

HOTEL PHG S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

## HOTEL PHG S. A.

## Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| <u>ACTIVOS</u>   | <u>Notas</u> | <u>2019</u>    | <u>2018</u> |
|--|--------------|----------------|-------------|
| <b>Corriente:</b>  |              |                |             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                              | 8            | US\$ 350.767   | 157.152     |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto  | 9            | 709.221        | 805.714     |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas                      | 19           | 10.458         | 12.826      |
| Inventarios  | 10           | 66.339         | 55.660      |
| Gastos pagados por anticipado                                    | 11           | 57.889         | 40.430      |
| Total activo corriente   |              | 1.194.674      | 1.071.782   |
| <b>No corriente:</b>   |              |                |             |
| Instalaciones, muebles y equipos, neto                           | 12           | 3.729.923      | 3.989.451   |
| Activos intangibles, neto  | 13           | 67.279         | 64.992      |
| Impuesto diferido activo   | 15           | 3.812          | 11.220      |
| Otros activos  |              | 46.708         | 46.708      |
| Total activo no corriente  |              | 3.847.722      | 4.112.371   |
| Total activos  |              | US\$ 5.042.396 | 5.184.153   |
| <br><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>                                  |              |                |             |
| <b>Corriente:</b>  |              |                |             |
| Préstamos y obligaciones financieras                             | 16           | US\$ 376.579   | 293.542     |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar | 14           | 472.164        | 570.816     |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas                       | 19           | 433.533        | 722.536     |
| Ingresos diferidos   |              | 1.595          | 3.760       |
| Total pasivo corriente   |              | 1.283.871      | 1.590.654   |
| <b>No corriente:</b>   |              |                |             |
| Préstamos y obligaciones financieras                             | 16           | 1.952.366      | 2.236.386   |
| Beneficios a empleados   | 17           | 25.066         | 22.263      |
| Total pasivo no corriente  |              | 1.977.432      | 2.258.649   |
| Total pasivos  |              | 3.261.303      | 3.849.303   |
| <b>Patrimonio:</b>   |              |                |             |
| Capital social   | 18           | 2.750.000      | 2.750.000   |
| Resultados acumulados  | 18           | (968.907)      | (1.415.150) |
| Patrimonio, neto   |              | 1.781.093      | 1.334.850   |
| Total pasivos y patrimonio, neto                                 |              | US\$ 5.042.396 | 5.184.153   |

  
 Sr. Francisco Baga  
 Gerente General

  
 CPA: Miriam Alvarado  
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

## HOTEL PHG S. A.

## Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

|   | <u>Notas</u> | <u>2019</u>         | <u>2018</u>      |
|---|--------------|---------------------|------------------|
| Ingresos de las actividades ordinarias  | 20           | US\$ 3.160.150      | 2.700.317        |
| Costo de los servicios  | 21           | (2.313.809)         | (2.282.772)      |
| Ganancia bruta  |              | <u>846.341</u>      | <u>417.545</u>   |
| Gastos de ventas  | 21           | (113.671)           | (126.509)        |
| Gastos de administración  | 21           | (375.138)           | (278.431)        |
| Otros ingresos (gastos), neto   |              | 256.999             | 80.232           |
|   |              | <u>(231.810)</u>    | <u>(324.708)</u> |
| Ganancia en operación   |              | 614.531             | 92.837           |
| Costos financieros  |              | (169.012)           | (188.866)        |
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta   |              | <u>445.519</u>      | <u>(96.029)</u>  |
| Impuesto a la renta   | 15           | (7.408)             | 11.220           |
| Utilidad (pérdida) neta   |              | 438.111             | (84.809)         |
| Otros resultados integrales:  |              |                     |                  |
| Partida que no se reclasificará posteriormente al resultado del año - ganancia (pérdida) actuarial por planes de beneficios definidos | 17           | 8.132               | (6.988)          |
| Total utilidad (pérdida) neta y otros resultados integrales   |              | <u>US\$ 446.243</u> | <u>(91.797)</u>  |



Sr. Francisco Baga  
Gerente General



CPA. Miriam Alvarado  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

HOTEL PHG S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

|                                    | Notas | Capital Acciones | Aporte para futuro aumento de capital | Resultados acumulados | Patrimonio, neto |
|------------------------------------|-------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 |       | US\$ 1.600.000   | 1.149.920                             | (1.323.353)           | 1.426.567        |
| Incremento de capital              |       | 1.149.920        | (1.149.920)                           | -                     | -                |
| Aporte en efectivo                 |       | 80               | -                                     | -                     | 80               |
| Pérdida neta                       |       | -                | -                                     | (84.809)              | (84.809)         |
| Otros resultados integrales        |       | -                | -                                     | (6.988)               | (6.988)          |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018 | 18    | 2.750.000        | -                                     | (1.415.150)           | 1.334.850        |
| Utilidad neta                      |       | -                | -                                     | 438.111               | 438.111          |
| Otros resultados integrales        |       | -                | -                                     | 8.132                 | 8.132            |
| Saldos al 31 de diciembre del 2019 | 18    | US\$ 2.750.000   | -                                     | (968.907)             | 1.781.093        |

  
Sr. Francisco Baca  
Gerente General

  
CPA. Miriam Alvarado  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

## HOTEL PHG S. A.

## Estado de Flujos de Efectivo

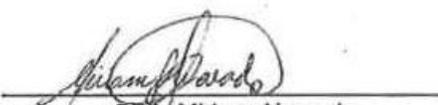
Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

|  | <u>2019</u>         | <u>2018</u>      |
|--|---------------------|------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación:          |                     |                  |
| Recibido de clientes   | US\$ 3.259.574      | 2.641.577        |
| Recibido de entidades relacionadas                           | 2.368               | 103.625          |
| Pagos a proveedores, empleados y otros                       | (2.626.235)         | (2.180.390)      |
| Intereses pagados  | (144.273)           | (190.773)        |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación      | <u>491.434</u>      | <u>374.039</u>   |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión:          |                     |                  |
| Adquisición de instalaciones, muebles y equipos              | (66.110)            | (96.015)         |
| Adquisición de activos intangibles                           | (5.987)             | (6.462)          |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión      | <u>(72.097)</u>     | <u>(102.477)</u> |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:     |                     |                  |
| Recibido de préstamos y obligaciones financieras             | -                   | 440.000          |
| Pago de préstamos y obligaciones financieras                 | (225.722)           | (688.155)        |
| Aporte de accionistas  | -                   | 80               |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento | <u>(225.722)</u>    | <u>(248.075)</u> |
| Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo           | 193.615             | 23.487           |
| Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año         | <u>157.152</u>      | <u>133.665</u>   |
| Efectivo y equivalente de efectivo al final del año          | US\$ <u>350.767</u> | <u>157.152</u>   |



Sr. Francisco Baca  
Gerente General



CPA Miriam Alvarado  
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(1) Entidad que Reporta**

HOTEL PHG S. A., ("la Compañía") fue constituida en el cantón Samborondón, Provincia del Guayas, República del Ecuador el 30 de abril del 2014 aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SC-INC-DNA9D-SAS-14-0003133 del 13 de mayo del mismo año y tiene como accionista principal a Hotel Oro Verde S. A. HOTVER. La Compañía inició sus operaciones en enero 18 de 2017 y tiene por objeto dedicarse a la actividad hotelera y turística en todas sus fases, al manejo de hoteles propios o arrendados, servicios de eventos y restaurantes. La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador y su actividad se encuentra regulada por el Ministerio de Turismo.

Como se explica más ampliamente en los siguientes párrafos la Compañía administra y opera el Hotel "El Parque" y las zonas concesionadas y se encuentra domiciliada en las mismas instalaciones del Hotel "El Parque" ubicadas en Avenida Central e intersección Avenida Río Guayas, vía Samborondón kilómetro 1 ½ Parque Histórico Guayaquil, dentro del antiguo Hospicio Corazón de Jesús. La infraestructura del Hotel Boutique cuenta con 44 habitaciones, que incluyen 42 habitaciones de lujo y 2 suites de lujo, una cafetería, una sala de lectura, una sala de masaje, un lobby principal, y el restaurante "Casa Julián".

La Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, EP tiene a su cargo el Parque Histórico Guayaquil (PHG), zona en la cual se encuentra el Hospicio Corazón de Jesús y cuya infraestructura se proyectó destinarla al desarrollo del Hotel "Parque", el que se encuentra catalogado como "Hotel Boutique". Para el cumplimiento de este propósito la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, EP, mediante concurso público, inició el proceso de selección de ofertas para la designación de un Aliado Estratégico para el proceso de restauración y reconstrucción del Patrimonio y la adecuación y posterior operación del Hotel Boutique en el Parque Histórico Guayaquil; proceso que fue adjudicado a Hotel Oro Verde S. A. HOTVER.

Con fecha 23 de abril de 2014, el Hotel Oro Verde S. A. HOTVER suscribe el respectivo contrato con la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, EP, mediante el cual las partes acuerdan que, para el desarrollo del Proyecto del Hotel Boutique, se constituirá una nueva entidad, siempre que la misma se encuentre participada de forma mayoritaria por el Hotel Oro Verde S. A. HOTVER. Con base a este acuerdo en abril de 2014 se constituye la Compañía denominada HOTEL PHG S. A.

Al 31 de diciembre de 2019 el promedio de ocupación del hotel fue del 50% (43% en el 2018).

**(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros**

**(a) Declaración de Cumplimiento**

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero de 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 12 de febrero de 2020, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas.

Estos son los primeros estados financieros de la Compañía en los que se ha aplicado la NIIF 16 Arrendamiento. Los cambios en políticas contables significativas se describen en la nota 4.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año subsiguiente se describe en la siguiente nota:

- Nota 17 – Medición de las obligaciones para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio – supuestos actuariales claves.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 6 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

**(3) Políticas de Contabilidad Significativas**

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldo Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Medición Inicial

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, al menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar, los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se miden al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero (que de otra manera cumple con los requisitos para ser medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales) bajo la medición a valor razonable con cambios en resultados; si al hacerlo elimina o reduce significativamente desajustes contables que pudieren surgir.

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Gerencia. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés,

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; y,

- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos.
- la frecuencia y volumen de ventas de activos financieros en periodo anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre ventas futuras.

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos Financieros: Evaluación de si los Flujos de Efectivo Contractuales son Únicamente Pagos de Principal e Intereses

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Instrumentos de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar " y "cuentas por cobrar a entidades relacionadas". De igual forma, la Compañía solo mantiene pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros".

Pasivos Financieros: Clasificación, Medición Posterior y Pérdidas y Ganancias

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluido cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos en instituciones nacionales.

Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias y nominativas (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias y nominativas, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Inventarios

Los inventarios incluyen comestibles y suministros que son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, los cuales son reconocidos en resultados integrales del período en el momento de su utilización; y se valorizan al costo o valor neto de realización, el que sea menor.

El costo de los inventarios incluye todos los costos incurridos para adquirir y colocar el inventario a su localización y condición actual. El costo se determina por el método promedio.

La Administración de la Compañía considera que el valor neto realizable de sus inventarios destinados para el consumo en la prestación del servicio es el costo de reposición o valor de mercado, considerando que dichas existencias no tienen un precio de venta al público de manera individual.

(d) Instalaciones, Muebles y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de instalaciones, muebles y equipos son valorizadas al costo y se reconocen como un activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

- el costo de los materiales y la mano de obra directa;
- cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- los costos por préstamos capitalizados

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando partes significativas de una partida de propiedades y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina son reconocidos en resultados cuando se ocurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de instalaciones, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo menos su valor residual. La depreciación se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de las propiedades y equipos.

Los elementos de instalaciones, muebles y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Mejoras en propiedades de terceros | 25 años       |
| Equipos de operación               | 5-10 años     |
| Maquinarias y equipos              | 10 años       |
| Muebles y enseres                  | 10 años       |
| Equipos de computación             | 3 años        |
| Vehículos                          | <u>5 años</u> |

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(e) Activos Intangibles

Se reconoce una partida como activo intangible cuando es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo, fluyan a la Compañía y el costo del activo pueda ser medido de manera fiable. La Compañía reconoce como activo intangible las licencias, los programas de cómputo y costo de la membresía con Worldhotels (véase nota 13).

La amortización de los activos intangibles se basa en el costo del activo y se reconoce en resultados con base al método de línea recta durante la vida útil

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

estimada de los mismos, desde la fecha en la que se encuentren disponibles para su uso. La vida útil estimada para el período en curso es de: 3 años para las licencias y programas de cómputo y de 5 años la membresía.

Los métodos de amortización y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(f) Arrendamientos

La Compañía ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado y, en consecuencia, la información comparativa no ha sido restablecida y continúa informándose en conformidad con la Norma NIC 17 y la CINIIF 4. Los detalles de las políticas contables bajo la Norma NIC 17 y la CINIIF 4 se revelan por separado.

Política Aplicable a partir del 1 de Enero de 2019

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía usa la definición de arrendamiento incluida en la Norma NIIF 16. Esta política se aplica a los contratos suscritos el 1 de enero de 2019 o después.

Como Arrendatario

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos.

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de comienzo del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que incluye el importe inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos a incurrir al desmantelar y eliminar el activo subyacente o el lugar en el que está ubicado, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

Posteriormente, el activo por derecho de uso se deprecia usando el método lineal a contar de la fecha de comienzo y hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Compañía al final del plazo del arrendamiento o que el costo del activo por derecho de uso refleje que la Compañía va a ejercer una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que la de las propiedades y equipos. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por las pérdidas por deterioro

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

del valor, si las hubiere, y se ajusta por ciertas nuevas mediciones del pasivo por arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en la fecha de comienzo, descontado usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no pudiera determinarse fácilmente, la tasa incremental por préstamos de la Compañía. Por lo general, la Compañía usa su tasa incremental por préstamos como tasa de descuento.

La Compañía determina su tasa incremental por préstamos obteniendo tasas de interés de diversas fuentes de financiación externas y realiza ciertos ajustes para reflejar los plazos del arrendamiento y el tipo de activo arrendado. Los pagos por arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento incluyen lo siguiente:

- pagos fijos, incluyendo los pagos en esencia fijos;
- pagos por arrendamiento variables, que dependen de un índice o una tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de comienzo;
- importes que espera pagar el arrendatario como garantías de valor residual; y
- el precio de ejercicio de una opción de compra si la Compañía está razonablemente seguro de ejercer esa opción, los pagos por arrendamiento en un período de renovación opcional si la Compañía tiene certeza razonable de ejercer una opción de extensión, y pagos por penalizaciones derivadas de la terminación anticipada del arrendamiento a menos que la Compañía tenga certeza razonable de no terminar el arrendamiento anticipadamente.

El pasivo por arrendamiento se mide al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se realiza una nueva medición cuando existe un cambio en los pagos por arrendamiento futuros producto de un cambio en un índice o tasa, si existe un cambio en la estimación la Compañía del importe que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si la Compañía cambia su evaluación de si ejercerá o no una opción de compra, ampliación o terminación, o si existe un pago por arrendamiento fijo en esencia que haya sido modificado.

Cuando se realiza una nueva medición del pasivo por arrendamiento de esta manera, se realiza el ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Arrendamientos de Corto Plazo y Arrendamientos de Activos de Bajo Valor

La Compañía ha escogido no reconocer activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento por los arrendamientos de activos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo, incluyendo el equipo de TI. La Compañía

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

reconoce los pagos por arrendamiento asociados con estos arrendamientos como gasto sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

Como Arrendador

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza separadamente su participación en el arrendamiento principal y el subarrendamiento. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que la Compañía aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, la Compañía aplica la Norma NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

La Compañía aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de la Norma NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento (nota 3 j). La Compañía además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento. La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los 'otros ingresos'.

Generalmente, las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador en el período comparativo no diferían de la Norma NIIF 16.

Política Aplicable antes del 1 de enero de 2019

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Para los contratos realizados antes del 1 de enero de 2019, la Compañía determinó si el acuerdo era o contenía un arrendamiento con base en la evaluación de si:

- el cumplimiento del acuerdo dependía del uso de un activo o activos específicos; y
- el acuerdo había conllevado un derecho para usar el activo. Un acuerdo conllevaba el derecho de usar el activo si se cumplía una de las siguientes condiciones:
  - el comprador tenía la capacidad o el derecho de operar el activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante del producto;
  - el comprador tenía la capacidad o el derecho de controlar el acceso físico al activo obteniendo o controlando una cantidad más que insignificante del producto; o
  - los hechos y circunstancias indicaban que era una posibilidad remota que otras partes obtuvieran una cantidad más que insignificante del producto, y el precio por unidad no era fijo por unidad de producto ni tampoco era igual al precio de mercado actual por unidad de producto.

Como Arrendatario

En el periodo comparativo, en su calidad de arrendatario la Compañía clasificó como arrendamientos financieros los arrendamientos que transferían sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad. Cuando este era el caso, los activos arrendados se medían inicialmente a un importe igual al menor valor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento. Los pagos mínimos por arrendamiento eran los pagos que el arrendatario debía realizar durante el plazo del arrendamiento, excluyendo cualquier renta contingente. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos se contabilizaban de acuerdo con la política contable aplicable al activo correspondiente. Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasificaban como arrendamientos operativos y no se reconocían en el estado de situación financiera de la Compañía. Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocían en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento recibidos eran reconocidos como parte integral del gasto total por arrendamiento durante el plazo de este.

Como Arrendador

Cuando la Compañía actuaba como arrendador, determinaba al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento era un arrendamiento financiero o uno operativo. Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realizaba una evaluación general de si el arrendamiento transfería o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este era el caso, el arrendamiento era un arrendamiento financiero; si no era así, era un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Compañía consideraba ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubría la mayor parte de la vida económica del activo.

(g) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

- los activos financieros medidos al costo amortizado; y,
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes activos, en los que las pérdidas crediticias esperadas se miden en un período de doce meses, debido a las siguientes consideraciones:

- instrumentos de deuda que se determina tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de reporte de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (ej. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Las estimaciones de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales son medidas por la Compañía sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del instrumento. Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva. La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente si tiene una mora de más de 120 días.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento que pudieren ocurrir durante la vida esperada del activo financiero. Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses corresponden a aquellas pérdidas esperadas durante el tiempo de vida del activo que surgen de posibles sucesos de incumplimiento a ocurrir en un período de 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de los estados financieros (o de un período inferior si el activo financiero tiene una vida menor a 12 meses).

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas corresponden al promedio ponderado de las probabilidades de las pérdidas crediticias, las cuales representan el valor presente de los flujos de caja negativos esto es, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir. Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o cuentas por cobrar que presentan problemas de recuperación;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias; o,
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

Presentación de las Estimaciones de Deterioro y Castigos

Las estimaciones de deterioro de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor registrado de los activos financieros correspondientes. En el caso de los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la estimación de deterioro de valor se carga a resultados y se reconoce en otros resultados integrales.

El valor registrado de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales (personas naturales), la política de la Compañía es castigar el valor registrado del activo financiero cuando exista problemas de recuperación evaluadas por la Administración, con base a la experiencia histórica que mantiene la Compañía respecto de recuperaciones de activos similares.

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del monto de los activos castigados. No obstante, los activos financieros que son castigados pueden ser vendidos y recuperados.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, son revisados en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados y se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados, dicha reversión no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos; y activos intangibles), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

(h) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

beneficios definidos sin asignación de fondos sepados. Además, dicho Código establece que cuando la relación laboral termine, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el plan de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; esos beneficios se descuentan para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por beneficios definidos en otros resultados integrales; el costo del servicio y el saneamiento del descuento, se llevan a resultados como gastos del personal.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en los beneficios que se relacionan con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(i) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuestos que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos será requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(j) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Servicios

Reconocimiento de Ingresos bajo la Norma NIIF 15

Los ingresos provenientes de los servicios prestados en el curso de las actividades ordinarias se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Estos ingresos se reconocen cuando se cumple la obligación de desempeño en el momento de la transferencia del servicio.

ii. Productos Vendidos

Los ingresos provenientes de la venta de productos en los restaurantes y eventos son reconocidos al momento que son vendidos.

iii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(k) Costos Financieros

HOTEL PHG S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los costos financieros están compuestos por los intereses pagados a instituciones financieras y entidades relacionadas. Los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o la producción de un activo calificable, formarán parte de su costo. Los demás costos financieros son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(I) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

Con fecha 29 de abril de 2015, la Compañía, solicitó a la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción, la suscripción de un convenio de inversión respecto a la inversión en la adecuación y operación del Hotel Boutique "Hotel del Parque", el cual le otorga al inversionista la exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años y le garantiza la estabilidad tributaria durante la vigencia del convenio de inversión.

El 20 de mayo de 2015, mediante Resolución No. CSP-2015-05EX-05B se aprueba la suscripción del referido convenio de inversión, cuyo plazo de duración es de 25 años, a contarse desde la fecha en que el hotel boutique se encuentre listo para operar (véase nota 15).

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar el monto del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

**(4) Cambios en las Políticas Contables**

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los períodos presentados en los estados financieros adjuntos.

La Compañía aplicó inicialmente la NIIF 16 Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2019, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros.

La Compañía aplicó la NIIF 16 utilizando el enfoque retrospectivo modificado, según el cual el efecto acumulado de la aplicación inicial se reconoce en las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019. En consecuencia, la información comparativa presentada para 2018 no ha sido restablecida, es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo la Norma NIC 17 y las interpretaciones relacionadas. Los detalles de los cambios en las políticas contables se revelan a continuación. Adicionalmente, Los requerimientos de revelación de la NIIF 16 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

Definición de Arrendamiento

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Previamente, la Compañía determinó al inicio del contrato si el acuerdo es o contiene un arrendamiento bajo la CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo es o contiene un Arrendamiento". Ahora la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento con base en la definición de un arrendamiento como se explica en la nota 3 (f)

Al momento de la transición a la Norma NIIF 16, la Compañía decidió aplicar la solución práctica para no realizar la evaluación de que transacciones corresponden a arrendamientos. Aplicó la NIIF 16 solo a los contratos que previamente se habían identificado como arrendamientos. Los contratos que no se identificaron como arrendamientos de acuerdo con la Norma NIIF 17 y la CINIIF 4 no fueron reevaluados para determinar si existe un arrendamiento de acuerdo con la NIIF 16. En consecuencia, la definición de arrendamiento bajo la Norma NIIF 16 solo se aplicó a los contratos realizados o modificados el 1 de enero de 2019 o después.

#### Como Arrendatario

Como arrendatario, la Compañía arrienda un local ubicado en el Centro Comercial San Marino. En su calidad de arrendatario la Compañía previamente clasificó los arrendamientos como operativos o financieros dependiendo de su evaluación respecto de si el arrendamiento transfería significativamente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente a la Compañía. Bajo la Norma NIIF 16, la Compañía reconoce activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento para la mayoría de sus arrendamientos, es decir, estos arrendamientos están registrados contablemente.

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación de un contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

No obstante, en los casos de arrendamientos de propiedades, la Compañía ha escogido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento como un componente de arrendamiento único.

#### Arrendamientos Clasificados como Arrendamientos Operativos bajo la Norma NIC 17

Anteriormente la Compañía clasificaba los arrendamientos de propiedades como arrendamientos operativos según la Norma NIC 17. Al momento de la transición, para estos arrendamientos, los pasivos por arrendamiento están medidos al valor presente de los pagos por arrendamiento restantes, descontados usando la tasa incremental por préstamos al 1 de enero de 2019. Los activos por derechos de uso se miden:

- Por su importe en libros como si la NIIF 16 hubiese sido aplicada desde la fecha de inicio, descontado usando la tasa incremental por préstamos de la Compañía a la fecha de aplicación inicial.

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Por un importe igual al pasivo por arrendamiento, ajustado por el importe de cualquier pago por arrendamiento pagado por anticipado o acumulado.

La Compañía ha aplicado pruebas de deterioro del valor de sus activos por derechos de uso en la fecha de transición y ha llegado a la conclusión de que no hay indicios de deterioro de que los activos por derechos de uso estén deteriorados.

La Compañía usó las siguientes soluciones prácticas al aplicar la Norma NIIF 16 a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la Norma NIC 17. En particular, la Compañía:

- No reconoció activos por derechos de uso y pasivos por derechos de uso para arrendamientos para los que el plazo de arrendamiento termina dentro de un plazo de 12 meses desde la fecha de aplicación inicial.
- No reconoció activos por derechos de uso y pasivos por arrendamientos de activos de bajo valor.
- Excluyó los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial; y
- Usó razonamiento en retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento.

Como Arrendador

La Compañía no arrienda activos de su propiedad. No se requiere que la Compañía realice ningún ajuste en la transición de la Norma NIIF 16 respecto a los arrendamientos en los cuales actúa como arrendador.

Impacto sobre los Estados Financieros

Impacto en la Transición

En la transición a la Norma NIIF 16, la Compañía no reconoció activos por derechos de uso y pasivos por arrendamiento adicionales, debido a que no mantiene contratos de arrendamiento; en consecuencia, no existe impacto en la transición de la aplicación de la Norma NIIF 16 Arrendamientos.

**(5) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas, pero Aún no Efectivas**

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2020, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificación a la Norma NIIF9).
- Participación de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificación a la Norma NIC 28).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF:
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

**(6) Determinación de Valores Razonables**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar comerciales sin tasa de interés son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a compañías relacionadas se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.iii) se aproximan a su monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

**(7) Administración de Riesgo Financiero**

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Contraloría Corporativa tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros y proporciona por escrito guías y principios para la administración general de riesgos, así como políticas para cubrir áreas específicas, las que son previamente aprobadas por el Directorio.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, de cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar entidades relacionadas y otras cuentas por cobrar.

El importe de los activos financieros en los estados de situación financiera adjuntos representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes a efectivo por US\$350.767 al 31 de diciembre de 2019 (US\$157,152, en 2018), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo se mantiene en un banco local cuya calificación de riesgo es AAA- según agencias calificadoras de riesgo registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Cuentas por Cobrar Comerciales, Otras Cuentas por Cobrar y Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes. Desde un punto de vista geográfico no existe concentración de riesgo de crédito.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega del servicio. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y, adicionalmente, referencias bancarias. En caso de que los clientes no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía, sólo podrá efectuar adquisiciones de contado y/o mediante la entrega de garantías adecuadas.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas. La exposición de crédito es controlada por la Administración y el Departamento de Contraloría Corporativa, quien se encarga de revisar periódicamente el tamaño y la distribución del portafolio de clientes, con respecto al comportamiento según los niveles de morosidad, lo cual es revisado y aprobado por el Gerente.

La Compañía establece una estimación para pérdidas crediticias esperadas que representa su estimación de las pérdidas esperadas en relación con los deudores comerciales. Esta estimación se determina con base a una evaluación específica que se relaciona con exposiciones individualmente significativas y con base a una evaluación colectiva para los saldos no significativos.

Evaluación de Pérdida Crediticia Esperada para Clientes Individuales

Para la estimación de las pérdidas crediticias esperadas la Compañía realiza un análisis individual de los clientes considerando información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva; y establece provisiones sobre una base individual para cada cliente. La Administración considera que no existen pérdidas en las que se haya incurrido pero que aún no se hubieran identificado, atribuibles a clientes que manejan individualmente riesgos poco significativos.

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales a cada fecha del estado de situación financiera es la siguiente:

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|                           |      | <u>2019</u>        | <u>2018</u>        |
|---------------------------|------|--------------------|--------------------|
|                           |      | <u>Valor bruto</u> | <u>Valor bruto</u> |
| Vigentes                  | US\$ | 36.150             | 47.314             |
| Vencidas de 1 a 30 días   |      | 30.506             | 25.030             |
| Vencidas de 31 a 90 días  |      | 2.989              | 2.114              |
| Vencida mayores a 91 días |      | 2.393              | 11.434             |
|                           | US\$ | <u>72.038</u>      | <u>85.892</u>      |

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de cuentas vencidas a más de 91 días incluye US\$2.393 a cargo de un cliente, a la fecha de este informe se encuentra totalmente canceladas. Los demás valores vencidos, la Administración de la Compañía considera que son totalmente recuperables.

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 90 días, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vencen; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía presenta capital de trabajo negativo, debido principalmente a que los flujos de efectivo de las operaciones no son suficientes para atender sus obligaciones corrientes.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

**HOTEL PHG S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

|  |      | 31 de diciembre de 2019 |                            |                   |                   |                    |                    |
|--|------|-------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|  |      | Valor en<br>libros      | Vencimiento<br>contractual | De 0 a 3<br>meses | De 3 a 6<br>meses | De 6 a<br>12 meses | Más de 12<br>meses |
| Préstamos y obligaciones financieras                             | US\$ | 2.328.945               | 2.328.945                  | 122.943           | 84.245            | 169.391            | 1.952.366          |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar |      | 472.164                 | 472.164                    | 61.453            | 410.711           | -                  | -                  |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas                       |      | 433.533                 | 433.533                    | 13.956            | 419.577           | -                  | -                  |
|  | US\$ | <u>3.234.642</u>        | <u>3.234.642</u>           | <u>198.352</u>    | <u>914.533</u>    | <u>169.391</u>     | <u>1.952.366</u>   |
|  |      | 31 de diciembre de 2018 |                            |                   |                   |                    |                    |
|  |      | Valor en<br>libros      | Vencimiento<br>contractual | De 0 a 3<br>meses | De 3 a 6<br>meses | De 6 a<br>12 meses | Más de 12<br>meses |
| Préstamos y obligaciones financieras                             | US\$ | 2.529.928               | 2.529.928                  | 105.921           | 104.999           | 207.232            | 2.111.776          |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar |      | 570.816                 | 570.816                    | 570.816           |                   | -                  | -                  |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas                       |      | 722.536                 | 722.536                    | 142.995           | 318.817           | 260.724            | -                  |
|  | US\$ | <u>3.823.280</u>        | <u>3.823.280</u>           | <u>819.732</u>    | <u>423.816</u>    | <u>467.956</u>     | <u>2.111.776</u>   |

El Directorio de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

**Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

**Riesgo de Moneda**

La Compañía en lo posible, no entra en transacciones denominadas en moneda diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

**Riesgo de Tasa de Interés**

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el perfil de tasa de interés de los pasivos financieros que devengan interés es como sigue:

|                          |      | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--------------------------|------|-------------|-------------|
| Pasivos financieros a:   |      |             |             |
| Tasa de interés variable | US\$ | 1.849.830   | 2.075.552   |
| Tasa de interés fija     | US\$ | 440.000,0   | 440.000     |

Análisis de Valor Razonable para los Instrumentos Financieros a Tasa de Interés Fija

La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no entra en transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés al final del período que se informa no afectaría al valor registrado de los activos y pasivos financieros a tasa de interés fija, los resultados o el patrimonio de la Compañía.

Análisis de Sensibilidad para Pasivos Financieros a Tasa de Interés Variable

Una variación menos/más 100 puntos básicos en la tasa de interés al final del período que se informa habría incrementado / disminuido la utilidad neta e incrementado / disminuido el patrimonio en aproximadamente US\$18.498 (US\$15,567, en el 2018). Este análisis asume que todas las otras variables permanecen constantes.

Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital se compone del total del patrimonio. El nivel de endeudamiento que se mantiene al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue realizado con el propósito de financiar la inversión de la adecuación e inicio de la operación del Hotel Boutique "Hotel del Parque".

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta – patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio. Así también, monitorea el cumplimiento de los indicadores mínimos (relación patrimonio/activo) que deben ser observados en cumplimiento del acuerdo de financiamiento suscrito con la Corporación Financiera Nacional BP (véase nota 16).

El índice de deuda ajustada a patrimonio ajustado al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|   |      | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|---|------|------------------|------------------|
| Total pasivos                           | US\$ | 3.261.303        | 3.849.303        |
| Menos efectivo y equivalente a efectivo |      | <u>(350.767)</u> | <u>(157.152)</u> |
| Deuda neta                              |      | <u>2.910.536</u> | <u>3.692.151</u> |
| <br>                                    |      |                  |                  |
| Total patrimonio                        | US\$ | <u>1.781.093</u> | <u>1.334.850</u> |
| Índice deuda neta ajustada a patrimonio |      | <u>1,63</u>      | <u>2,77</u>      |

**(8) Efectivo y Equivalentes a Efectivo**

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

|                       |      | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|-----------------------|------|----------------|----------------|
| Efectivo en caja      | US\$ | 3.300          | 2.400          |
| Depósitos en bancos   |      | 300.739        | 126.507        |
| Depósitos en tránsito |      | 46.728         | 28.245         |
|                       | US\$ | <u>350.767</u> | <u>157.152</u> |

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de depósitos en bancos corresponde a efectivo depositado en cuentas corrientes de tres instituciones financieras locales, los cuales no devengan intereses.

**(9) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se componen de la siguiente manera:

|  |      | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|--|------|----------------|----------------|
| Cuentas por cobrar comerciales:                        |      |                |                |
| Clientes   | US\$ | 72.038         | 85.892         |
| Huespedes en el Hotel                                  |      | <u>73.938</u>  | <u>47.687</u>  |
|  |      | 145.976        | 133.579        |
| Estimación para pérdidas crediticias esperadas         |      | <u>(2.861)</u> | <u>(1.378)</u> |
|  |      | 143.115        | 132.201        |
| Otras cuentas por cobrar:                              |      |                |                |
| Impuesto al valor agregado - crédito tributario        |      | 45.116         | 281.026        |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta        |      | 58.006         | 75.538         |
| Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado |      | 460.297        | 312.712        |
| Préstamos a empleados                                  |      | 697            | 1.134          |
| Anticipos a proveedores                                |      | 369            | -              |
| Otras  |      | <u>1.621</u>   | <u>3.103</u>   |
|  |      | 566.106        | 673.513        |
|  | US\$ | <u>709.221</u> | <u>805.714</u> |

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de otras cuentas por cobrar - impuesto al valor agregado - crédito tributario por US\$45.116 (US\$281,026, en el 2018) corresponde al impuesto al valor agregado cancelado en la adquisición de maquinarias, mobiliarios, equipos para la adecuación y operación del Hotel Boutique "Hotel del Parque" realizados principalmente durante los años 2017 y 2016. De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes el uso del crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago. La Administración de la Compañía estima compensar este crédito tributario con la generación de los ingresos ordinarios.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de otras cuentas por cobrar - retenciones en la fuente de impuesto a la renta por US\$58.006 (US\$75.538, en el 2018) y retenciones de impuesto al valor agregado por US\$460.297 (US\$312.712, en el 2018), son recuperables previa presentación de la correspondiente solicitud de devolución ante el Servicio de Rentas Internas (SRI). A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha presentado las respectivas solicitudes de devolución de: i) retenciones de impuesto al valor agregado por US\$102.027 y US\$210.686 correspondiente a los meses de enero a diciembre de 2017 y de enero a diciembre de 2018, respectivamente; y, ii) retenciones en la fuente de impuesto a la renta por US\$25.254 y US\$50.284 correspondiente al año 2017 y 2018. Mediante Resolución No. 109012019RDEV144837 del 25 de marzo de 2019; Resolución No. 109012019RDEV286278 del 3 de junio de 2019; Resolución No. 109012019RDEV435390 de fecha 13 de septiembre de 2019 y Resolución No. 109012020RDRV026053 de fecha 17 de enero de 2020 del Servicio de Rentas Internas, la Compañía recibió notas de crédito por US\$72.932 y US\$300.265 correspondientes a las solicitudes de devolución presentadas.

La variación en la estimación ara pérdidas crediticias esperadas fue la siguiente:

|                         |      | <u>2019</u>  | <u>2018</u>  |
|-------------------------|------|--------------|--------------|
| Saldo al inicio del año | US\$ | 1.378        | -            |
| Estimación del año      |      | <u>1.483</u> | <u>1.378</u> |
| Saldo al final del año  | US\$ | <u>2.861</u> | <u>1.378</u> |

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito y las pérdidas crediticias esperadas relacionadas con cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 7.

(10)

**Inventarios**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el inventario está conformado de la siguiente manera:

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|                        |      | <u>2019</u>   | <u>2018</u>   |
|------------------------|------|---------------|---------------|
| Inventario consumibles | US\$ | 47.762        | 40.573        |
| Material y suministros |      | 18.577        | 15.087        |
|                        | US\$ | <u>66.339</u> | <u>55.660</u> |

Los inventarios so utilizados en la prestación de los servicios de hospedaje y eventos; los cuales son reconocidos en resultados del período en el momento de su utilización.

En el año 2019, los cambios en inventarios de consumibles y materiales y suministros reconocidos como costo de los servicios ascendieron a US\$629.801 (US\$507,262, en el 2018).

**(11) Gastos Pagados por Anticipado**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros contratados por la Compañía, los cuales se amortizan considerando la vigencia de las respectivas pólizas.

**(12) Instalaciones, Muebles y Equipos**

El detalle y movimiento de las instalaciones, muebles y equipos al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

|                                  |      | <u>2019</u>       |                  |                       |                 |                   |
|----------------------------------|------|-------------------|------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|
|                                  |      | <u>Saldos al</u>  | <u>Adiciones</u> | <u>Transferencias</u> | <u>Ajustes</u>  | <u>Saldos al</u>  |
|                                  |      | <u>31/12/2018</u> |                  |                       |                 | <u>31/12/2019</u> |
| Mejoras en propiedad de terceros | US\$ | 2.925.349         | 14.652           | -                     | -               | 2.940.001         |
| Maquinaria y equipos             |      | 189.922           | 65.645           | -                     | -               | 255.567           |
| Vehículos                        |      | 15.555            | -                | -                     | -               | 15.555            |
| Muebles y enseres                |      | 450.665           | 2.829            | -                     | -               | 453.494           |
| Equipos de operación             |      | 858.163           | 8.835            | -                     | -               | 866.998           |
| Equipos de computación           |      | 120.267           | 6.619            | -                     | -               | 126.886           |
| Obras en construcción            |      | 32.469            | -                | -                     | (32.469)        | -                 |
|                                  |      | <u>4.592.390</u>  | <u>98.580</u>    | <u>-</u>              | <u>(32.469)</u> | <u>4.658.501</u>  |
| Depreciación acumulada           |      | (602.939)         | (325.996)        | -                     | (357)           | (928.578)         |
|                                  | US\$ | <u>3.989.451</u>  | <u>(227.416)</u> | <u>-</u>              | <u>(32.826)</u> | <u>3.729.923</u>  |

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|                                  |      | 2018                    |           |                |                   |                         |
|----------------------------------|------|-------------------------|-----------|----------------|-------------------|-------------------------|
|                                  |      | Saldos al<br>31/12/2017 | Adiciones | Transferencias | Bajas /<br>ventas | Saldos al<br>31/12/2018 |
| Mejoras en propiedad de terceros | US\$ | 2.906.481               | 6.239     | 12.629         | -                 | 2.925.349               |
| Maquinaria y equipos             |      | 186.832                 | 3.090     | -              | -                 | 189.922                 |
| Vehículos                        |      | -                       | 15.205    | 350            | -                 | 15.555                  |
| Muebles y enseres                |      | 446.063                 | 4.602     | -              | -                 | 450.665                 |
| Equipos de operación             |      | 838.868                 | 19.295    | -              | -                 | 858.163                 |
| Equipos de computación           |      | 118.131                 | 2.136     | -              | -                 | 120.267                 |
| Obras en construcción            |      | -                       | 45.448    | (12.979)       | -                 | 32.469                  |
|                                  |      | 4.496.375               | 96.015    | -              | -                 | 4.592.390               |
| Depreciación acumulada           |      | (287.997)               | (314.942) | -              | -                 | (602.939)               |
|                                  | US\$ | 4.208.378               | (218.927) | -              | -                 | 3.989.451               |

Según el contrato de inversión suscrito por la Compañía y mencionado en la nota 1, el Hotel Boutique comprende las siguientes zonas exclusivas reguladas que conforman el Parque Histórico de Guayaquil:

- El Hospicio Corazón de Jesús, con excepción de la Capilla,
- Parqueaderos del Hospicio Corazón de Jesús (11 unidades de parqueo),
- Planta baja y alta de la Casa Julián Coronel,
- Planta baja y alta del Banco Territorial,
- Sector de 4 módulos de ingreso exclusivo de clientes.

Según el convenio de inversión el Hotel Oro Verde S. A. HOTVER (accionista mayoritario de la Compañía) se compromete a realizar el acabado arquitectónico de las instalaciones técnicas, adecuación de las instalaciones con mobiliario y el equipamiento e insumos para la puesta en marcha y administración del Hospicio Corazón de Jesús que forma parte del Hotel Boutique. Así también, se compromete a realizar la obra gris, el proyecto arquitectónico definitivo e ingenierías definitivas de la planta baja de la Casa Julián Coronel donde actualmente funciona el restaurante y del sector de los 4 módulos de ingreso # 1, exclusivo para clientes del hotel.

**(13) Activos Intangibles**

El movimiento de los activos intangibles al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|                         |      | <u>2019</u>     | <u>2018</u>     |
|-------------------------|------|-----------------|-----------------|
| Costo:                  |      |                 |                 |
| Saldo al inicio del año | US\$ | 82.848          | 76.386          |
| Adiciones               |      | 12.282          | 6.462           |
| Bajas                   |      | <u>(6.295)</u>  | <u>-</u>        |
| Saldo al final del año  |      | <u>88.835</u>   | <u>82.848</u>   |
| Amortización acumulada: |      |                 |                 |
| Saldo al inicio del año |      | (17.856)        | (8.346)         |
| Adiciones               |      | (9.995)         | (9.510)         |
| Bajas                   |      | <u>6.295</u>    | <u>-</u>        |
| Saldo al final del año  |      | <u>(21.556)</u> | <u>(17.856)</u> |
| Valor neto en libros    | US\$ | <u>67.279</u>   | <u>64.992</u>   |

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos intangibles corresponden a membresía Worldhotels, licencias y programas de computación Micros - Opera. La Compañía amortiza los activos intangibles utilizando el método en línea recta y vida útil estimada de 3 años para las licencias y programas de cómputo y membresía.

**(14) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos por Pagar**

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

|   | <u>Notas</u> | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|---|--------------|----------------|----------------|
| Cuentas por pagar comerciales:                                  |              |                |                |
| Proveedores locales   | US\$         | 221.667        | 435.346        |
| Otras cuentas y gastos por pagar:                               |              |                |                |
| Beneficios a empleados  | 17           | 171.345        | 88.219         |
| Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado |              | 11.678         | 8.569          |
| Anticipos de clientes   |              | 56.718         | 27.335         |
| Otras   |              | <u>10.756</u>  | <u>11.347</u>  |
|   |              | <u>250.497</u> | <u>135.470</u> |
|   | US\$         | <u>472.164</u> | <u>570.816</u> |

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, cuentas por pagar comerciales - proveedores locales por US\$221.667 y US\$435.346, respectivamente corresponden principalmente facturas pendientes de pago por compra de equipos de operación e inventarios propios para la operación del Hotel, con crédito de 15 a 30 días plazo, los cuales no devengan intereses.

En el año 2018 el saldo de cuentas por pagar – proveedores locales incluye la provisión para el pago del servicio de energía eléctrica por US\$259.791, que en el año 2019 fue reversada, una vez que se suscribió un contrato complementario con el Servicio de Gestión Inmobiliar del Sector Público, INMOBILIAR, donde se señala que el pago por el consumo de energía eléctrica será realizado a partir de enero de

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

2020 y corresponderá al 50% del consumo mensual de energía que realice el Parque Histórico de Guayaquil.

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar se revelan en la nota 7.

**(15) Impuesto a la Renta**

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta consiste de:

|                               |      | <u>2019</u>    | <u>2018</u>   |
|-------------------------------|------|----------------|---------------|
| Impuesto a la renta corriente | US\$ | -              | -             |
| Impuesto a la renta diferido  |      | (7.408)        | 11.220        |
|                               | US\$ | <u>(7.408)</u> | <u>11.220</u> |

La tasa corporativa de impuesto a la renta es el 25%. Dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

El 25 de junio de 2014, la Compañía suscribió con el Ministerio de Coordinación de la Producción, Empleo y Competitividad un convenio de inversión, en cual se le otorga al inversionista, estabilidad tributaria y varios incentivos tributarios, conforme se detallan a continuación:

- a. Exoneración del pago de impuesto a la renta por 5 años, contados desde el primer año en que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.
- b. En caso de terminación del plazo otorgado a la exoneración del impuesto a la renta del literal anterior y de estar vigente el convenio de inversión, se estabiliza la tarifa del impuesto a la renta del 22%.
- c. Las deducciones adicionales para el cálculo del impuesto a la renta, como mecanismos para incentivar la mejora de productividad, innovación y para la producción eco-eficiente, de conformidad con el Art. 24, numeral uno, literal c) del COPCI.
- d. Los beneficios para la apertura del capital social de las empresas a favor de sus trabajadores, de conformidad con el Art. 20 numeral uno, literal d) del COPCI.
- e. Las facilidades de pago en los tributos al comercio exterior, de conformidad con el Art. 24, numeral uno, literal e) del COPCI.
- f. La deducción adicional para el cálculo del impuesto a la renta de la compensación adicional para el pago del salario digno de conformidad con el Art. 24, numeral uno, literal f) del COPCI.

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- g. La exoneración del impuesto a la salida de divisas para las operaciones de financiamiento externo, de conformidad con el Art. 24, numeral uno, literal g) del COPCI.
- h. La exoneración del anticipo al impuesto sobre la renta por 5 años para toda inversión nueva, de conformidad al Art. 24, numeral 1, literal h) del COPCI.
- i. La reforma al cálculo del anticipo del impuesto sobre la renta de conformidad con el Art. 24, numeral uno, literal i) del COPCI.

Para el efecto, la Compañía se compromete a que el Proyecto cumpla con las siguientes características:

- Monto y plazo de la inversión: el monto de la inversión asciende a US\$3,250,000 que serán efectuados entre julio a diciembre de 2015.
- Origen de la inversión: los recursos financieros necesarios para el Proyecto serán integrados en la forma siguiente:

| Valor de la inversión | Origen de recursos   |    |           |    |
|-----------------------|----------------------|----|-----------|----|
|                       | Aporte de accionista | %  | Prestamo  | %  |
| 3.250.000,00          | 1.250.000            | 38 | 2.000.000 | 62 |

El financiamiento fue contratado en el año 2017 con la Corporación Financiera Nacional BP por US\$1,924,000 a 10 años plazo, con un año de gracia y una tasa de interés reajutable del 6.90%.

- Generación de empleo: la Compañía se compromete a mantener contratados bajo relación de dependencia, al menos 71 trabajadores: 10 nuevos empleos entre julio a diciembre 2015 y 61 nuevos empleos de enero a junio de 2016. El personal contratado debe ser de nacionalidad ecuatoriana.

La vigencia del convenio de inversión es de 25 años contados a partir de la fecha en que el hotel boutique esté listo para operar y podrá ser prorrogado a petición del inversionista hasta por igual período; siempre que se haya presentado la solicitud de prórroga antes de los 6 últimos meses a su fecha de finalización y siempre que el Consejo Sectorial de la Producción lo apruebe expresamente.

Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos son atribuibles según se indica a continuación y su movimiento es el siguiente:

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|  | Saldos al<br>1/ene/18 | Reconocido<br>en<br>resultados | Saldos al<br>31/dic/18 | Reconocido<br>en resultados | Saldos al<br>31/dic/2019 |
|--|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Impuesto diferido activo atribuible a:   |                       |                                |                        |                             |                          |
| Beneficios a empleados                   | -                     | 1.617                          | 1.617                  | 2.195                       | 3.812                    |
| Pérdidas tributarias                     | -                     | 9.603                          | 9.603                  | (9.603)                     | -                        |
| <b>Total de impuesto diferido activo</b> | <b>-</b>              | <b>11.220</b>                  | <b>11.220</b>          | <b>(7.408)</b>              | <b>3.812</b>             |

**Precios de Transferencia**

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15,000,000 deberán presentar el anexo e Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

**Situación Fiscal**

La declaración de impuesto a la renta presentada por los años 2016 al 2019, y las declaraciones de impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por los años 2016 al 2019 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(16)

**Préstamos y Obligaciones Financieras**

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras (único pasivo que devenga intereses), los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y de liquidez, véase nota 7.

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|   | 2019               |                  | 2018               |                  |
|---|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|   | Saldo en<br>libros | Tasa de interés  | Saldo en<br>libros | Tasa de interés  |
| <b>Corriente</b>                                      |                    |                  |                    |                  |
| Corporación Financiera Nacional BP                    | US\$ 267.222       | 6,90% reajutable | 213.778            | 6,90% reajutable |
| Banco Guayaquil S. A.                                 | 70.242             | 8,26% reajutable | 65.388             | 7,41% reajutable |
| Intereses por pagar                                   | 39.115             | N/A              | 14.376             | N/A              |
|   | 376.579            |                  | 293.542            |                  |
| <b>No corriente</b>                                   |                    |                  |                    |                  |
| Corporación Financiera Nacional BP                    | 1.122.334          | 6,90% reajutable | 1.336.111          | 6,90% reajutable |
| Banco Guayaquil S. A.                                 | 390.032            | 8,26% reajutable | 460.275            | 7,41% reajutable |
| Entidades relacionadas (nota 19)                      | 440.000            | 5% fija          | 440.000            | 5% fija          |
|   | 1.952.366          |                  | 2.236.386          |                  |
| <b>Total préstamos y obligaciones financierasUS\$</b> | <b>2.328.945</b>   |                  | <b>2.529.928</b>   |                  |

Los vencimientos agregados de los préstamos y obligaciones financieras para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre de 2020 son como sigue:

| Años de<br>vencimiento |              |
|------------------------|--------------|
| 2021                   | US\$ 289.543 |
| 2022                   | 295.397      |
| 2023                   | 301.624      |
| 2024                   | 308.513      |
| 2025                   | 263.843      |
| 2026                   | 53.446       |

Condiciones del Contrato de Préstamo

La Corporación Financiera Nacional BP en el año 2017 concedió un préstamo por US\$1,924,000 para financiar parte de la remodelación y adquisición de equipos destinados para el funcionamiento del Hotel Boutique, ubicado en el Parque Histórico Guayaquil. Los términos del financiamiento incluyen una tasa de interés anual del 6,90%, reajutable trimestralmente, y pagos trimestrales de capital e intereses con vencimientos hasta febrero de 2026. Este contrato de préstamo requiere que la Compañía mantenga una relación patrimonio / activo total mínimo del 20%; que la Compañía mantenga durante la vigencia del crédito, una cobertura de garantías exigibles en relación al monto de operación de crédito, a satisfacción de la CFN; y la obligación de notificar por escrito, con al menos 15 días, la decisión de cambiar la composición accionaria. El incumplimiento de una o parte de las condiciones o términos establecidos en el contrato da lugar a que la Corporación Financiera Nacional BP declare de plazo vencido la operación e inicie su cobro por la vía coactiva.

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En febrero de 2017, la Compañía contrató un préstamo con Banco Guayaquil S. A. por US\$1,000,000 para capital de trabajo a 8 años plazo y con una tasa de interés anual del 8,02%, pagadero en 32 dividendos trimestrales, los cuatro primeros dividendos de intereses con un período de gracia para el pago de capital y del quinto dividendo en adelante corresponde a amortizaciones del capital. En el año 2018, la Compañía efectuó abonos de capital por US\$370,000 y US\$70,000, respectivamente. El 11 de julio de 2018 se modifica la tabla de amortización con el saldo a la fecha de US\$541,484 con una tasa de interés anual del 7,41% a 7 años plazo, pagaderos a 26 dividendos trimestrales.

En mayo y junio de 2018 la Compañía obtuvo préstamos de O.V. Hotelera Machala S. A. por US\$370,000 y US\$70,000, respectivamente a 720 días plazo y una tasa de interés fija anual del 5% pagadero al vencimiento; recursos que fueron utilizados para abonar el préstamo contratado con Banco Guayaquil S. A.

Garantías

En garantía del préstamo otorgado por la Corporación Financiera Nacional BP, se constituyó hipoteca abierta sobre un bien de propiedad de Unicentro Turístico Jabucam S. A. (compañía relacionada) que consiste en: terreno y edificación de 1.097 m2 ubicado en la calle Boyacá entre Colón y Sucre en la ciudad de Guayaquil, valorado en US\$4,063,029.

En garantía del préstamo otorgado por Banco Guayaquil S. A. la Compañía constituyó hipoteca sobre el bien de propiedad del Hotel Oro Verde S. A. HOTVER (principal accionista) que consiste en terreno y edificación de 600 m2, ubicado en Hurtado y Avenida del Ejército, valorado en US\$2,584,448.

(17)

**Beneficios a Empleados**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los beneficios a empleados se componen como se detalla a continuación:

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|   |      | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|---|------|----------------|----------------|
| Contribuciones de seguridad social                  | US\$ | 16.537         | 15.472         |
| Beneficios sociales                                 |      | 75.051         | 72.747         |
| Participación de los trabajadores en las utilidades |      | 78.621         | -              |
| Descuentos por atrasos                              |      | 1.136          | -              |
| Reserva para pensiones de jubilación patronal       |      | 12.322         | 14.804         |
| Reserva para indemnizaciones por desahucio          |      | 12.744         | 7.459          |
|   | US\$ | <u>196.411</u> | <u>110.482</u> |
| <br>  |      |                |                |
| Pasivos corrientes                                  | US\$ | 171.345        | 88.219         |
| Pasivos no corrientes                               |      | 25.066         | 22.263         |
|   | US\$ | <u>196.411</u> | <u>110.482</u> |

Participación de los Trabajadores en la Utilidades

De acuerdo con las leyes laborales, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. La Compañía ha estimado el gasto de participación de los trabajadores en US\$78.621 en el año 2019. En el año 2018, la Compañía obtuvo pérdida en sus operaciones; por consiguiente, no calculó la participación de los trabajadores en las utilidades.

El gasto es reconocido en las siguientes partidas del estado de resultados:

|                          |      | <u>2019</u>   |
|--------------------------|------|---------------|
| Costo de los servicios   | US\$ | 70.759        |
| Gastos de administración |      | 6.290         |
| Gastos de ventas         |      | 1.572         |
|                          | US\$ | <u>78.621</u> |

Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El movimiento del valor presente de las reservas para jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio al y por los años que terminan el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|   | Jubilación<br>patronal | Indemnización<br>por desahucio | Total          |
|---|------------------------|--------------------------------|----------------|
| Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero de 2018       | US\$ 3.476             | 3.608                          | 7.086          |
| Incluidos en el resultado del período:                            |                        |                                |                |
| Costo por servicios actuales                                      | 5.206                  | 2.449                          | 7.655          |
| Costo financiero  | 263                    | 271                            | 534            |
|   | <u>5.469</u>           | <u>2.720</u>                   | <u>8.189</u>   |
| Incluidos en otros resultados integrales:                         |                        |                                |                |
| Pérdida actuarial por cambios en supuestos financieros            | 6.662                  | 1.915                          | 8.577          |
| Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas                 | (805)                  | (784)                          | (1.589)        |
|   | <u>5.857</u>           | <u>1.131</u>                   | <u>6.988</u>   |
| Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018  | 14.804                 | 7.459                          | 22.263         |
| Incluidos en el resultado del período:                            |                        |                                |                |
| Costo por servicios actuales                                      | 8.133                  | 4.105                          | 12.238         |
| Costo financiero  | 1.143                  | 567                            | 1.710          |
|   | <u>9.276</u>           | <u>4.672</u>                   | <u>13.948</u>  |
| Incluidos en otros resultados integrales:                         |                        |                                |                |
| Pérdida (ganancia) actuarial por cambios en supuestos financieros | (6.563)                | 3.625                          | (2.938)        |
| Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas                 | (5.195)                | -                              | (5.195)        |
|   | <u>(11.758)</u>        | <u>3.625</u>                   | <u>(8.133)</u> |
| Otros - beneficios pagados  | -                      | (3.012)                        | (3.012)        |
| Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2019  | US\$ <u>12.322</u>     | <u>12.744</u>                  | <u>25.066</u>  |

Según se indica en el Código del Trabajo todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25 % de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, la Compañía atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

El 28 de diciembre de 2017 la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros emitió el Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC en el cual comunica que en el Ecuador sí existe un mercado amplio de bonos empresariales de alta calidad y que es de obligatoria aplicación para los estados financieros correspondientes al ejercicio económico que finaliza el 31 de diciembre de 2018 a fin de determinar las provisiones por beneficios a los empleados bajo la norma NIC 19. Con base a lo anterior, la Compañía procedió a aplicar la tasa de mercado ecuatoriana del 8.21% para la determinación del pasivo para reservas de jubilación patronal y desahucio

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

al 31 de diciembre de 2019 (7.72% en el 2018). Los efectos derivados de la aplicación de la tasa de rendimiento del mercado ecuatoriano versus el mercado de bonos y obligaciones de alta calidad en US\$ dólares, no es material en los estados financieros adjuntos.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo a los estudios actuariales contratados, los que cubren a todos los empleados en relación de dependencia, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal es como sigue:

|  | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------|-------------|
| Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menos de 25 años de servicio | US\$ 2.566  | 2.787       |
| Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio                                    | 9.756       | 12.017      |
|  | US\$ 12.322 | 14.804      |

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha de los estados financieros son los siguientes:

|   | <u>2019</u>  | <u>2018</u>  |
|---|--------------|--------------|
| Tasa de descuento                         | 8,21%        | 7,72%        |
| Tasa de incremento salarial a corto plazo | 3,00%        | 1,00%        |
| Tasa de incremento salarial a largo plazo | 1,50%        | 2,30%        |
| Tasa de rotación - promedio               | 21,40%       | 11,80%       |
| Tasa pasiva referencial                   | 5,86%        | 5,10%        |
| Tabla de mortalidad e invalidez           | TM IESS 2002 | TM IESS 2002 |

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

#### Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla a continuación:

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|  | 31 de diciembre de 2019 |                                |
|--|-------------------------|--------------------------------|
|  | Jubilación<br>patronal  | Indemnización<br>por desahucio |
| Tasa de descuento - incremento de 0,50%            | US\$ (1.106)            | (276)                          |
| Tasa de descuento - disminución de 0,50%           | 1226                    | 304                            |
| Tasa de incremento salarial - incremento de 0,50%  | 1305                    | 372                            |
| Tasa de incremento salarial - disminución de 0,50% | (1.181)                 | (344)                          |
| Rotación - incremento de 0,50%                     | (540)                   | 626                            |
| Rotación - disminución de 0,50 %                   | 565                     | (595)                          |

**Gastos del Personal**

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en los rubros de gastos de ventas y de administración, en el estado de resultados integrales se resumen a continuación:

|   | 2019         | 2018    |
|---|--------------|---------|
| Sueldos   | US\$ 552.058 | 512.108 |
| Beneficios Sociales                                 | 200.799      | 189.578 |
| 15% participación de los trabajadores               | 78.621       | -       |
| Jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio | 13.948       | 8.974   |
|   | US\$ 845.426 | 710.660 |

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía cuenta con 85 empleados (80 empleados en el 2018) en relación de dependencia distribuidos entre empleados operativos y administrativos.

(18)

**Capital y Reservas**

**Capital Acciones**

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

|                              | 2019      | 2018      |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Acciones autorizadas         | 5.500.000 | 5.500.000 |
| Acciones suscritas y pagadas | 2.750.000 | 2.750.000 |

Mediante escritura pública del 23 de enero de 2018 inscrita en el Registro Mercantil el 28 de febrero de 2018 se incrementó del capital suscrito y pagado y autorizado de la Compañía por la suma de US\$1,150,000, con lo cual el capital suscrito y pagado se fija en US\$2,750,000 y el capital autorizado en US\$5,500,000.

**Reserva Legal**

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que, salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos provenientes de los ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales previas y los sucesos ocurridos en el año) y los efectos de los cambios en los supuestos actuariales (véase nota 3(h)).

(19)

**Transacciones y Saldos con Entidades Relacionadas**

Transacciones con entidades relacionadas

El resumen de las principales transacciones con entidades relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

|                     |      | 2019                 |                              |                     |                            |                            |                                |                             |
|---------------------|------|----------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
|                     |      | Hotel Oro Verde S. A | Mantaoro Hotelera Manta S. A | Karabu Turismo C. A | Oro Verde Manageme nt S. A | O.V. Hotelera Machaia S. A | Cuencaoro Holeleta Cuenca S. A | Plásticos Industriales C. A |
| Hospedaje           | US\$ | 81.919               | -                            | 443                 | -                          | -                          | -                              | 2.916                       |
| Servicios prestados |      | 36.570               | 2.272                        | -                   | -                          | 2.376                      | 2.537                          | -                           |
| Otros ingresos      |      | 13.187               | 552                          | 452                 | 2.368                      | -                          | -                              | -                           |
| Intereses pagados   |      | 30.576               | -                            | -                   | -                          | 21.560                     | -                              | -                           |
| Honorarios asesoría |      | -                    | -                            | -                   | 71.777                     | -                          | -                              | -                           |
| Otros gastos        |      | 118.241              | 1.797                        | 17.587              | 7.532                      | 22.330                     | 788                            | 3.243                       |

**HOTEL PHG S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2019**  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|                         | 2018                  |                               |                      |                            |                             |                                 |             |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------|
|                         | Hotel Oro Verde S. A. | Mantaoro Hotelera Manta S. A. | Karabu Turismo C. A. | Oro Verde Management S. A. | O.V. Hotelera Machala S. A. | Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A. | Pycca S. A. |
|                         | Hotver                | S. A.                         | Turismo C. A.        | S. A.                      | Machala S. A.               | Cuenca S. A.                    | Pycca S. A. |
| Hospedaje               | US\$ 7.255            | 540                           | 835                  | -                          | -                           | 1.020                           | -           |
| Servicios prestados     | 104.311               | 2.458                         | 84                   | -                          | 1.443                       | 1.768                           | 1.309       |
| Otros ingresos          | 699                   | -                             | -                    | 1.102                      | 458                         | 458                             | -           |
| Intereses pagados       | -                     | -                             | -                    | -                          | 13.650                      | -                               | -           |
| Honorarios asesoría     | -                     | -                             | -                    | 58.907                     | -                           | -                               | -           |
| Préstamos recibidos     | -                     | -                             | -                    | -                          | 440.000                     | -                               | -           |
| Compra de activos fijos | -                     | -                             | -                    | 8.000                      | -                           | -                               | -           |
| Otros gastos            | 321.277               | 107                           | 21.680               | 3.933                      | 40                          | 298                             | 1.669       |

Un resumen de los saldos con entidades relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

|  | <u>2019</u>         | <u>2018</u>    |
|--|---------------------|----------------|
| <b>Activos:</b>                              |                     |                |
| <b>Activos corrientes:</b>                   |                     |                |
| <b>Cuentas por cobrar:</b>                   |                     |                |
| Hotel Oro Verde S. A. Hotver                 | US\$ 9.486          | 9.872          |
| O.V. Hotelera Machala S. A.                  | 207                 | 352            |
| Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.              | 326                 | 605            |
| Mantaoro Hotelera Manta S. A.                | 207                 | 761            |
| Unicentro Turístico Jabucam S. A.            | 223                 | 134            |
| Oro Verde Management S. A.                   | 9                   | 1.102          |
|  | <u>US\$ 10.458</u>  | <u>12.826</u>  |
| <b>Pasivos:</b>                              |                     |                |
| <b>Pasivos corrientes:</b>                   |                     |                |
| <b>Cuentas por pagar:</b>                    |                     |                |
| Hotel Oro Verde S. A. Hotver                 | US\$ 414.843        | 689.477        |
| OV Hotelera Machala S. A.                    | 13.956              | 13.650         |
| Unicentro Turístico Jabucam S. A.            | 1.229               | 4.486          |
| Mantaoro Hotelera Manta S. A.                | -                   | 116            |
| Oro Verde Management S. A.                   | 2.778               | 14.487         |
| Pycca S. A.                                  | 727                 | 320            |
|  | <u>US\$ 433.533</u> | <u>722.536</u> |
| <b>Pasivos no corrientes:</b>                |                     |                |
| <b>Préstamos y obligaciones financieras:</b> |                     |                |
| O.V. Hotelera Machala S. A. (nota 16)        | 440.000             | 440.000        |
|  | <u>US\$ 440.000</u> | <u>440.000</u> |

Al 31 diciembre de 2019 cuentas por pagar por US\$414.843 (US\$689.477, en el 2018) a Hotel Oro Verde S. A. HOTVER corresponde a valor pendiente de pago por el suministro de inventarios que son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, y que serán cancelados en función de los flujos de efectivo que resulten de las operaciones que realiza la Compañía. Esta cuenta por pagar no devenga intereses y no tiene plazo fijo de vencimiento.

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Transacciones con Personal Clave de Gerencia

Durante los años 2019 y 2018 las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la Gerencia clave por honorarios se resumen a continuación:

|            |      | <u>2019</u>          | <u>2018</u>          |
|------------|------|----------------------|----------------------|
| Honorarios | US\$ | 34.073               | 34.293               |
| Asesoría   |      | <u>58.500</u>        | <u>58.500</u>        |
|            | US\$ | <u><u>92.573</u></u> | <u><u>92.793</u></u> |

**(20) Ingresos de Actividades Ordinarias**

Un resumen de los ingresos de la Compañía es el siguiente:

|                                    |      | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|------------------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| Servicios de hospedaje             | US\$ | 1.814.226               | 1.390.661               |
| Servicios de restaurante y eventos |      | 1.253.349               | 1.150.441               |
| Otros                              |      | <u>92.575</u>           | <u>159.215</u>          |
|                                    | US\$ | <u><u>3.160.150</u></u> | <u><u>2.700.317</u></u> |

**(21) Costos y Gastos por su Naturaleza**

Los costos y gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

HOTEL PHG S. A.  
 Notas a los Estados Financieros  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

|  |      | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|--|------|------------------|------------------|
| Consumo por alimentos, bebidas y suministros (nota 10) | US\$ | 634.128          | 507.262          |
| Gastos del personal (nota 17)                          |      | 845.426          | 710.660          |
| Depreciación y amortización (nota 12)                  |      | 333.851          | 314.942          |
| Honorarios   |      | 142.998          | 118.149          |
| Servicios básicos                                      |      | 49.364           | 172.179          |
| Suministros y materiales                               |      | 7.202            | 93.693           |
| Mantenimiento y reparaciones                           |      | 66.138           | 47.851           |
| Impuestos y contribuciones                             |      | 19.041           | 19.482           |
| Publicidad   |      | 325.920          | 155.256          |
| Vigilancia   |      | 35.710           | 35.287           |
| Atenciones   |      | 37.113           | 26.984           |
| Seguros  |      | 26.423           | 27.401           |
| Gastos de viaje  |      | 3.641            | 54.736           |
| Otros gastos   |      | <u>275.663</u>   | <u>403.830</u>   |
|  | US\$ | <u>2.802.618</u> | <u>2.687.712</u> |
| Costos de los servicios                                | US\$ | 2.313.809        | 2.282.772        |
| Gastos de ventas                                       |      | 113.671          | 126.509          |
| Gastos de administración                               |      | 375.138          | 278.431          |
|  | US\$ | <u>2.802.618</u> | <u>2.687.712</u> |

(22)

**Compromisos**

La Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos (EPPUEP) tiene a su cargo el Parque Histórico Guayaquil (PHG), en cuya zona se encuentra el Hospicio Corazón de Jesús que se ha destinado al desarrollo de un "Hotel Boutique". Mediante concurso PSAE-EPPUEP-002-2013, la EPPUEP inició el proceso de presentación de ofertas para la selección de un Aliado Estratégico que acompañe en todo el proceso de restauración y reconstrucción del Patrimonio, adecúe y opere el Hotel Boutique en el Parque Histórico Guayaquil.

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER presentó la oferta y con fecha 23 de abril de 2014 se suscribe el convenio de Alianza Estratégica entre la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos (EPPUEP) ("aliado público") y el Hotel Oro Verde S. A. HOTVER, (aliado privado). Según este convenio los aliados acuerdan que, para llevar a cabo el Proyecto del Hotel Boutique, se podrá hacer desde una nueva entidad, siempre que la misma se encuentre participada de forma mayoritaria por el aliado privado. Para el efecto, Hotel Oro Verde S. A. constituyó la compañía denominada Hotel PHG S. A. para que opere el Hotel Boutique.

El Proyecto comprende las siguientes zonas exclusivas reguladas:

- El Hospicio Corazón de Jesús, con excepción de la Capilla,
- Parqueaderos del Hospicio Corazón de Jesús (11 unidades de parqueo),
- Planta baja y alta de la Casa Julián Coronel,

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Planta baja y alta del Banco Territorial,
- Sector de 4 módulos de ingreso exclusivo de clientes.

Con base a los términos del convenio el Hotel Oro Verde S. A. HOTVER se compromete a realizar el acabado arquitectónico y acabado de instalaciones técnicas, adecuación de las instalaciones con mobiliario, equipamiento e insumos para la puesta en marcha y administración del Hospicio Corazón de Jesús que forma parte del Hotel Boutique. Así también se compromete a realizar la obra gris, el proyecto arquitectónico definitivo e ingenierías definitivas de la planta baja de la Casa Julián Coronel donde funcionará el restaurante y del sector de los 4 módulos de ingreso # 1, exclusivo para clientes del hotel.

El Hotel Oro Verde S. A. HOTVER se compromete a la operación total de los servicios hoteleros incluyendo la operación exclusiva de cafetería y eventos, en las zonas exclusivas reguladas como en las zonas comerciales compartidas (vía del malecón, estación fluvial, el muelle, planta alta del banco Territorial, la casa campesina, la casa hacienda, ingreso No. 2, los espacios viales de peatones, espacios viales de vehículos, parqueaderos de vehículos del Parque Histórico Guayaquil).

Como parte de la obligación contractual la contraparte se compromete a realizar la obra gris del Hospicio Corazón de Jesús, necesaria para la adecuación y operación del Hotel Boutique. El beneficio económico que recibe la contraparte es equivalente a un porcentaje de los ingresos que reciba el Hotel Boutique Hotel PHG S. A. de acuerdo a los porcentajes que se describe a continuación para los siguientes 25 años:

| <u>Año</u>     | <u>%</u> |
|----------------|----------|
| 1 al 4         | 2        |
| 5              | 3        |
| 6              | 4        |
| 7              | 5        |
| <u>8 al 25</u> | <u>6</u> |

Los valores en referencia serán cancelados al 15 de abril de cada año. En el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, la Compañía registró con cargo a resultados US\$63.861 (US\$54.482, en el 2018) relacionados con este concepto.

El beneficio económico por concepto de comisión sobre la exclusividad en la venta de alimentos y bebidas en eventos dentro del Parque Histórico Guayaquil facturados por el Hotel Oro Verde S. A. HOTVER corresponde al 15% de las ventas y son cancelados mensualmente.

(23)

**Hechos Posteriores**

HOTEL PHG S. A.  
Notas a los Estados Financieros  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 14 de febrero de 2020 fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, fecha del estado de situación financiera pero antes del 14 de febrero de 2020, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.