo para los saldos existentes luego de la evaluación individual de los deudores, por lo que la estimación de pérdidas esperadas no es significativa.

13. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

Un resumen de los saldos mantenidos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activos</u>		
<u>Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 12):</u>		
Cuentas por cobrar comerciales – Partes relacionadas (1):		
Solcentro S.A.	2.200	2.453
Six Star Hotels SSH S.A.	4.135	-
Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter	-	1.991
Consorcio Nobis S.A.	-	374
Total	<hr/> 6.335	<hr/> 4.818
<u>Pasivos</u>		
<u>Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 19):</u>		
Dividendos por pagar (2):		
Valorpart S.A.	145.080	-
Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A.	123.661	-
	<hr/> 268.741	<hr/> -
<u>Préstamos por pagar relacionadas:</u>		
Pasivo Corriente		
Mornin S.A. (4)	500.000	1.000.000
Narciso Attia Galante (5)	23.832	22.044
	<hr/> 523.832	<hr/> 1.022.044

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivo no corriente		
Valorpart S.A. (3)	124.320	364.320
Narciso Attia Galante (5)	83.734	107.566
	208.054	471.886
Total	1.000.627	1.493.930

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Patrimonio		
<u>Aportes futuras capitalizaciones:</u>		
Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A.	-	700.000
Total	-	700.000

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar comerciales representan los saldos de ventas de servicios realizadas a compañías relacionadas cuyo detalle fue el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Solcentro S.A.	14.218	14.999
Six Star Hotels SSH S.A.	27.613	
Total	41.831	14.999

- (2) Mediante acta de junta celebrada el 25 de abril de 2019 la Compañía decreto la distribución de dividendos de las utilidades generadas en el periodo 2018 por un monto de US\$518.741 los cuales a la fecha han sido cancelados un valor de US\$250.000
- (3) Corresponde al saldo pendiente de pago por devolución de aportes futuras capitalizaciones aprobado mediante junta de accionistas el 9 de noviembre de 2018 cuyo monto total originalmente fue de US\$550.000
- (4) 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.
- (5) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a un préstamo otorgado por un accionista, con vencimiento a 7 años y a una tasa de interés anual del 7,95%.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Se considera persona clave de la Compañía al Gerente General. Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía ha generado gastos por sueldo y otros beneficios a la gerencia clave por US\$86.550 y US\$102.992, respectivamente.

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

14. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 un detalle de los inventarios de la Compañía fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alimentos	35.575	15.184
Suministros huéspedes	20.307	21.959
Suministros de aseos y papelería	14.113	13.172
Licores y cigarrillos	10.579	8.100
Suministros de mantenimiento	4.416	3.791
Total	84.990	62.206

15. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la composición de los activos por impuestos corrientes fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario IVA	419.452	1.009.498
Crédito tributario de impuesto a la renta	253.892	232.065
Crédito tributario retenciones de IVA	157.211	11.992
Total	830.555	1.253.555

16. Derechos de concesión, neto

El movimiento de los derechos de concesión, neto al 31 de diciembre del 2019 y 2018, fue como sigue:

2019				
Código	Saldo al 31/12/2018	Adición	Amortización	Saldo al 31/12/2019
<i>Costo:</i>				
Derechos de concesión (1)	16.000.220	58.420		16.058.640
<i>Amortización:</i>				
Amortización acumulada	(1.380.122)		(630.719)	(2.010.841)
Total Derechos de concesión	14.620.098	58.420	(630.719)	14.047.799

2018				
Código	Saldo al 31/12/2017	Adición	Amortización	Saldo al 31/12/2018
<i>Costo:</i>				
Derechos de concesión (1)	15.952.477	47.743		16.000.220
<i>Amortización:</i>				
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.

- (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 24 - a).

17. Muebles y equipo, neto

El movimiento de muebles y equipo, neto al 31 de diciembre del 2019 y 2018, fue como sigue:

Código	2019			Saldo al 31/12/2019
	Saldo al 31/12/2018	Adición	Depreciación	
<i>Depreciables:</i>				
Maquinaria	551.442	8.486		559.928
Muebles y enseres	878.674	28.033		906.707
Equipo de procesamiento de datos	203.498			203.498
Equipos de computación telecomunicaciones	95.182	28.888		124.070
Otros	22.034	13.000		35.034
Total Costo	1.750.830	78.407	-	1.829.237
Depreciación Acumulada	(628.981)		(181.507)	(810.488)
Total muebles y equipos	1.121.849	78.407	(181.507)	1.018.749

Código	2018					Saldo al 31/12/2018
	Saldo al 31/12/2017	Adición	Depreciación	Baja	Ventas	
<i>Depreciables:</i>						
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
Depreciación Acumulada	(398.386)	-	(236.401)	5.225	581	(628.981)
Total muebles y equipos	1.285.972	80.139	(236.401)	(4.775)	(3.086)	1.121.849

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-i).

El cargo a resultados por concepto de depreciación de propiedad y equipos se registra dentro de los gastos administrativos.

18. Obligaciones con instituciones financieras

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un detalle de las obligaciones con instituciones financieras es como sigue:

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

2019							
Institución financiera	# Operación	Inicio	Vencimiento	Tasa de interés	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banco del Pacífico	40108091	12-nov-17	21-nov-26	7,00%	1.062.042	8.745.032	9.807.074
Interés por pagar					58.553		58.553
Total obligaciones					1.120.595	8.745.032	9.865.627

2018							
Institución financiera	# Operación	Inicio	Vencimiento	Tasa de interés	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banco del Pacífico	40108091	12-nov-17	21-nov-26	8,16%	-	10.606.055	10.606.055
Interés por pagar					13.505		13.505
Total obligaciones					13.505	10.606.055	10.619.560

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el valor razonable de los préstamos bancarios se acerca 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. 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 2019 y 2018 se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales (1):</u>		
Proveedores locales	208.650	258.287
Proveedores del exterior	25.905	22.206
	234.555	280.493
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Dividendos (nota 13)	268.741	-
Empleados por pagar	62.567	57.421
Provisiones de servicios	12.158	11.362
Otros por pagar	63.780	34.207
	407.246	102.990
Total	641.801	383.483

- (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 2019 y 2018 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.

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

20. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 24 - 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 2019 y 2018, 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) Distribución de utilidades

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentran exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, por lo que los dividendos entregados a personas naturales gravan retención de impuesto a la renta.

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

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

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 2019.

d) Reformas tributarias

Mediante Registro Oficial No. 111 de 31 de diciembre de 2019, se emitió la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2020 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

Dividendos

- Los dividendos pagados al exterior a sociedades y personas naturales extranjeras estarán gravados con el impuesto a la renta y sujetos a la retención en la fuente del 10% (14% cuando sean paraísos fiscales).
- Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetos a retención en la fuente de hasta el 25% conforme resolución que emita el SRI.
- Se elimina el crédito tributario por dividendos pagados a personas naturales residentes en el Ecuador que son accionistas o beneficiarios efectivos de compañías ecuatorianas.
- Los dividendos distribuidos a sociedades nacionales estarán exentos del impuesto a la renta.
- Cuando una Sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Deducciones en gastos financieros

- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, por créditos otorgados de manera directa o indirecta por partes relacionadas el monto de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio.
- Para las otras sociedades o personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no podrá ser superior al 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones.

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

- No serán deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020 cuya tasa exceda la permitida por el Banco Central del Ecuador, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Retenciones en la fuente

Serán agentes de retención los contribuyentes que cumplan con los requisitos que emitirá el SRI mediante resolución.

Impuesto a la salida de divisas

- Se rebaja el requisito del plazo de crédito a 180 días para que los créditos al exterior, inversiones y rendimientos financieros estén exonerados de ISD.
- Los pagos de dividendos a sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el exterior cuando estén domiciliados en paraísos fiscales estarán exonerados del pago del ISD, no aplicable cuando dichos contribuyentes sean accionistas dentro de la cadena de propiedad de la compañía que reparte dividendos.
- Los pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital relacionados con:
 - Inversiones provenientes del exterior ingresadas al mercado de valores del Ecuador.
 - Valores emitidos por sociedades domiciliadas en el Ecuador que hubieren sido adquiridas en el exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones productivas.
 - Depósitos a plazo o inversiones con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

21. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la siguiente era la composición de los beneficios a empleados

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
15% Participación trabajadores	167.079	96.349
Beneficios sociales	53.732	50.822
IESS por pagar	21.733	25.442
Sueldos por pagar	2.677	4.625
Total	245.221	177.238

(1) El movimiento del 15% de participación de trabajadores en las utilidades en el año 2019 y 2018, fue como sigue:

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	96.349	-
Beneficios pagados	(96.349)	-
Provisión del año	167.079	96.349
Total	167.079	96.349

Un detalle del cargo a resultados por los gastos de personal por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y salarios	895.217	946.337
Beneficios sociales	415.870	347.960
Comisiones	82.704	251.937
Total	1.393.791	1.546.234

22. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital de la Compañía ascendía a US\$7.052.000 y US\$ 4.202.000, respectivamente, conformada por 7.052.000 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 28 de febrero de 2019, la Compañía registró un aumento de capital por US\$2.150.000 mediante la capitalización de aportes futuras capitalizaciones, con este incremento su composición societaria por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue la siguiente:

<u>2019</u>			
Accionistas	Nacionalidad	Acciones	% de Participación
Corporación Hotelera del Ecuador Hotecu S.A.	Ecuatoriana	4.400.000	62,39%
Valorpart S.A.	Ecuatoriana	2.652.000	37,61%
Total		7.052.000	100%

<u>2018</u>			
Accionistas	Nacionalidad	Acciones	% 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%

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

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social a los accionistas. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Distribución de dividendos

Distribución de dividendos

Mediante acta de junta de socios celebrada el 25 de abril de 2019, los socios de la Compañía determinaron la declaración de dividendos por US\$518.738, respectivamente correspondientes a las utilidades generadas del periodo 2018.

23. 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 2019 y 2018 fue como sigue:

2019				
	Saldo al inicio del año	Flujos de efectivo Cancelaciones	Aumento de capital	Saldo al final del año
<u>Obligaciones con instituciones financieras (nota 18):</u>				
Capital	10.619.560	(753.933)		9.865.627
<u>Préstamos con partes relacionadas (nota 13):</u>				
Capital	1.493.930	(762.044)		731.886
<u>Patrimonio (nota 22):</u>				
Aporte futuras capitalizaciones	2.150.000		(2.150.000)	-
Total	14.263.490	(1.515.977)	(2.150.000)	10.597.513

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 18):</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 (nota 22):</u>					
Aporte futuras capitalizaciones	2.949.000	1.700.000	(1.799.000)	(700.000)	2.150.000
Total	17.265.100	3.064.320	(5.365.930)	(700.000)	14.263.490

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

24. 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.)

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 2019 y 2018, la Compañía reconoció en resultados US\$133.779 y US\$133.478 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

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

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 2019 y 2018, la Compañía reconoció en resultados US\$318.449 y US\$290.506 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.
- 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 incentivos 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 cálculo del impuesto a la renta de la compensación adicional para el pago del salario digno.
- La exoneración del pago del anticipo de Impuesto a la renta por cinco años para toda inversión nueva.

25. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2019, la propagación del virus **COVID-19** ha impactado severamente a muchas economías locales alrededor del mundo. En muchos países, incluido el Ecuador, los negocios han sido forzados a cerrar o limitar sus operaciones por largos o indefinidos periodos de tiempo. Las medidas tomadas para contener el virus incluyen restricción de viajes, cuarentenas, distanciamiento social y cierre de servicios no esenciales, lo que ha ocasionado una paralización de los negocios a nivel mundial, resultando en una

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

desaceleración de la economía. El Gobierno del Ecuador ha tomado medidas fiscales y monetarias para estabilizar las condiciones económicas del país.

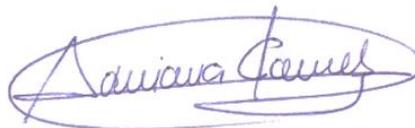
La Compañía ha determinado que esta situación constituye un evento subsecuente que no requiere ajustes por el periodo auditado, consecuentemente la posición financiera y los resultados de sus operaciones al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 no reflejan su impacto. La duración y el impacto de la pandemia de **COVID-19**, así como la efectividad de las medidas del Gobierno, no pueden ser establecidas confiablemente a la fecha de este informe. Por lo que no es posible estimar la duración y la magnitud de las consecuencias, así como el impacto de estas en la posición financiera y los resultados de la Compañía para periodos futuros.

26. 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 2019 han sido autorizados por la gerencia para su publicación el 11 de mayo de 2020, y serán aprobados de manera definitiva por los accionistas sin modificaciones de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Andrés Pachano
Representante Legal



Adriana Gómez
Contador General