

## Hoteles y Servicios Almendral Cía. Ltda.

### Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2013

Expresadas en Dólares de E.U.A.

#### 1. OPERACIONES

Hoteles y Servicios Almendral Cía. Ltda., fue constituida el 7 de febrero de 2003 en la República de Ecuador, como una compañía de responsabilidad limitada o inscrita en el registro mercantil del Cantón Loja el 9 de julio de 2003. Su socio principal es la Universidad Técnica Particular de Loja.

La actividad principal de la Compañía constituye la administración de hoteles, restaurantes, hosterías; fomento del turismo, comercio y servicio al por mayor y menor de todo lo referente al turismo, e inició sus operaciones a partir del mes de noviembre de 2008, bajo el uso de la marca "Howard Johnson" y es operado por Oprinter S.A. (Ver nota 24).

Los estados financieros adjuntos han sido aprobados por la gerencia de la Compañía para su distribución el 03 de junio de 2015 y serán presentados para aprobación de la Junta General de Socios. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

La dirección registrada de la Compañía es Av. Zoilo Rodríguez y Antisana, Loja – Ecuador.

#### 2. BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board "IASB" por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales (Ver nota 3), a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

Las nuevas normas o modificaciones emitidas, adoptadas por la Compañía son:

- **NIC 1 "Presentación de los elementos de otros resultados integrales - Modificaciones a la NIC 1"**  
Cambia la agrupación de los elementos presentados en Otros Resultados Integrales (OCI, por sus siglas en inglés). Los elementos que podrían ser reclasificados a resultados en un momento futuro se presentarán por separado de los elementos que nunca serán reclasificados. Esta modificación afecta únicamente a la presentación de estados financieros y no tiene efecto en la situación financiera o resultados de la Compañía.
  
- **NIC 19 "Beneficios a los empleados (modificada)"**  
La modificación elimina la opción de diferir el reconocimiento de las ganancias y pérdida actuariales; es decir, el mecanismo del corredor. Todos los cambios en el valor de los planes de beneficios definidos son registrados en el estado de resultados integrales.
  
- **NIIF 7 "Instrumentos financieros: Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)"**  
La modificación requiere que las entidades revelen los importes brutos sujetos a derechos de compensación y la exposición neta que resulta. Esta información ayudará a entender el alcance con el que una entidad ha reflejado las posiciones netas en sus estados financieros y los efectos de los derechos de compensación en los derechos y las obligaciones de la entidad.
  
- **NIIF 13 "Medición del valor razonable"**  
La NIIF 13 establece una guía única de orientación para todas las mediciones al valor razonable de acuerdo con las NIIF, dando pautas sobre cómo efectuar dichas mediciones; pero no cambia cuando una entidad está obligada a usar el valor razonable. La NIIF 13 define el valor razonable como un precio de salida.  
  
Como parte del proceso de aplicación de la NIIF 13, la Compañía ha reevaluado sus políticas para la medición de los valores razonables de sus activos y pasivos; como resultado de la aplicación de la NIIF 13, la Compañía no ha afectado significativamente la medición del valor razonable de sus activos y pasivos. Asimismo, se efectuaron revelaciones adicionales en las notas individuales de los activos y pasivos por los cuales se determinaron valores razonables.
  
- **Mejoras anuales a las NIIF (emitidas en mayo de 2012)**  
El IASB publicó un adelanto de las modificaciones y mejoras a las NIIF en mayo de 2012. Las modificaciones realizadas a la NIC 1, NIC 16, NIC 32, NIC 34 y NIIF 1, comprendidas en este ciclo de mejoras, no tienen un efecto significativo en los estados financieros adjuntos.

Existen otras modificaciones como: NIIF 10: Estados financieros consolidados, NIIF 11: Acuerdos conjuntos, y NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, que también se aplican por primera vez en el 2013, sin embargo éstas no tienen efecto alguno en los presentes estados financieros.

**3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

**a) Efectivo en caja y bancos-**

El efectivo en caja y bancos que se presenta en el estado de situación financiera, representa caja y depósitos en entidades bancarias de gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo sujetos a riesgos no significativos de cambios en su valor.

**b) Instrumentos financieros-**

**Activos financieros-**

**Reconocimiento y medición inicial -**

Los activos financieros se clasifican al momento del reconocimiento inicial como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

**Medición Posterior -**

La medición de los activos financieros está en función de su clasificación, como sigue:

**i) Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar, corresponden a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros en el caso de los préstamos y como costos de ventas u otros gastos operativos en el caso de las cuentas por cobrar.

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo en bancos, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

**Baja de activos financieros-**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se han transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, la Compañía evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Compañía continúa reconociendo contablemente el activo transferido en la medida de su implicación continuada sobre el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera tal que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido.

#### **Deterioro del valor de los activos financieros-**

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un deterioro del valor existe si uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el evento que causa la pérdida) tienen impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, y ese impacto negativo puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, tales como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

#### **Deterioro de activos financieros contabilizados al costo amortizado-**

Para los activos financieros contabilizados por su costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe alguna evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no resulten individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluirá ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evaluará de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no se incluyen en la evaluación de deterioro del valor efectuada de manera colectiva.

El importe de cualquier pérdida por deterioro del valor identificada se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas de crédito futuras esperadas que aún no se hayan incurrido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión por desvalorización y la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Los intereses ganados (registrados como ingresos financieros en el estado de resultados) se siguen devengando sobre el importe en libros reducido, aplicando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los préstamos y la provisión por desvalorización correspondiente, se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron a la Compañía. Si, en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión por desvalorización. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como costos financieros en el estado de resultados.

### **Pasivos financieros-**

#### **Reconocimiento y medición inicial**

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados por su costo amortizado se registran netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

La Compañía mantiene en esta categoría a los pasivos financieros, cuentas por pagar a entidades relacionadas.

#### **Medición posterior-**

##### **i) Préstamos y cuentas por pagar**

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en los resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costos financieros en el estado de resultados integrales.

### **Baja de pasivos financieros-**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

### **Compensación de instrumentos financieros-**

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, (i) si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos; y (ii) si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

### **Valor razonable de los instrumentos financieros-**

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

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

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

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

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables.

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

### c) Inventarios

Los inventarios se valoran al costo o valor neto realizable, el que sea menor. Los costos incurridos para llevar cada producto a su ubicación y darle su condición de venta, forman parte del costo.

La estimación de inventario de lento movimiento y obsoleto es realizada como resultado de un estudio efectuado por la administración que considera un análisis individual de cada partida. La provisión para obsolescencia se carga a los resultados integrales del año.

### d) Otros activos-

La Compañía mantiene como parte de otros activos al equipo hotelero (vajilla y mantelería principalmente) y muebles relacionados con su operación, los cuales se amortizan en función de la vida útil estimada por la gerencia de la Compañía, considerando la experiencia histórica y de la industria en la que opera.

Las tasas de amortización están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

	Años
Equipo hotelero	3 a 10
Muebles y enseres	5 a 10

### e) Propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos-

Propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos se encuentran valorados al costo, neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los

requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurrin.

Propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

	<u>Años</u>	<u>Valor residual</u>
Edificio	50	30%
Equipo de oficina	10	5%
Equipo de cómputo	3.3	1%
Equipo de hotelería	10	5%
Maquinaria	10	5%
Muebles y enseres	15	5%
Vehículos	5	1%

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos. El valor residual de un activo a menudo es poco significativo y puede ignorarse en el cálculo de depreciación a menos que sea probable que sea material, la Compañía ha establecido excepto para edificios la política de fijar un valor residual que oscila entre el 1% al 5% de su costo, en vista de que al final de su vida útil, normalmente los activos son realizados de acuerdo a su naturaleza y estado.

Un componente de propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

**f) Deterioro de activos no financieros-**

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro del valor para un activo, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso. Ese importe recuperable se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean substancialmente independientes de los flujos de efectivo de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente aplicando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado en las circunstancias. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones para sociedades que coticen en bolsa, u otros indicadores disponibles representativos del valor razonable.

La Compañía basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Compañía a las cuales se les asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de cinco años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que mejor se correspondan con la función del activo deteriorado, salvo para las propiedades revaluadas previamente, donde la revaluación se registró en el otro resultado integral. En estos casos, el deterioro del valor también se reconoce en el otro resultado integral hasta el importe de cualquier revaluación previamente reconocida.

Para los activos no financieros en general, excluida la plusvalía, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa se efectúa una evaluación para determinar si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una nueva estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo, según corresponda. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable desde la última vez en que se reconoció dicha pérdida por deterioro del valor. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo no exceda su importe recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo o esa unidad generadora de efectivo en los períodos anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados integrales, salvo

que el activo se contabiliza por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la gerencia de la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro de sus activos.

**g) Contingentes-**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

**h) Cuentas por pagar y provisiones-**

Las cuentas por pagar corresponden a obligaciones existentes a la fecha del balance, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se puede estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

**i) Beneficios a los empleados-**

La Norma Internacional de Información Financiera contempla tres categorías de retribuciones a los empleados:

- a. Retribuciones a corto plazo a los empleados tales como: sueldos, salarios y contribuciones de seguridad social, permisos remunerados y permisos remunerados por enfermedad, participación en las ganancias o incentivos (si se pagan dentro de los dos meses siguientes al cierre del ejercicio) y

- retribuciones no monetarias (tales como asistencia médica, disfrute de casas, vehículos y la disposición de bienes o servicios subvencionados o gratuitos).
- b. Retribuciones a los empleados retirados, tales como prestaciones por pensiones y otras prestaciones por retiro.
  - c. Indemnizaciones por cierre de contrato.

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

### j) Impuestos-

#### Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente del año en curso se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

#### Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria contra las cuales imputan esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se tome probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se revertirán, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus reformas, que es del 22% desde el año 2013 en adelante (23% para el año 2012).

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

El activo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

### Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

### **k) Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente de momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los valores facturados por anualidades de uso de los servicios de gimnasio son reconocidos como ingresos diferidos y son reconocidos en resultados a medida que se presta el mencionado servicio.

### l) Reconocimiento de costos y gastos-

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes y servicios, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

### m) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes-

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses después del cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

### n) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que provean información adicional sobre la estimación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que son eventos de ajuste son expuestos en nota a los estados financieros.

#### 4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

La preparación de los estados financieros adjuntos incluye los siguientes juicios, estimaciones y supuestos contables significativos:

- **Estimación para cuentas incobrables:**  
La estimación para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La Compañía considera varios factores de riesgo, realizando un análisis individualizado de cada cliente.
- **Vida útil de propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos; y otros activos:**  
Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.
- **Deterioro del valor de los activos no financieros:**  
La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.
- **Impuestos:**  
La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.
- **Obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo:**  
El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen: la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las

## Notas a los estados financieros (continuación)

pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

- **Provisiones-**

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

### 5. CAMBIOS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB, y que son efectivas con posterioridad al 31 de diciembre de 2013:

- **NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación – Compensación de activos y pasivos financieros (modificación)"**

Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. La modificación precisa el significado de "cuenta actualmente con un derecho legal de compensación" y los criterios de los mecanismos de solución no simultáneos de las cámaras de compensación para tener derecho a la compensación. Además, esta enmienda aclara que para compensar dos o más instrumentos financieros, las entidades deben tener un derecho de compensación que no puede estar condicionado a un hecho futuro, y debe ser de cumplimiento obligatorio las siguientes circunstancias: (i) el curso normal de sus operaciones, (ii) un evento de incumplimiento, y (iii) en caso de insolvencia o quiebra de la entidad o de cualquiera de las contrapartes.

- **NIC 39 "Novación de derivados y continuidad de la contabilidad de coberturas (modificaciones)"**

Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. Estas modificaciones proporcionan una excepción para suspender la contabilidad de coberturas cuando se da la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura que cumple con ciertos criterios.

- **NIIF 9 "Instrumentos financieros: Clasificación y Medición"**

Esta norma no tiene una fecha efectiva de entrada en vigencia. La NIIF 9 refleja la primera fase del trabajo del IASB para el reemplazo de la NIC 39 y se refiere a la clasificación y medición de los activos financieros tal como se definen en la NIC 39. La aprobación de la primera fase de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía, pero potencialmente no tendrá ningún impacto sobre la clasificación y medición de pasivos financieros. Asimismo, la NIIF 9 introduce nuevos

## Notas a los estados financieros (continuación)

requisitos para la utilización de la contabilidad de cobertura, con la finalidad de que ésta se encuentre alineada con la gestión de riesgos de una compañía.

### - "Entidades de inversión" (modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Efectivas para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. Estas modificaciones establecen una excepción al requerimiento de consolidar a entidades que califican como una entidad de inversión bajo los criterios de la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión se registren como subsidiarias a su valor razonable con cambios en resultados.

### - CINIIF 21 "Gravámenes"

Efectiva para períodos que comiencen en o a partir del 1 de enero de 2014. La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando la actividad que dé lugar al pago, tal como se identifica en la legislación pertinente, se realiza. Para un gravamen que se activa al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que ningún pasivo debe ser anticipado antes de alcanzar el umbral mínimo especificado.

En opinión de la gerencia, la adopción de dichas normas e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en la posición financiera y resultados de la Compañía cuando entren en vigencia, así como tampoco en las revelaciones requeridas para sus estados financieros.

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se conformaban de la siguiente manera:

	2013		2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Efectivo en caja y bancos	5,033	-	31,456	-
Deudores comerciales	109,065	-	138,711	-
Otras cuentas por cobrar	14,181	-	11,972	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	38,063	-	18,505	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>166,332</b>	<b>-</b>	<b>200,644</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones financieras	153,756	547,331	139,513	702,039
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2,397,855	-	2,437,837	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	244,016	-	221,714	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>2,795,627</b>	<b>547,331</b>	<b>2,799,064</b>	<b>702,039</b>

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos y pasivos financieros de corto plazo se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de vencimiento de estos instrumentos.

### 7. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el efectivo en caja y bancos se formaba de la siguiente manera:

	2013	2012
Caja	853	7,877
Bancos (1)	4,180	23,579
	<u>5,033</u>	<u>31,456</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el efectivo en bancos corresponde a depósitos en cuentas bancarias del país, denominadas cuentas de ahorros y corrientes en dólares de los Estados Unidos de América, los cuales no tienen restricciones, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

### 8. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los deudores comerciales corresponden a cuentas por cobrar a clientes locales por la prestación de servicios hoteleros, las cuales tienen un vencimiento en general de 30 días y su antigüedad es como sigue:

	2013			2012		
	Valor nominal	Estimación de deterioro	Valor neto	Valor nominal	Estimación de deterioro	Valor neto
<b>Cartera por vencer (hasta 30 días)</b>	97,831	-	97,831	128,672	-	128,672
<b>Cartera vencida</b>						
De 31 a 60 días	2,942	-	2,942	-	-	-
De 61 a 90 días	1,972	-	1,972	1,279	-	1,279
De 91 a 120 días	1,293	-	1,293	8,760	-	8,760
Más de 120 días	5,017	-	5,017	-	-	-
	<u>109,055</u>	<u>-</u>	<u>109,055</u>	<u>138,711</u>	<u>-</u>	<u>138,711</u>

La gerencia considera que la cartera es recuperable y por tal razón no ha constituido provisión de deterioro.

### 9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

## Notas a los estados financieros (continuación)

	2013	2012
Anticipos	1,738	227
Empleados	10,643	10,662
Otras	1,800	1,083
	<u>14,181</u>	<u>11,972</u>

### 10. IMPUESTOS POR COBRAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los impuestos por cobrar y por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2013	2012
<b>Por cobrar</b>		
Anticipo de impuesto a la renta	8,487	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta (Ver nota 17 (b))	19,970	27,916
Crédito tributario IVA (1)	104,378	233,687
	<u>132,835</u>	<u>261,603</u>
<b>Por pagar</b>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta (2)	4,833	5,787
	<u>4,833</u>	<u>5,787</u>

(1) Corresponde a impuesto al valor agregado IVA pagado en adquisiciones de bienes y/o servicios y compensado con el impuesto facturado en las ventas realizadas por la Compañía.

(2) Corresponde a retenciones de impuesto a la renta y de impuesto al valor agregado realizadas a proveedores, pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas.

### 11. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

#### (a) Saldos y transacciones con partes relacionadas

(a.1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por cobrar con entidades relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Sociedad	Origen	Vencimiento	2013	2012
Universidad Técnica Particular de Loja	Hospedaje	30 días	38,063	18,505
			<u>38,063</u>	<u>18,505</u>

(a.2) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por pagar a entidades relacionadas se formaban de la siguiente manera:

## Notas a los estados financieros (continuación)

Sociedad	Origen	Vencimiento	31 de diciembre de	
			2013	2012
Universidad Técnica Particular de Loja	Capital de trabajo	60 días	2,370,922	2,418,672
Ediloja Cía. Ltda.	Capital de trabajo	60 días	26,933	19,165
			<u>2,397,855</u>	<u>2,437,837</u>

(a.3) Durante los años 2013 y 2012, se han efectuado las siguientes transacciones con entidades relacionadas:

Sociedad	Origen	2013	2012
Universidad Técnica Particular de Loja	Ventas por servicios hoteleros	467,342	292,737
Universidad Técnica Particular de Loja	Anticipos recibidos	28,425	-
Universidad Técnica Particular de Loja	Compra de activos fijos	-	67,545
Universidad Técnica Particular de Loja	Intereses	-	5,805
		<u>495,767</u>	<u>366,087</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar comerciales a entidades relacionadas tienen vencimientos a corto plazo, no generan intereses y no se han realizado provisiones por deterioro para este rubro.

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con entidades relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

### (b) Administración y alta dirección-

Los miembros de la alta gerencia y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los socios que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 en transacciones no habituales y/o relevantes y durante los años 2013 y 2012, los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave, se forman como siguen:

	2013	2012
Sueldos fijos	70,203	58,209
Bonificaciones	2,250	9,700
Beneficios sociales	11,090	4,114
	<u>83,543</u>	<u>72,014</u>

## 12. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

## Notas a los estados financieros (continuación)

	2013	2012
Alimentos y bebidas	11,853	11,587
Licores	4,531	4,969
Suministros	17,168	15,570
	<u>33,552</u>	<u>32,126</u>

### 13. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los otros activos corresponden a activos de operación hotelera. El movimiento de otros activos durante los años 2013 y 2012 fue como sigue:

	Equipo hotelero	Muebles y enseres	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	55,005	2,130	57,135
Adiciones	2,142	-	2,142
Amortización	(24,188)	(481)	(24,669)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	32,959	1,649	34,608
Amortización	(16,761)	(481)	(17,262)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	16,178	1,168	17,346

### 14. PROPIEDAD, MAQUINARIA, MUEBLES, EQUIPOS Y VEHICULOS

a) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos se formaba de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2013			31 de diciembre de 2012		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Neto
Terrano	831,251	-	831,251	831,251	-	831,251
Edificio	4,192,951	(180,684)	4,012,267	4,142,222	(119,283)	4,022,939
Equipo de oficina	33,080	(13,110)	19,970	27,204	(10,064)	17,140
Equipo de cómputo	66,455	(53,173)	13,282	50,333	(46,688)	3,645
Equipo de hotelería	298,701	(96,987)	201,834	294,072	(108,700)	185,372
Maquinaria	44,034	(10,470)	34,164	44,834	(6,007)	38,627
Muebles y enseres	306,871	(139,529)	167,341	306,602	(77,281)	229,321
Vehículo	17,138	(3,375)	13,763	17,138	-	17,138
En proceso	3,850	-	3,850	54,844	-	54,844
	<u>5,794,930</u>	<u>(487,208)</u>	<u>5,297,722</u>	<u>5,768,300</u>	<u>(368,023)</u>	<u>5,400,277</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

b) Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos fue el siguiente:

	Terreno	Edificio	Equipo de oficina	Equipo de cómputo	Equipos de hotelería	Maquinaria	Muebles y enseres	Vehículo	En proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2011	831,251	4,013,331	18,750	4,641	204,718	42,867	249,254	-	-	5,365,110
Adiciones	-	88,330	-	6,277	8,521	-	1,036	17,138	54,844	157,146
Depreciación	-	(58,722)	(2,610)	(7,573)	(27,865)	(4,240)	(19,868)	-	-	(121,678)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	831,251	4,022,939	17,140	3,645	185,372	38,627	229,321	17,138	54,844	5,400,277
Adiciones	-	-	6,487	16,123	46,319	-	(41,888)	52	-	27,275
Transferencias	-	50,731	-	-	-	-	283	-	(50,694)	-
Depreciación	-	(91,403)	(3,637)	(6,488)	(29,857)	(4,463)	(20,567)	(3,427)	-	(129,830)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	831,251	4,012,267	18,570	13,282	201,834	34,164	167,341	13,763	3,850	5,297,722

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

Entidad	Tasa nominal	Fecha de inicio	Plazo (meses)		2013		2012	
					Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
					Banco de Loja	9.76%	26-Nov-12	60
Banco de Loja	9.76%	26-Dic-12	60	(1)	35,954	131,422	32,624	187,376
					<u>153,756</u>	<u>547,331</u>	<u>139,513</u>	<u>732,039</u>

(1) EL Banco de Loja, para realizar la aprobación de los préstamos requirió la firma de una Escritura Pública de Garantía Hipotecaria sobre el Edificio de propiedad de la Compañía, la misma que está inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Loja.

### 16. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

		2013	2012
Proveedores	(1)	170,666	183,899
Provisiones		19,805	12,406
Otras		53,545	25,609
		<u>244,016</u>	<u>221,714</u>

(1) Se originan principalmente por compras de bienes y servicios a proveedores locales y tienen vencimientos corrientes y no generan intereses.

### 17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados es como sigue:

	Resultados del año	
	2013	2012
Impuesto a la renta corriente	37,783	32,776
Impuesto a la renta diferido	(3,133)	696
Gasto por impuesto a la renta del año	<u>34,650</u>	<u>33,472</u>

b) **Impuesto a la renta corriente**

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

## Notas a los estados financieros (continuación)

	2013	2012
(Pérdida) antes de la provisión para impuesto a la renta	(137,689)	(28,866)
<b>Más (menos)</b>		
Gastos no deducibles	70,893	70,565
Deducción leyes especiales	(6,220)	(8,773)
<b>(Pérdida) utilidad tributaria</b>	<b>(73,016)</b>	<b>32,926</b>
<b>Tasa de impuesto</b>	<b>22%</b>	<b>23%</b>
<b>Impuesto a la renta causado relacionado con los resultados del año</b>	<b>-</b>	<b>7,573</b>
<b>Impuesto mínimo</b>	<b>37,783</b>	<b>32,776</b>
<b>Menos-</b>		
Anticipos y retenciones del año	(29,837)	(37,543)
Anticipos y retenciones de años anteriores	(27,916)	(23,149)
<b>Impuestos por (cobrar) (Ver nota 10)</b>	<b>(19,970)</b>	<b>(27,916)</b>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el movimiento de la cuenta de anticipos y retenciones del impuesto a la renta fue como sigue:

	2013	2012
Saldo al inicio	27,916	39,287
<b>Más (menos):</b>		
Anticipo pagado	-	11,136
Retenciones en la fuente del año	29,837	26,407
Bajas en retenciones de impuestos de años anteriores	-	(16,138)
Compensación con impuesto causado	(37,783)	(32,776)
Crédito tributario (Ver nota 10)	19,970	27,916

### c) Impuesto a la renta diferido

El activo y pasivo por impuesto diferido se formaba de la siguiente manera:

	Estado de situación		Estado de resultados	
	Financiera		integrales	
	2013	2012	2013	2012
Diferencias temporarias:				
Provisión jubilación patronal	23,165	14,199	8,966	(135)
Por pérdidas tributarias	-	4,786	(4,786)	(561)
Costo amortizado	(1,047)	-	(1,047)	-
<b>Efecto en el impuesto diferido en resultados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,133</b>	<b>(696)</b>
<b>Activo por impuesto diferido neto</b>	<b>22,118</b>	<b>18,985</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta**

**(a) Situación fiscal-**

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

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2010, y se encuentran pendientes de resolución glosas por 200,979. Éste proceso se encuentra en impugnación por parte de la Compañía y hasta la fecha de omisión del informe no existe un resultado final del caso. A criterio del asesor tributario, existen altas probabilidades de éxito a favor de la Compañía.

**(b) Reformas Tributarias-**

Con fecha 29 de diciembre de 2014 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 405 la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la cual incluye, entre otros, cambios en el Código Tributario, el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Posteriormente, con fecha 31 de diciembre de 2014 se aprobó mediante Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó, entre otras normas, el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas.

Las principales reformas tributarias incluidas en estas normas son las siguientes:

**(c) Código Tributario:**

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

**(d) Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):**

- ✓ Se establece el fomento y promoción de industrias básicas.
- ✓ Se otorga un beneficio tributario, por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.
- ✓ Se establecieron las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.

**(e) Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):**

- ✓ Se incluyó como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.
- ✓ Se consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- ✓ Se elimina la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- ✓ Se otorga una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- ✓ En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados. No podrán deducir este gasto quienes produzcan o comercialicen alimentos con contenido hiperprocesado.
  - ✓ Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible más el valor de las regalías.
  - ✓ La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
  - ✓ Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
  - ✓ Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- (f) Tarifa de Impuesto a la Renta-**
- ✓ La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
  - ✓ Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%.
  - ✓ Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la

- Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.
- ✓ Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).

**(g) Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador-**

Se establece que el Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

**(h) Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno-**

Se añaden las disposiciones reglamentarias a fin de aplicar las reformas efectuadas a la Ley de Régimen Tributario Interno. Se han definido nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República, facultando al Servicio de Rentas Internas el cobro y control de las mismas para lo cual podrá emitir los instructivos que considere pertinente.

**(i) Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas-**

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

**18. BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los beneficios a empleados se formaban como sigue:

	2013	2012
Vacaciones	14,819	19,366
Décimo tercer sueldo	1,653	3,686
Décimo cuarto sueldo	10,625	6,036
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	8,484	7,731
	<u>35,581</u>	<u>36,819</u>

Durante los años 2013 y 2012, el movimiento de los beneficios a empleados fue como sigue:

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Año 2013:

	Saldo 01.01.2012	Provisiones	Pagos	Saldo 31.12.2013
Vacaciones	19,366	24,298	(28,845)	14,819
Décimo tercer sueldo	3,686	30,019	(32,052)	1,653
Décimo cuarto sueldo	6,036	23,123	(18,634)	10,625
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	7,731	106,107	(105,354)	8,484
	<u>36,819</u>	<u>183,547</u>	<u>(184,785)</u>	<u>35,581</u>

### Año 2012:

	Saldo 31.12.2011	Provisiones	Pagos	Saldo 31.12.2012
Fondos de reserva	1,696	2,362	(4,058)	-
Vacaciones	13,804	22,186	(16,624)	19,366
Décimo tercer sueldo	3,292	29,866	(29,472)	3,686
Décimo cuarto sueldo	5,726	17,681	(17,371)	6,036
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	10,464	84,341	(87,074)	7,731
	<u>34,982</u>	<u>156,436</u>	<u>(154,599)</u>	<u>36,819</u>

## 19. BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los beneficios a empleados a largo plazo se formaban como sigue:

	2013	2012
Jubilación patronal	110,477	64,543
Desahucio	2,531	16,835
	<u>113,008</u>	<u>81,378</u>

Las hipótesis actuariales utilizadas para los ejercicios 2013 y 2012 son las siguientes:

	2013	2012
Tasa de descuento	6.5%	6.5%
Tasa de incremento salarial	2.40%	2.40%
Tasa de conmutación actuarial	6%	4%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

El cálculo de los beneficios post empleo lo realiza un actuario externo calificado.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Reserva para jubilación patronal-

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante la cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de la reserva para jubilación patronal cubre el 100% del valor determinado en el estudio actuarial.

La siguiente tabla resume los componentes del gasto de la reserva para jubilación patronal reconocida en el estado de resultados integral y su movimiento durante el año:

	2013	2012
<b>Saldo inicial</b>	64,543	65,155
Gastos operativos del periodo:		
Costo laboral por servicios actuales	41,618	343
Costo financiero	1,734	234
Pérdida (ganancia) actuarial	2,582	(1,189)
<b>Saldo final</b>	<u>110,477</u>	<u>64,543</u>

### b) Desahucio-

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el saldo de la reserva para desahucio cubre el 100% del valor establecido en el estudio actuarial.

La siguiente tabla resume los componentes del gasto de beneficio por desahucio reconocido en el estado de resultados integral y su movimiento durante el año:

## Notas a los estados financieros (continuación)

	2013	2012
Saldo al inicio	16,835	13,113
Gastos operativos del periodo:		
Costo laboral por servicios actuales	(14,403)	5,550
Costo financiero	(575)	205
(Ganancia) actuarial	674	(790)
Efecto en reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(1,243)
Saldo final	2,531	16,835

### 20. PATRIMONIO

#### a) Capital emitido

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el capital emitido estaba constituido por 2,300,000 participaciones suscritas y pagadas con un valor nominal de 1 cada una.

El detalle de los socios de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Nombre del accionista	Capital	Número de acciones	Participación
Edilaja Cía. Ltda.	23,000	23,000	0,01 %
Universidad Técnica Particular de Loja	2,277,000	2,277,000	99,9 %
	<u>2,300,000</u>	<u>2,300,000</u>	<u>100%</u>

#### b) Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por los menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

#### c) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)-

De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor por 1,011,816 proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### d) Compensación de pérdidas-

Mediante acta de Junta General de Socios del 13 de diciembre de 2012, se resolvió realizar la compensación de pérdidas acumuladas de los años 2006 al 2008 por 304,030 con parte del saldo de cuentas por pagar a su principal socio la Universidad Técnica Particular de Loja.

### 21. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante los años 2013 y 2012, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	2013	2012
Sueldos y salarios	571,365	486,381
Depreciaciones y amortizaciones	134,828	144,502
Servicios básicos	128,672	125,835
Mantenimiento y reparaciones	96,702	55,902
Administración hotelera	79,133	60,000
Otros gastos de personal	107,962	97,894
Honorarios	54,838	25,916
Arriendos	45,017	42,148
Seguros	53,019	36,447
Gastos de viaje	15,472	20,610
Servicios	26,326	19,478
Impuestos y contribuciones	9,707	31,577
Suministros de oficina	16,240	10,867
Otros	36,889	54,447
	<u>1,376,170</u>	<u>1,212,004</u>

### 22. GASTOS DE VENTA

Durante los años 2013 y 2012, los gastos de venta se formaban de la siguiente manera:

	2013	2012
Licencia de marca	55,469	60,161
Publicidad	5,704	4,749
Vallas y avisos	11,674	16,269
Radio y televisión	1,854	758
	<u>74,531</u>	<u>81,935</u>

### 23. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La actividad principal de la Compañía es la administración de hoteles, restaurantes, hosterías; fomento del turismo, comercio y servicio al por mayor y menor de todo lo referente al turismo, e inició sus operaciones a partir del mes de noviembre de 2008, bajo el uso de la marca "Howard Johnson" y es operado por Operinter S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### a) Competencia-

La Compañía enfrenta una fuerte competencia y estima que se mantendrá este alto nivel de competitividad. Para hacer frente a esta situación, la Compañía adapta permanentemente sus estrategias de negocio, buscando siempre innovación de sus servicios.

### b) Cambios tecnológicos-

Este riesgo está presente en compañías que realizan inversiones en investigación y desarrollo de nuevos productos, servicios o métodos, financiadas con recursos propios, sin tener la certeza de que dichas inversiones puedan generar rentabilidad futura suficiente para repagar la inversión realizada, teniendo como consecuencia la pérdida total o parcial de los recursos invertidos.

La Compañía no asume este riesgo pues sólo realiza actividades de servicios a nivel local.

### c) Nivel de actividad económica ecuatoriana-

Dado que las operaciones de la Compañía se ubican en Ecuador, éstas son sensibles y dependientes del nivel de actividad económica que desarrolla el país. Las ventas de la Compañía han logrado un incremento del 2%, pasando de 1,731,194 en el año 2012 a 1,764,667 en el año 2013.

### d) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero-

El riesgo financiero por excelencia es el riesgo de liquidez, que consiste en la posibilidad de sufrir pérdidas patrimoniales como consecuencia de la necesidad de liquidar activos de la Compañía a un valor inferior al de mercado para poder atender necesidades de liquidez, derivadas de una insuficiente mitigación a través de la adecuada administración de las obligaciones financieras de la Compañía y sus derechos de cobro.

Los mecanismos más usuales de mitigación de este riesgo consisten en la contratación de líneas de crédito que permitan hacer frente a necesidades imprevistas de liquidez y sobre todo en la adecuada administración de los riesgos financieros.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

#### i) Directorio -

El Directorio es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros.

#### ii) Finanzas -

El área de Finanzas es responsable de administrar el flujo de fondos de la Compañía tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos por el Directorio y la Gerencia de la

## Notas a los estados financieros (continuación)

Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

### Mitigación de riesgos

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifica diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en riesgo de capital y riesgos de crédito.

#### e) Riesgo de mercado-

La industria en la que participa la Compañía se caracteriza por su alto dinamismo y competitividad, sin embargo el posicionamiento de la marca "Howard Johnson" y la calidad de los servicios que entrega, le permite reducir los riesgos inherentes de su operación, asegurando con ello la estabilidad de sus flujos futuros. Además, considerando lo anterior, la Compañía periódicamente revisa sus estrategias a fin de cumplir con sus metas propuestas.

#### i) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable:

	Al 31 de diciembre de 2013				Tasa de interés promedio al 31 de diciembre de 2013
	Tasa variable	Tasa fija	Sin interés	Total	%
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo en caja y bancos	-	-	5,033	5,033	-
Deudores comerciales	-	-	109,055	109,055	-
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	-	-	38,063	38,063	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	14,181	14,181	-
<b>Pasivos financieros</b>					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	244,016	244,016	-
Obligaciones financieras corto plazo	-	153,756	-	153,756	9.76%
Cuentas por pagar entidades relacionadas corto plazo	-	-	2,397,855	2,397,855	-
Obligaciones financieras largo plazo	-	547,331	-	547,331	9.76%

## Notas a los estados financieros (continuación)

	Al 31 de diciembre de 2012				Tasa de interés promedio al 31 de diciembre de 2012
	Tasa variable	Tasa fija	Sin interés	Total	%
<b>Activos financieros</b>					
Efectivo en caja y bancos	-	-	31,456	31,456	-
Deudores comerciales	-	-	138,711	138,711	-
Cuentas por cobrar entidades relacionadas	-	-	18,505	18,505	9.25%
Otras cuentas por cobrar	-	-	11,972	11,972	-
<b>Pasivos financieros</b>					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	-	-	221,714	221,714	-
Obligaciones financieras corto plazo	-	139,513	-	139,513	9.76%
Cuentas por cobrar entidades relacionadas corto plazo	-	-	2,437,837	2,437,837	-
Obligaciones financieras largo plazo	-	702,039	-	702,039	9.76%

A continuación se muestra la sensibilidad del estado de resultados integrales por el posible efecto de los cambios en la tasa de interés en los gastos financieros por un año, antes del impuesto a la renta, asumiendo que los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se renovarían a su término y se mantendrían por lo que resta del año siguiente:

Cambios en puntos básicos	Efecto en resultados integrales antes de impuesto a la renta	
	2013	2012
+ (-) 0.5	72,029	86,349
+ (-) 1.0	75,539	90,551
+ (-) 1.5	70,050	94,759

### ii) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio se produce como la consecuencia de la volatilidad de las divisas en que opera la Compañía. La Compañía no efectúa operaciones en monedas distintas al dólar americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjera, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en tipo de cambio.

### f) Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

**g) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito de la Compañía, está dado por la capacidad de sus clientes para cumplir con las obligaciones contraídas, para lo cual la Compañía ha implementado procedimientos para evaluar el comportamiento de pagos de sus clientes, lo que le permite controlar el riesgo de pérdidas de incobrabilidad e incumplimiento de pagos.

**h) Riesgo de liquidez o financiamiento**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito y un manejo adecuado de plazos, lo que permite contar con un capital de trabajo positivo.

**24. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS**

**(a) Contrato de administración Hotelera-**

El 23 de mayo de 2008, la Compañía suscribió un contrato de administración hotelera con Operinter S.A. (Operador) quien estará a cargo de la administración del hotel, con autonomía administrativa, dentro de los parámetros establecidos en el mencionado contrato. El operador en desarrollo de su gestión tendrá libertad y autonomía para establecer las condiciones de administración del hotel, que incluye: admisión de clientes, fijación y cobro de tarifas, manejo y orientación de la política laboral del personal vinculado al hotel, uso de cuentas bancarias, celebración de contratos civiles y comerciales relacionados con el alojamiento, promoción

y publicidad del hotel y prestación de servicios de habitaciones, bar, restaurante y servicios complementarios de telefonía, lavandería, etc.

A partir de noviembre de 2009 el operador recibe como honorario una suma equivalente a 5.000 mensuales por la administración de la operación del hotel.

El plazo de duración del contrato es de diez años contados a partir de la fecha que se consolide el balance inicial de operación (noviembre 2008) y se prorrogará a su vencimiento por periodos de 5 años.

Durante los años 2013 y 2012 la Compañía registró por este concepto 60,000 en cada año, registrados como parte de los gastos de administración y generales.

**(b) Sublicencia Howard Johnson-**

Convenio suscrito con Olansur S.A. y Operinter S.A., el 1 de septiembre de 2008 y ratificado mediante documento de fecha 25 de septiembre de 2008, en el cual se establece que las partes acuerdan unir esfuerzos corporativos y el 'know how' del que disponen o que puedan alcanzar para el desarrollo conjunto del negocio hotelero Howard Johnson en la ciudad de Loja.

Por cada mes vencido (o parte de mes) durante la vigencia de este convenio la Compañía pagará:

- Una tarifa del 4.5% sobre el valor de la venta bruta de habitaciones más los impuestos correspondientes.
- Una tarifa del sistema de reservación de 500 más los impuestos correspondientes pagaderos cada 6 meses.
- Una contribución de mercadotecnia no reembolsable libre de impuestos del 1% del ingreso bruto por habitaciones.

La vigencia del convenio será por un periodo de cuatro años a partir del mes de septiembre de 2008, y podrá ser renovado sin costo adicional hasta octubre de 2018.

Durante los años 2013 y 2012 la Compañía registró por concepto de uso de la licencia de la marca 55,469 y 60,161 respectivamente, registrados como parte de los gastos de ventas.

**25. CONTINGENCIAS**

Mediante Resolución de Aplicación de Diferencias N°RSU-CDIRAIC13-00001 notificada por el Servicio de Rentas Internas a la Compañía con fecha 4 de julio de 2013, se establecen glosas por el valor de 200,979. Este proceso se encuentra en impugnación y de acuerdo al criterio de los asesores legales existen altas probabilidades de éxito a favor de la Compañía.

## 26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la gerencia de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos, excepto por lo siguiente:

### **Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar-**

El 20 de abril de 2015 se publicó en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 483 la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar. Los principales temas que afectan a las compañías son:

- Eliminación de tipos de contrato: por tiempo fijo, a prueba, y enganche.
- Las utilidades distribuidas a los trabajadores, no podrán exceder de veinticuatro salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de que el valor de estas supere el monto señalado, el excedente será entregado al régimen de prestaciones solidarias de la Seguridad Social.
- Para efectos de responsabilidades laborales se considerarán empresas vinculadas a las personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos y otras modalidades de asociación previstas en la ley, domiciliadas en el Ecuador, en las que una de ellas participe directamente en el capital de la otra en al menos un porcentaje equivalente al 25% del mismo y serán subsidiariamente responsables, para los fines de las obligaciones contraídas con sus trabajadoras o trabajadores.
- El ministerio rector del trabajo podrá establecer a través de acuerdo ministerial límites a las brechas salariales entre la remuneración máxima de gerentes generales o altos directivos y la remuneración más baja percibida dentro de la respectiva empresa.
- La bonificación por desahucio se pagará de manera obligatoria en todos los casos en los cuales termine la relación laboral.
- Las pensiones mínimas de invalidez, vejez y de incapacidad permanente total o absoluta, se establecerá de acuerdo al tiempo aportado, en proporción al salario básico unificado y de acuerdo a la tabla detallada en la Ley.