

## **Hoteles y Servicios Almendral Cía. Ltda.**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2015

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 e 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 Operinter S.A. (Ver nota 23).

Los estados financieros adjuntos han sido aprobados por la gerencia de la Compañía para su distribución el 24 de agosto de 2016 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 2015.

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 2015, 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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

- Beneficios a los empleados- Planes de beneficios definidos: Aportaciones de empleados – Modificaciones a la NIC 19.
- Propiedades, planta y equipo y Activos Intangibles - (Método de revaluación: revaluación proporcional de la depreciación - amortización acumulada) – Modificaciones a la NIC 16 y 38.
- Información a revelar sobre partes relacionadas - Personal gerencial clave - Enmienda a la NIC 24

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2015, sin embargo, estas no tienen efecto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía.

### 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

## Notas a los estados financieros (continuación)

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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: Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a entidades relacionadas y obligaciones financieras.

### **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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.
- 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 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:

|                   | <u>Años</u>      |
|-------------------|------------------|
| Equipo hotelero   | de 3 a 10        |
| Muebles y enseres | <u>de 5 a 10</u> |

### 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 incurren.

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           | <u>5</u>    | <u>1%</u>             |

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos.

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 sustancialmente 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

## Notas a los estados financieros (continuación)

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 contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la gerencia de la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro de sus activos.

### **g) Cuentas por pagar, provisiones y pasivos contingentes—**

Las cuentas por pagar corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, 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 de interés 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.

Los pasivos contingentes son registrados en los estados financieros cuando se consideran que es probable que se confirmen en el tiempo y pueden ser razonablemente cuantificados, en caso contrario, solo se revela la contingencia en notas a los estados financieros.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

### h) Beneficios a empleados-

#### Corto plazo:

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

#### Largo plazo:

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio 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. Las pérdidas y ganancias actuariales se reconocen como otros resultados integrales.

### i) 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 período 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 período 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del período 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.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne 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 revertan, 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%.

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 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.

### **j) 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 del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación

## Notas a los estados financieros (continuación)

recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

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.

### k) 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 periodos con los cuales se relacionan.

### l) 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 período 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 período mínimo de doce meses después del cierre del período 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 período 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 período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

### m) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que provean información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos

## Notas a los estados financieros (continuación)

en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son incluidos en notas 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.

- Estimaciones y suposiciones-

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en los supuestos en el momento en el que ocurren.

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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- 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 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

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienzan al 1 de enero de 2015. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

## Notas a los estados financieros (continuación)

| Normas                                                                                                                                                                             | Fecha efectiva de vigencia |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas                                                                                                                          | 1 de enero de 2016         |
| Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas                                                            | 1 de enero de 2016         |
| Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización                            | 1 de enero de 2016         |
| Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura: Plantas productoras                                                                                   | 1 de enero de 2016         |
| Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación                                                                                                    | 1 de enero de 2016         |
| Enmienda a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o joint venture                                                                    | 1 de enero de 2016         |
| Enmienda a la NIIF 5: Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas no corrientes                                                                                  | 1 de enero de 2016         |
| Enmienda a la NIIF 7: Instrumentos Financieros – Revelaciones: Contratos de mantenimiento, aplicabilidad de las enmiendas de la NIIF 7 a estados financieros condensados interinos | 1 de enero de 2016         |
| Enmienda a la NIC 19: Beneficios a empleados                                                                                                                                       | 1 de enero de 2016         |
| Enmienda la NIC 34: Reporte financiero interino                                                                                                                                    | 1 de enero de 2016         |
| Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación                                                                                                                                      | 1 de enero de 2016         |
| Enmienda a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicando la excepción de consolidación                                                                            | 1 de enero de 2016         |
| NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes                                                                                                  | 1 de enero de 2018         |
| NIIF 9 Instrumentos financieros                                                                                                                                                    | 1 de enero de 2018         |

### 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se conformaban de la siguiente manera:

|                                                        | 2015             |                | 2014             |                |
|--------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                                                        | Corriente        | No corriente   | Corriente        | No corriente   |
| <b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b> |                  |                |                  |                |
| Efectivo en caja y bancos                              | 12,486           | -              | 11,098           | -              |
| Deudores comerciales                                   | 72,833           | -              | 90,508           | -              |
| Otras cuentas por cobrar                               | 3,010            | -              | 16,333           | -              |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas            | 45,438           | -              | 66,010           | -              |
|                                                        | <u>133,767</u>   | <u>-</u>       | <u>183,949</u>   | <u>-</u>       |
| <b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b> |                  |                |                  |                |
| Sobregiro bancario                                     | 36,355           | -              | -                | -              |
| Obligaciones financieras                               | 184,577          | 183,433        | 169,452          | 371,318        |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas             | 2,387,775        | -              | 2,414,304        | -              |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar       | 271,638          | -              | 256,164          | -              |
|                                                        | <u>2,880,345</u> | <u>183,433</u> | <u>2,839,920</u> | <u>371,318</u> |

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 7. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el efectivo en caja y bancos se formaba de la siguiente manera:

|            | 2015          | 2014          |
|------------|---------------|---------------|
| Caja       | 1,200         | 1,200         |
| Bancos (1) | 11,286        | 9,898         |
|            | <u>12,486</u> | <u>11,098</u> |

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, 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:

|                                        | 2015          | 2014          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Cartera por vencer (hasta 30 días)     | 69,312        | 81,268        |
| <b>Cartera vencida</b>                 |               |               |
| De 31 a 60 días                        | 1,069         | 6,188         |
| De 61 a 90 días                        | -             | -             |
| De 91 a 120 días                       | 2,993         | 755           |
| Más de 120 días                        | 3,372         | 2,297         |
| <b>Menos:</b>                          |               |               |
| Provisión para cartera de dudoso cobro | (3,913)       | -             |
|                                        | <u>72,833</u> | <u>90,508</u> |

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía ha registrado una provisión de para cuentas de dudoso cobro por 3,913.

### 9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

## Notas a los estados financieros (continuación)

|           | 2015         | 2014          |
|-----------|--------------|---------------|
| Anticipos | 731          | 8,471         |
| Empleados | 2,279        | 6,062         |
| Otras     | -            | 1,800         |
|           | <u>3,010</u> | <u>16,333</u> |

### 10. IMPUESTOS POR COBRAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los impuestos por cobrar y por pagar se formaban de la siguiente manera:

|                                                             |  | 2015          | 2014          |
|-------------------------------------------------------------|--|---------------|---------------|
| <b>Por cobrar:</b>                                          |  |               |               |
| Crédito tributario impuesto a la renta<br>(Ver nota 17 (b)) |  | <u>35,419</u> | <u>32,310</u> |
| <b>Por pagar:</b>                                           |  |               |               |
| Impuesto al Valor Agregado (1)                              |  | 1,924         | 22,305        |
| Retenciones (2)                                             |  | 3,983         | 6,584         |
| Impuesto a la renta por pagar (3)                           |  | <u>4,479</u>  | <u>1,374</u>  |
|                                                             |  | <u>10,386</u> | <u>30,263</u> |

- (1) Corresponde a impuesto al valor agregado IVA por pagar, como resultado del impuesto facturado en las ventas neto del impuesto pagado en las compras realizadas.
- (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.
- (3) Corresponde a saldos por pagar de anticipo de Impuesto a la renta, para los cuales la Compañía acordó convenios de pago con el Servicio de Rentas Internas.

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

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por cobrar con entidades relacionadas se formaban de la siguiente manera:

| Sociedad                               | Origen    | 2015          | 2014          |
|----------------------------------------|-----------|---------------|---------------|
| Universidad Técnica Particular de Loja | Hospedaje | 43,717        | 64,713        |
| Ediloja Cía. Ltda.                     | Hospedaje | <u>1,721</u>  | <u>1,297</u>  |
|                                        |           | <u>45,438</u> | <u>66,010</u> |

## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por pagar a entidades relacionadas se formaban de la siguiente manera:

| Sociedad                               | Origen             | 2015             | 2014             |
|----------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Universidad Técnica Particular de Loja | Capital de trabajo | 2,362,371        | 2,387,371        |
| Ediloja Cía. Ltda.                     | Capital de trabajo | 25,404           | 26,933           |
|                                        |                    | <u>2,387,775</u> | <u>2,414,304</u> |

Durante los años 2015 y 2014, se han efectuado las siguientes transacciones con entidades relacionadas:

| Sociedad                               | Origen                         | 2015         | 2014          |
|----------------------------------------|--------------------------------|--------------|---------------|
| Universidad Técnica Particular de Loja | Ventas por servicios hoteleros | 360,740      | 570,991       |
| Universidad Técnica Particular de Loja | Capital de trabajo             | <u>2,635</u> | <u>25,000</u> |

Las cuentas por cobrar y por pagar comerciales a entidades relacionadas tienen vencimientos a corto plazo (60 días), no generan intereses y no se han realizado provisiones por deterioro para este rubro.

### (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 durante los años 2015 y 2014 en transacciones no habituales y/o relevantes. Los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave, se forman como siguen:

|                     | 2015          | 2014           |
|---------------------|---------------|----------------|
| Sueldos fijos       | 44,667        | 77,255         |
| Bonificaciones      | 14,050        | 16,700         |
| Beneficios sociales | 9,570         | 15,932         |
|                     | <u>68,287</u> | <u>109,887</u> |

## 12. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

|                     | 2015          | 2014          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Alimentos y bebidas | 16,943        | 15,584        |
| Licores             | 5,180         | 5,300         |
| Suministros         | 21,850        | 24,166        |
|                     | <u>43,973</u> | <u>45,050</u> |

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 13. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los otros activos corresponden a activos de operación hotelera. El movimiento de otros activos durante los años 2015 y 2014 fue como sigue:

|                                         | Equipo<br>hotelero | Muebles y<br>enseres | Total         |
|-----------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b> | <u>16,178</u>      | <u>1,168</u>         | <u>17,346</u> |
| Adiciones                               | -                  | -                    | -             |
| Amortización                            | (10,028)           | -                    | (10,028)      |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b> | <u>6,150</u>       | <u>1,168</u>         | <u>7,318</u>  |
| Ajustes y reclasificaciones             | 10,967             | -                    | 10,967        |
| Amortización                            | (1,083)            | (1,168)              | (2,251)       |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b> | <u>16,034</u>      | <u>-</u>             | <u>16,034</u> |

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

a) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de propiedad, maquinaria, muebles, equipos y vehículos se formaba de la siguiente manera:

|                     | 2015               |                           |                  | 2014               |                           |                  |
|---------------------|--------------------|---------------------------|------------------|--------------------|---------------------------|------------------|
|                     | Costo<br>histórico | Depreciación<br>acumulada | Neto             | Costo<br>histórico | Depreciación<br>acumulada | Neto             |
| Terreno             | 831,251            | -                         | 831,251          | 831,251            | -                         | 831,251          |
| Edificio            | 4,192,951          | (300,098)                 | 3,892,853        | 4,192,951          | (240,119)                 | 3,952,832        |
| Equipo de oficina   | 33,080             | (19,337)                  | 13,743           | 33,080             | (15,480)                  | 17,600           |
| Equipo de cómputo   | 100,602            | (91,965)                  | 8,637            | 98,464             | (67,135)                  | 31,329           |
| Equipo de hotelería | 312,908            | (154,267)                 | 158,641          | 306,994            | (124,295)                 | 182,699          |
| Maquinaria          | 46,245             | (18,956)                  | 27,289           | 46,245             | (14,716)                  | 31,529           |
| Muebles y enseres   | 307,812            | (173,811)                 | 134,001          | 307,670            | (159,038)                 | 148,632          |
| Vehículo            | 17,138             | (10,161)                  | 6,977            | 17,138             | (6,768)                   | 10,370           |
| En proceso          | 3,850              | -                         | 3,850            | 3,850              | -                         | 3,850            |
|                     | <u>5,845,837</u>   | <u>(768,595)</u>          | <u>5,077,242</u> | <u>5,837,643</u>   | <u>(627,551)</u>          | <u>5,210,092</u> |

## Notas a los estados financieros (continuación)

b) Durante los años 2015 y 2014, 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     |
|-----------------------------------------|---------|-----------|-------------------|-------------------|----------------------|------------|-------------------|----------|------------|-----------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b> | 831,251 | 4,012,267 | 19,970            | 13,282            | 201,834              | 34,164     | 167,341           | 13,763   | 3,850      | 5,297,722 |
| Adiciones                               | -       | -         | -                 | 32,008            | 10,114               | 1,258      | (471)             | -        | -          | 42,909    |
| Depreciación                            | -       | (59,435)  | (2,370)           | (13,961)          | (29,249)             | (3,893)    | (18,238)          | (3,393)  | -          | (130,539) |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b> | 831,251 | 3,952,832 | 17,600            | 31,329            | 182,699              | 31,529     | 148,632           | 10,370   | 3,850      | 5,210,092 |
| Adiciones                               | -       | -         | -                 | 2,138             | 5,915                | -          | 142               | 35       | -          | 8,230     |
| Depreciación                            | -       | (59,979)  | (3,857)           | (24,830)          | (29,973)             | (4,240)    | (14,773)          | (3,428)  | -          | (141,080) |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b> | 831,251 | 3,892,853 | 13,743            | 8,637             | 158,641              | 27,289     | 134,001           | 6,977    | 3,850      | 5,077,242 |

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 15. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

| Entidad       | Tasa nominal | Fecha de inicio | Plazo (meses) |     | 2015           |                | 2014           |                |
|---------------|--------------|-----------------|---------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
|               |              |                 |               |     | Corriente      | No corriente   | Corriente      | No corriente   |
| Banco de Loja | 9.76%        | 26-Nov-12       | 60            | (1) | 142,696        | 143,338        | 130,190        | 279,092        |
| Banco de Loja | 9.76%        | 26-Dic-12       | 60            | (1) | 41,881         | 40,105         | 39,262         | 92,226         |
|               |              |                 |               |     | <u>184,577</u> | <u>183,443</u> | <u>169,452</u> | <u>371,318</u> |

- (1) La Compañía ha constituido una garantía hipotecaria a favor de Banco de Loja en relación a este préstamo, por lo cual cuenta con una escritura pública con prohibición de enajenación sobre el Edificio propiedad de la Compañía, la misma que está inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Loja.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor de la garantía y del valor en libros del activo es como sigue:

| Entidad       |     | Tipo de producto | 2015           |                 |
|---------------|-----|------------------|----------------|-----------------|
|               |     |                  | Valor Garantía | Valor en libros |
| Banco de Loja | (1) | Hipoteca         | 2,799,000      | 3,892.853       |

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

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

|             |     | 2015           | 2014           |
|-------------|-----|----------------|----------------|
| Proveedores | (1) | 187,733        | 174,438        |
| Provisiones |     | 21,156         | 20,136         |
| Otras       |     | 62,749         | 61,590         |
|             |     | <u>271,638</u> | <u>256,164</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:

## Notas a los estados financieros (continuación)

|                                       | 2015          | 2014          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Impuesto a la renta corriente         | 37,047        | 38,899        |
| Impuesto a la renta diferido          | 23,330        | 52            |
| Gasto por impuesto a la renta del año | <u>60,377</u> | <u>38,951</u> |

### b) Impuesto a la renta corriente

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida tributaria) es como sigue:

|                                                         | 2015            | 2014            |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Utilidad antes de la provisión para impuesto a la renta | 6,144           | 10,855          |
| <b>Más (menos)</b>                                      |                 |                 |
| Gastos no deducibles                                    | 29,881          | 30,292          |
| <b>Utilidad (Pérdida) tributaria</b>                    | <u>36,025</u>   | <u>41,147</u>   |
| Tasa de impuesto                                        | 22%             | 22%             |
| Impuesto a la renta causado                             | <u>7,926</u>    | <u>9,052</u>    |
| Impuesto mínimo                                         | 37,047          | 38,899          |
| <b>Menos-</b>                                           |                 |                 |
| Anticipo pagado                                         | (6,644)         | (12,790)        |
| Retenciones del año                                     | (33,512)        | (29,962)        |
| Anticipos y retenciones de años anteriores              | (32,310)        | (28,457)        |
| <b>Impuestos por (recuperar) (Ver nota 10)</b>          | <u>(35,419)</u> | <u>(32,310)</u> |

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el movimiento de la cuenta de anticipos y retenciones del impuesto a la renta fue como sigue:

|                                         | 2015          | 2014          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Saldo al inicio                         | 32,310        | 28,457        |
| <b>Mas (menos):</b>                     |               |               |
| Anticipo pagado                         | 6,644         | 12,790        |
| Retenciones en la fuente del año        | 33,512        | 29,962        |
| Compensación con impuesto mínimo        | (37,047)      | (38,899)      |
| <b>Crédito tributario (Ver nota 10)</b> | <u>35,419</u> | <u>32,310</u> |

## Notas a los estados financieros (continuación)

### c) Impuesto a la renta diferido

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

|                                                     | Estado de situación<br>Financiera |               | Estado de resultados<br>integrales |       |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------------|-------|
|                                                     | 2015                              | 2014          | 2015                               | 2014  |
| Diferencias temporarias:                            |                                   |               |                                    |       |
| Provisión jubilación patronal                       | -                                 | 22,687        | (22,687)                           | (478) |
| Costo amortizado                                    | (1,264)                           | (621)         | (643)                              | 426   |
| <b>Efecto en el impuesto diferido en resultados</b> | -                                 | -             | (23,330)                           | (52)  |
| <b>Activo por impuesto diferido neto</b>            | <u>(1,264)</u>                    | <u>22,066</u> |                                    |       |

### d) Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta

#### (i) 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, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2010, y se encuentran pendientes de resolución glosas por 200,979, las cuales no generan un impuesto a pagar ya que sólo disminuyen la pérdida tributaria declarada en dicho año. El 30 de noviembre de 2015 el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de Loja notificó la sentencia en la que se acepta parcialmente la demanda de la Compañía y en la cual dispone que la administración tributaria realice una nueva liquidación para la determinación del Impuesto a la Renta del año 2010. Posteriormente la Compañía presentó un recurso de casación respecto a la proporción desfavorable de esta sentencia, el cual fue inadmitido por el Tribunal Contencioso Tributario de la Corte Nacional de Justicia. El 18 de Abril de 2016 se interpuso una acción extraordinaria de protección ante la Corte Constitucional para que se declare la invalidez de esta sentencia. A criterio de la gerencia de la compañía existen altas probabilidades de éxito a favor de la Compañía.

#### (ii) Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

#### (iii) Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes,

constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

La tarifa de Impuesto a la renta aplicada por la Compañía durante los años 2015 y 2014 fue del 22%.

#### (iv) Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

#### (v) Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta:

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

### **(vi) Enajenación de acciones y participaciones-**

A partir del ejercicio fiscal 2015, se encuentran gravadas con el Impuesto a la Renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

### **(vii) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.

### (viii) Reformas tributarias-

Mediante Decreto Ejecutivo No. 844 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 647 de fecha 11 de diciembre de 2015 se estableció que no se aplicará el límite del 20% de deducibilidad de los pagos por concepto de regalías, servicios administrativos, servicios técnicos, de consultoría y similares; en caso de operaciones con partes relacionadas locales siempre y cuando les corresponda la misma tarifa impositiva, excepto en el caso de aplicación del beneficio por reinversión de utilidades.

Al 31 de diciembre 2015 los montos de transacciones con partes relacionadas no superan los límites establecidos por la normativa tributaria para la elaboración del anexo o informe de precios de transferencia.

### (ix) Reformas laborales-

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.

- 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 18. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los beneficios a empleados se formaban como sigue:

#### a) Corto plazo:

|                              | 2015          | 2014          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Vacaciones                   | 10,440        | 10,991        |
| Décimo tercer sueldo         | 512           | 1,050         |
| Décimo cuarto sueldo         | 7,371         | 7,976         |
| Participación a trabajadores | -             | 1,916         |
|                              | <u>18,323</u> | <u>21,933</u> |

Durante los años 2015 y 2014, el movimiento de los beneficios a empleados fue como sigue:

#### Año 2015:

|                              | Saldo<br>31.12.2014 | Provisiones   | Pagos           | Saldo<br>31.12.2015 |
|------------------------------|---------------------|---------------|-----------------|---------------------|
| Vacaciones                   | 10,991              | 10,246        | (10,797)        | 10,440              |
| Décimo tercer sueldo         | 1,050               | 28,971        | (29,509)        | 512                 |
| Décimo cuarto sueldo         | 7,976               | 19,401        | (20,006)        | 7,371               |
| Participación a trabajadores | 1,916               | -             | (1,916)         | -                   |
|                              | <u>21,933</u>       | <u>58,618</u> | <u>(62,228)</u> | <u>18,323</u>       |

#### Año 2014:

|                              | Saldo<br>31.12.2013 | Provisiones   | Pagos           | Saldo<br>31.12.2014 |
|------------------------------|---------------------|---------------|-----------------|---------------------|
| Vacaciones                   | 14,819              | 15,889        | (19,717)        | 10,991              |
| Décimo tercer sueldo         | 1,653               | 32,281        | (32,884)        | 1,050               |
| Décimo cuarto sueldo         | 10,625              | 19,402        | (22,051)        | 7,976               |
| Participación a trabajadores | -                   | 1,916         | -               | 1,916               |
|                              | <u>27,097</u>       | <u>69,488</u> | <u>(74,652)</u> | <u>21,933</u>       |

#### b) Largo plazo:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los beneficios a empleados a largo plazo se formaban como sigue:

## Notas a los estados financieros (continuación)

|                         | 2015           | 2014           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Jubilación patronal (i) | 115,314        | 103,121        |
| Desahucio (ii)          | 5,384          | 4,242          |
|                         | <u>120,698</u> | <u>107,363</u> |

Las hipótesis actuariales utilizadas para los ejercicios 2015 y 2014 son las siguientes:

|                                 | 2015         | 2014         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Tasa de descuento               | 8.68%        | 8.68%        |
| Tasa de incremento salarial     | 9.67%        | 9.67%        |
| Tasa de conmutación actuarial   | 6%           | 6%           |
| Tabla de mortalidad e invalidez | TM IESS 2002 | TM IESS 2002 |

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

### (i) 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 2015 y 2014, 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:

## Notas a los estados financieros (continuación)

|                                                   | 2015           | 2014           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Saldo inicial</b>                              | 103,121        | 110,477        |
| Gastos operativos del periodo:                    |                |                |
| Costo laboral por servicios actuales              | 18,793         | 21,841         |
| Costo financiero                                  | 4,465          | 4,001          |
| Pérdida actuarial                                 | -              | -              |
| Efecto en reducciones y liquidaciones anticipadas | (11,065)       | (33,198)       |
| <b>Saldo final</b>                                | <b>115,314</b> | <b>103,121</b> |

### (ii) Desahucio-

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tiene un pasivo por desahucio con los empleados y trabajadores que se separen con la Compañía. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio. 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 2015 y 2014 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:

|                                                   | 2015         | 2014         |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Saldo al inicio</b>                            | 4,242        | 2,531        |
| Gastos operativos del periodo:                    |              |              |
| Costo laboral por servicios actuales              | 1,524        | 1,785        |
| Costo financiero                                  | 210          | 167          |
| Efecto en reducciones y liquidaciones anticipadas | (592)        | (241)        |
| <b>Saldo final</b>                                | <b>5,384</b> | <b>4,242</b> |

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

## 19. PATRIMONIO

### a) Capital emitido

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 2015 y 2014 es el siguiente:

## Notas a los estados financieros (continuación)

| Nombre del accionista                  | Capital          | Número de acciones | Participación |
|----------------------------------------|------------------|--------------------|---------------|
| Ediloja 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.

### d) Ajustes a resultados acumulados-

Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a ajustes por diferencias e impuestos al valor agregado IVA por pagar de años anteriores y al registro de costo y depreciación de otros activos por equipo hotelero de años anteriores.

## 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante los años 2015 y 2014, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

|                                 | 2015    | 2014    |
|---------------------------------|---------|---------|
| Sueldos y salarios              | 527,137 | 534,248 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 141,080 | 130,539 |
| Servicios básicos               | 118,651 | 122,879 |
| Mantenimiento y reparaciones    | 101,140 | 129,509 |
| Otros gastos de personal        | 92,331  | 107,367 |
| Administración hotelera         | 70,355  | 98,133  |
| Otros                           | 38,195  | 19,330  |
| Arriendos                       | 37,553  | 49,340  |
| Impuestos y contribuciones      | 29,133  | 26,397  |
| Seguros                         | 28,404  | 26,834  |

## Notas a los estados financieros (continuación)

|                        | 2015             | 2014             |
|------------------------|------------------|------------------|
| Suministros de oficina | 28,092           | 19,207           |
| Honorarios             | 19,237           | 9,939            |
| Gastos de viaje        | 14,130           | 13,949           |
| Servicios              | 10,057           | 10,582           |
|                        | <u>1,255,495</u> | <u>1,298,253</u> |

### 21. GASTOS DE VENTA

Durante los años 2015 y 2014, los gastos de venta se formaban de la siguiente manera:

|                    | 2015          | 2014          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Licencias marcas   | 63,064        | 62,902        |
| Publicidad         | 6,842         | 9,046         |
| Vallas y avisos    | 4,927         | 10,950        |
| Radio y televisión | 524           | 2,504         |
|                    | <u>75,357</u> | <u>85,402</u> |

### 22. 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.

#### 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. En períodos de decrecimiento económico, de incremento en las tasas de desempleo y disminución de la demanda interna, se ha visto un impacto en las ventas de la

## Notas a los estados financieros (continuación)

Compañía que se refleja en una disminución pasando de 1,870,013 en el año 2014 a 1,812,769 en el año 2015.

### 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 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 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:

|                                                  | 2015          |           |             |           | Tasa de interés promedio |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------|-------------|-----------|--------------------------|
|                                                  | Tasa variable | Tasa fija | Sin interés | Total     | %                        |
| <b>Activos financieros</b>                       |               |           |             |           |                          |
| Efectivo en caja y bancos                        | -             | -         | 12,486      | 12,486    | -                        |
| Deudores comerciales                             | -             | -         | 72,833      | 72,833    | -                        |
| Cuentas por cobrar entidades relacionadas        | -             | -         | 45,438      | 45,438    | -                        |
| Otras cuentas por cobrar                         | -             | -         | 3,010       | 3,010     | -                        |
| <b>Pasivos financieros</b>                       |               |           |             |           |                          |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | -             | -         | 271,638     | 271,638   | -                        |
| Obligaciones financieras corto plazo             | -             | 184,577   | -           | 184,577   | 9.76%                    |
| Cuentas por pagar entidades relacionadas         | -             | -         | 2,387,775   | 2,387,775 | -                        |
| Obligaciones financieras largo plazo             | -             | 183,443   | -           | 183,443   | 9.76%                    |

  

|                                                  | 2014          |           |             |           | Tasa de interés promedio |
|--------------------------------------------------|---------------|-----------|-------------|-----------|--------------------------|
|                                                  | Tasa variable | Tasa fija | Sin interés | Total     | %                        |
| <b>Activos financieros</b>                       |               |           |             |           |                          |
| Efectivo en caja y bancos                        | -             | -         | 11,098      | 11,098    | -                        |
| Deudores comerciales                             | -             | -         | 90,508      | 90,508    | -                        |
| Cuentas por cobrar entidades relacionadas        | -             | -         | 66,010      | 66,010    | -                        |
| Otras cuentas por cobrar                         | -             | -         | 16,333      | 16,333    | -                        |
| <b>Pasivos financieros</b>                       |               |           |             |           |                          |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | -             | -         | 256,164     | 256,164   | -                        |
| Obligaciones financieras corto plazo             | -             | 169,452   | -           | 169,452   | 9.76%                    |
| Cuentas por pagar entidades relacionadas         | -             | -         | 2,414,304   | 2,414,304 | -                        |
| Obligaciones financieras largo plazo             | -             | 371,318   | -           | 371,318   | 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 2015 y 2014 se renovarían a su término y se mantendrán por lo que resta del año siguiente:

## Notas a los estados financieros (continuación)

| Cambios en puntos<br>básicos | Efecto en resultados integrales antes de<br>impuesto a la renta |        |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------|
|                              | 2015                                                            | 2014   |
| + (-) 0.5                    | 61,193                                                          | 65,193 |
| + (-) 1.0                    | 62,402                                                          | 68,402 |
| + (-) 1.5                    | 68,625                                                          | 71,625 |

### 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 2015 y 2014, 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

### 23. 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 2015 y 2014 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- 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 fue renovado hasta octubre de 2018.

Durante los años 2015 y 2014 la Compañía registró por concepto de uso de la licencia de la marca 62,901 y 55,469 respectivamente, registrados como parte de los gastos de ventas.

### (c) Escritura de Promesa de Compra-Venta de Edificio

El 04 de agosto de 2015 se suscribe la Escritura de Promesa de Compra-Venta N° 2015-11-01-02-P05011 entre Hoteles y Servicios Almendral Cía. Ltda., y la Universidad Técnica Particular de Loja para la enajenación del edificio donde actualmente funcional el Hotel Howard Johnson en Loja por un monto de 4,749,339, el cual será pagado a través de la compensación de cuentas y prestamos por pagar a compañías relacionadas y el retiro de acciones y participaciones de la Universidad Técnica Particular de Loja. La intención de esta operación es el posterior arrendamiento del edificio a la Compañía para su operación. El plazo para finiquitar estas operaciones al 20 de enero de 2017. Esta operación no tendrá efecto sobre la continuidad de las operaciones de la Compañía. Para este propósito la Universidad Técnica Particular de Loja prevé realizar la cancelación anticipada de los préstamos bancarios para levantar la prohibición de enajenación que pesa sobre el inmueble, el cual fue dado en garantía al préstamo bancario, como se detalla en la Nota 15. A la fecha de estos estados financieros esta operación se encuentra en proceso.

## 24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero de 2016 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:

### Declaración de estado de excepción a nivel nacional

El 16 de abril de 2016, el Ecuador se vio afectado por un movimiento sísmico de magnitud importante que ha generado impactos considerables sobre la infraestructura y habitantes del país, siendo las zonas más afectadas las provincias de Esmeraldas, Manabí y Guayas; esto originó que el Gobierno Ecuatoriano declare estado de excepción a nivel nacional y en las provincias afectadas estado de emergencia, a través del cual se espera canalizar los recursos financieros, humanos, técnicos y de cualquier otro tipo, los cuales son necesarios para brindar ayuda a las regiones afectadas. La Compañía considera que la situación antes indicada no tendrá efectos significativos en sus operaciones, ya que a la presente fecha no han destinado recursos financieros y de apoyo humanitario a través de donaciones.