

**Hotel Cabañas Balandra S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016  
Informe de los auditores independientes

**Hotel Cabañas Balandra S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2016  
Informe de los auditores independientes**

**Contenido**

**Informe de los auditores independientes**

**Estados financieros**

- Situación financiera
- Resultados integrales
- Cambios en el patrimonio
- Flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

## Informe de los auditores independientes



A los Accionistas de **Hotel Cabañas Balandra S.A.**:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Hotel Cabañas Balandra S.A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Hotel Cabañas Balandra S.A.** al 31 de diciembre de 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Bases para la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Responsabilidades de la gerencia de la Compañía (y/o directorio) sobre los estados financieros**

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

## Informe de los auditores independientes

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.



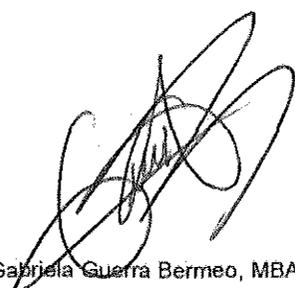
## Informe de los auditores independientes

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

**Auditores Independientes S.A. GME**

Auditores Independientes S.A. GME  
RNAE No. 907

  
Ing. Ma. Gabriela Guerra Bermeo, MBA  
Socia Auditores Independientes S.A. GME

Guayaquil, Ecuador  
25 de marzo del 2017

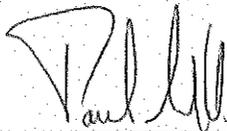
## Hotel Cabañas Balandra S.A.

### Estados de situación financiera

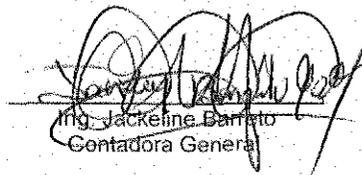
Al 31 de diciembre de 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2016	2015
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo en caja y bancos	6	197,416	110,767
Deudores comerciales	7	49,001	43,489
Otras cuentas por cobrar	8	12,862	1,716
Impuestos por recuperar	14(a)	-	2,349
Inventarios	9	22,158	17,784
<b>Total activo corriente</b>		<u>281,437</u>	<u>176,105</u>
<b>Activo no corriente:</b>			
Propiedad, mobiliario y equipo	10	2,528,380	2,630,737
Otros activos		457	404
<b>Total activo no corriente</b>		<u>2,528,837</u>	<u>2,631,141</u>
<b>Total activos</b>		<u>2,810,274</u>	<u>2,807,246</u>



Ing. Paúl Andrade  
Gerente General



Ing. Jackeline Barreto  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

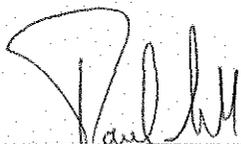
## Hotel Cabañas Balandra S.A.

### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2016	2015
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Obligaciones financieras, porción corriente	11	201,479	201,479
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	154,151	121,726
Impuestos por pagar	14(a)	13,810	9,645
Beneficios a empleados	13(a)	58,880	45,384
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>428,320</u>	<u>378,234</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Obligaciones financieras, largo plazo	11	805,918	906,657
Beneficios a empleados	13(b)	92,880	61,688
Otras cuentas por pagar, largo plazo	12	55,736	116,736
<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>954,534</u>	<u>1,085,081</u>
<b>Total pasivo</b>		<u>1,382,854</u>	<u>1,463,315</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	15	517,802	517,802
Reservas	16	610,220	607,255
Utilidades retenidas	17	299,398	218,874
<b>Total patrimonio</b>		<u>1,427,420</u>	<u>1,343,931</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>2,810,274</u>	<u>2,807,246</u>



Ing. Paúl Andrade  
Gerente General



Ing. Karéline Barreto  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

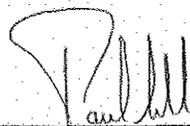
## Hotel Cabañas Balandra S.A.

### Estados de resultados integrales

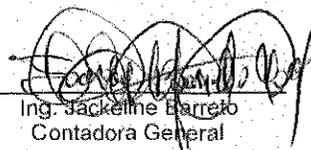
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2016	2015
Ingresos de actividades hoteleras	3(i)	1,805,694	1,796,575
Ingresos financieros		35	132
Otros ingresos		7,111	11,681
<b>Total ingresos</b>		<u>1,812,840</u>	<u>1,808,388</u>
Costos de venta	18	(1,177,575)	(1,232,550)
Administración	19	(362,728)	(318,608)
Financieros	20	(88,003)	(157,142)
Otros gastos		(67,394)	(44,946)
		<u>(1,695,700)</u>	<u>(1,753,246)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		117,140	55,142
Impuesto a la renta	14(a)	(39,119)	(25,484)
<b>Utilidad neta y resultado integral</b>		<u>78,021</u>	<u>29,658</u>



Ing. Paul Andrade  
Gerente General



Ing. Jackeline Barreto  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

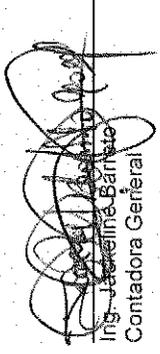
**Hotel Cabañas Balandra S.A.**

**Estados de cambios en el patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016  
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Reservas				Utilidades retenidas			
	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Superávit por valuación	Ajustes de primera adopción	Utilidades acumuladas	Total	Patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	517,802	30,000	10,943	572,207	583,150	243,500	203,881	1,334,833
<b>Más (menos):</b>								
Apropiación de reserva legal	-	-	14,665	-	14,665	(14,665)	(14,665)	-
Reclasificación instrumento de pasivo	-	(30,000)	-	-	-	-	-	(30,000)
Ajustes depreciación acumulada edificios	-	-	-	9,440	9,440	-	-	9,440
Utilidad neta	-	-	-	-	-	29,658	29,658	29,658
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	517,802	-	25,608	581,647	607,255	258,493	218,874	1,343,931
<b>Más (menos):</b>								
Apropiación de reserva legal	-	-	2,965	-	2,965	(2,965)	(2,965)	-
Ajustes depreciación acumulada edificios	-	-	-	-	-	5,468	5,468	5,468
Utilidad neta	-	-	-	-	-	78,021	78,021	78,021
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	517,802	-	28,573	581,647	610,220	339,017	299,398	1,427,420

  
Ing. Paul Andrade  
Gerente General

  
Ing. Jacqueline Barreto  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

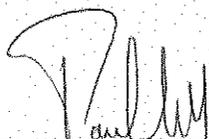
## Hotel Cabañas Balandra S.A.

### Estado de flujos de efectivo

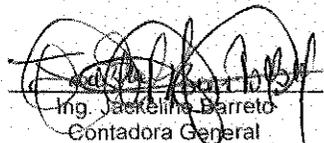
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2016	2015
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	1,800,217	1,789,495
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,045,578)	(1,336,213)
Efectivo pagado en gastos de administración, ventas y financieros	(470,050)	(301,567)
Efectivo pagado en impuestos	(32,606)	(11,294)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>251,983</b>	<b>140,421</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adiciones a mobiliarios y equipos	(12,829)	(18,267)
Bajas de mobiliarios y equipos	9,234	-
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b>(3,595)</b>	<b>(18,267)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo pagado en préstamos bancarios	(100,739)	(201,479)
Efectivo recibido de intereses bancarios	-	133
Efectivo pagado en préstamos	(61,000)	-
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento</b>	<b>(161,739)</b>	<b>(201,346)</b>
<b>Aumento (Disminución) neto en efectivo en caja y bancos</b>	<b>86,649</b>	<b>(79,192)</b>
<b>Efectivo en caja y bancos:</b>		
Saldo al inicio del año	110,767	189,959
Saldo al final del año	197,416	110,767



Ing. Paul Andrade  
Gerente General



Ing. Jackeline Barreto  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## Hotel Cabañas Balandra S.A.

### Estado de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

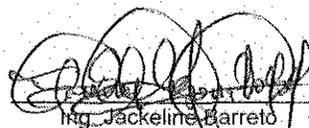
### Conciliación entre la utilidad neta y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Utilidad neta:</b>	137,812	64,874
Participación de trabajadores	20,672	9,732
Depreciaciones y amortizaciones	111,420	131,716
Gastos en provisiones	31,192	27,907
Impuesto a La Renta	39,119	25,484
<b>Total</b>	<u>340,215</u>	<u>259,713</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>		
Aumentos (disminuciones):		
Cuentas por cobrar comerciales	(5,512)	(7,080)
Inventarios	(4,374)	(545)
Otros activos	(8,850)	31,835
Cuentas por pagar comerciales	(28,575)	(113,874)
Beneficios empleados	(7,140)	(19,913)
Otros pasivos	(33,781)	(9,715)
<b>Total</b>	<u>(88,232)</u>	<u>(119,292)</u>
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>	<u>251,983</u>	<u>140,421</u>



Ing. Paul Andrade  
Gerente General



Ing. Jackeline Barreto  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## **Hotel Cabañas Balandra S.A.**

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

Al 31 de diciembre de 2016

Expresadas en Dólares de E.U.A.

#### **1. OPERACIONES**

Hotel Cabañas Balandra S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida en Ecuador el 1 de junio de 2009 ante la Notaría Cuarta del Cantón Manta y su actividad principal es la prestación de servicios de hotelería, hospedería, recepciones, restaurante, de bar y de eventos. Para el cumplimiento de su actividad, la Compañía podrá realizar importaciones y exportaciones de toda clase de turismo receptivo, contratos y paquetes de turismo dentro y fuera del país, tours y toda actividad enmarcada en la actividad turística y vacacional, ventas de membresías, de uso vacacional y tiempo compartido, en general a todas las actividades que se encuentren dentro del giro del negocio.

La dirección registrada de la Compañía es en la ciudad de Manta - Ecuador, Avenida 7 Calle 20 Barrio Córdova.

Los estados financieros de Hotel Cabañas Balandra S.A., para el año terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 03 de marzo de 2017 y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

#### **2. BASES DE PREPARACIÓN Y OTRAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2016.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales (Véase Nota 13), a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía y la revaluación de propiedad, planta y equipo. 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 periodos que se inician a partir del 1 de enero de 2016, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### **Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones**

La Compañía ha aplicado por primera vez ciertas normas y modificaciones a las NIIF, que son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o modificación que se haya emitido, pero que aún no es efectiva. Aunque estas nuevas normas y modificaciones aplicadas por primera vez en el año 2015, no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía y su desempeño, dichas normas o enmiendas se describen a continuación:

- Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación
- Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación
- Enmienda a la NIC 19: Beneficios a empleados

### **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 rubro efectivo en caja y bancos presentado en el estado de situación financiera incluye todos los saldos en efectivo mantenidos en caja y bancos, los cuales se registran al costo y no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor.

#### **(b) Instrumentos financieros-**

##### **(i) Activos financieros**

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

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros que se contabilizan a valor razonable con efecto en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, en las cuatro categorías siguientes:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por cobrar
- Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento
- Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por cobrar.

### Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en caja y bancos, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

### 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 cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) 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 del mismo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

### **Deterioro de activos financieros**

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de "pérdida sufrida") y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios, atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

### **(ii) Pasivos financieros-**

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

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

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

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de

## Notas a los estados financieros (continuación)

doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de *financiamiento* se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

### **Medición posterior-**

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por pagar.

#### *Préstamos y cuentas por pagar*

Después de su reconocimiento inicial, los *préstamos y cuentas por pagar* se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de devengamiento de los intereses 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 costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

La Compañía mantiene en esta categoría acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

### **Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro 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 en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

### **(iii) Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### **(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

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 medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

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 periodo de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de

## Notas a los estados financieros (continuación)

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) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes-

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

### (d) Inventarios-

Los inventarios están valorados al costo promedio o al valor neto de realización, el menor. El inventario de la Compañía está constituido por items de consumo en el corto plazo.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta.

### (e) Propiedad, planta y equipo-

La propiedad (excepto terrenos y edificios), planta y equipo se miden al costo de adquisición neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

A partir del 2011, los terrenos son presentados a sus valores revaluados. Las revaluaciones realizadas a partir del año 2011 se efectuarán con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada periodo. Cualquier aumento en la revaluación de dichos activos se reconoce en *Otros resultados integrales* y se acumula en el Patrimonio en la cuenta "Superávit de revaluación" excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en "Superávit de revaluación" de los terrenos relacionados con una revaluación anterior de dichos activos. Hasta el 2010, estos activos eran presentados a su costo.

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación de propiedad, plantas y equipo, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas.

Las vidas útiles estimadas de propiedad, planta y equipo son las siguientes:

## Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>Años</u>
Edificación e instalaciones	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	<u>5</u>

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad, plantas y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, plantas y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2016 y del 2015 todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

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

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por

## Notas a los estados financieros (continuación)

realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2016 la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como maquinaria, mobiliario y equipos y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

### (g) Cuentas por pagar, provisiones y pasivos contingentes

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha de estado de situación financiera, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera la salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueda estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. 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. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera del control de la Compañía, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

### (h) Obligaciones por beneficios a empleados-

#### Corto plazo:

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo 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.

Como parte de los beneficios de corto plazo se incluye la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

#### Largo plazo:

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos y post-empleo 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 y post-empleo se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados.

## Notas a los estados financieros (continuación)

La política contable de la Compañía para los planes de beneficios definidos es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en su totalidad en los otros resultados integrales en el período en el que ocurren.

### (i) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos incluyen el valor razonable de las contraprestaciones por recibir de la venta de los servicios hoteleros y relacionados. Los ingresos se presentan netos de los impuestos a los servicios por ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado con fiabilidad.

### (j) Reconocimiento de costos y gastos-

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

### (k) Impuestos-

#### Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

#### 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (I) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

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

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

Los principales supuestos relacionados al futuro y otras principales fuentes de incertidumbre a la fecha de reporte, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material a los valores de activos y pasivos en el año financiero siguiente, se describen en las notas adjuntas a los estados financieros. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones sobre parámetros disponibles cuando los estados financieros son preparados. Circunstancias existentes y supuestos acerca de desarrollos futuros, sin embargo, pueden cambiar debido a cambios en el mercado o circunstancias que están más allá del control de la Compañía. Tales cambios serán reflejados en los supuestos cuando ellos ocurran.

### 5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AÚN NO VIGENTES

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 2017.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a la NIC 7 Estado de Flujo de efectivo – Revelaciones	1 de enero de 2017
Enmienda a la NIC 12 Impuesto a las ganancias – Reconocimiento de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017
Enmienda a las NIIF2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
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
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activo entre un inversor y su asociada / negocio conjunto	Aún no definida

La gerencia no ha completado el proceso de evaluación de los efectos que resultarán de la adopción de las enmiendas mencionadas; sin embargo la expectativa de la gerencia es que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 6. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de efectivo en caja y bancos se desglosa como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en caja	14,914	20,059
Bancos (a)	<u>182,502</u>	<u>90,708</u>
	<u>197,416</u>	<u>110,767</u>

(a) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. en diversas entidades locales. Los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

### 7. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de cuentas por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	50,064	44,197
Menos-Provisión por deterioro	<u>(1,063)</u>	<u>(708)</u>
	<u>49,001</u>	<u>43,489</u>

Las cuentas por cobrar comerciales no generan interés y poseen un período de crédito de 30 días promedio.

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, la apertura por vencimiento del saldo de las cuentas por cobrar clientes es como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2016</u>			<u>31 de diciembre de 2015</u>		
	<u>Total</u>	<u>Deterio- rado</u>	<u>Neto</u>	<u>Total</u>	<u>Deterio- rado</u>	<u>Neto</u>
Corriente	33,656	-	33,656	35,038	-	35,038
<b>Vencido:</b>						
De 31 a 60 días	10,248	-	10,248	3,754	-	3,754
De 61 a 90 días	60	-	60	679	-	679
De 91 a 180 días	-	-	-	3,771	-	3,771
Más de 180 días	6,100	(1,063)	5,037	955	(708)	247
<b>Total</b>	<u>50,064</u>	<u>(1,063)</u>	<u>49,001</u>	<u>44,197</u>	<u>(708)</u>	<u>43,489</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

A continuación se presenta el movimiento de la provisión por deterioro del valor de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio	708	1,111
<b>Más (menos):</b>		
Provisiones	355	-
Bajas	-	(403)
Saldo al final	<u>1,063</u>	<u>708</u>

### 8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de cuentas por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo a proveedores	6,225	-
Préstamos a empleados	<u>6,637</u>	<u>1,716</u>
	<u>12,862</u>	<u>1,716</u>

### 9. INVENTARIOS

Los inventarios están valorados al costo o al valor neto de realización, el menor, los cuales corresponden principalmente a alimentos y bebidas. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de propiedad, planta y equipos se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2016			Al 31 de diciembre de 2015		
	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto
<b><u>No depreciables</u></b>						
Terrenos	875,852	-	875,852	875,852	-	875,852
<b><u>Depreciables</u></b>						
Edificios	1,790,257	(338,858)	1,451,399	1,790,257	(255,473)	1,534,784
Maquinarias y equipos	133,789	(53,243)	80,546	126,760	(40,546)	86,214
Muebles y enseres	183,289	(68,675)	114,614	177,489	(50,769)	126,720
Equipos de computación	37,139	(31,170)	5,969	46,373	(39,206)	7,167
	<u>3,020,326</u>	<u>(491,946)</u>	<u>2,528,380</u>	<u>3,016,731</u>	<u>(385,994)</u>	<u>2,630,737</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	Terreno	Edificios	Maquinarias y equipos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Total costo	Depreciación acumulada	Neto
<b>Costo:</b>								
Saldo al 31 de diciembre de 2014	875,852	1,790,257	117,662	175,056	39,637	2,998,464	(269,793)	2,728,671
Adiciones	-	-	9,098	2,433	6,736	18,267	(125,641)	(107,374)
Ajustes	-	-	-	-	-	-	9,440	9,440
Saldo al 31 de diciembre de 2015	875,852	1,790,257	126,760	177,489	46,373	3,016,731	(385,994)	2,630,737
Adiciones	-	-	7,029	5,800	-	12,829	(111,420)	(98,591)
Bajas	-	-	-	-	(9,234)	(9,234)	-	(9,234)
Ajustes	-	-	-	-	-	-	5,468	5,468
Saldo al 31 de diciembre de 2016	875,852	1,790,257	133,789	183,289	37,139	3,020,326	(491,946)	2,528,380

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 3 terrenos y sus respectivas construcciones se encuentran en garantía de las obligaciones financieras contraídas con la Corporación Financiera Nacional (CFN) para la ampliación del hotel.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las obligaciones financieras se presentan como sigue:

Acreedor	31 de diciembre de 2016			31 de diciembre de 2015		
	Corriente	Largo Plazo	Total	Corriente	Largo Plazo	Total
Corporación Financiera Nacional CFN – 0040000202	23,622	711,429	735,051	23,622	800,357	823,979
Corporación Financiera Nacional CFN – 0040000197	177,857	94,489	272,346	177,857	106,300	284,157
	<u>201,479</u>	<u>805,918</u>	<u>1,007,397</u>	<u>201,479</u>	<u>906,657</u>	<u>1,108,136</u>

Sobre estas obligaciones existen dos garantías de hipoteca abierta sobre los 3 terrenos y sus respectivas construcciones propiedad de la Compañía

Los vencimientos anuales de las obligaciones financieras son como sigue:

Año	2016	2015
2016		201,479
2017	201,479	201,479
2018	201,479	201,479
2019	201,479	201,479
2020	201,479	201,479
2021	201,481	100,741
	<u>1,007,397</u>	<u>1,108,136</u>

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar está constituido de la siguiente manera:

	2016	2015
<b>Corriente</b>		
Proveedores	103,390	76,110
Empleados 10% servicios	17,075	18,624
Tarjetas de crédito	14,412	12,875
Anticipo de cliente	19,274	12,512
Otros		1,605
	<u>154,151</u>	<u>121,726</u>
<b>No Corriente</b>		
Proveedores	<u>55,736</u>	<u>116,736</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

Las cuentas por pagar no generan intereses, excepto por las tarjeta de crédito corporativas.

### 13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

#### (a) 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.

Como parte de los beneficios de corto plazo se incluye la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de beneficios a empleados corto plazo se desglosa como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios sociales	21,181	19,724
Otras obligaciones con IESS	17,027	15,928
Participación de trabajadores	20,672	9,732
	<u>58,880</u>	<u>45,384</u>

#### (b) Largo plazo:

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene 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 estas obligaciones se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados.

La política contable de la Compañía para estos planes es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en su totalidad en el estado de resultados integrales en el período en el que ocurren.

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tengan 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio por 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 2016 y 2015, las obligaciones por beneficios definidos se formaban de la siguiente forma:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación patronal	66,501	42,756
Desahucio	26,379	18,932
Pasivo por beneficios definido post empleo	<u>92,880</u>	<u>61,688</u>

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de las obligaciones de beneficios definidos fue como sigue:

	<u>Jubilación patronal</u>		<u>Desahucio</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio	42,756	14,621	18,932	19,381
Costo del servicio del periodo	10,371	23,550	1,169	794
Costo de interés	2,926	1,908	1,315	946
Pérdida actuarial	11,219	4,803	5,660	3,397
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(771)	(2,126)	(697)	(5,586)
Saldo al final	<u>66,501</u>	<u>42,756</u>	<u>26,379</u>	<u>18,932</u>

Los principales supuestos actuariales usados en la determinación del pasivo por jubilación patronal y desahucio fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa de descuento	5.50%	5.50%
Tasa esperada de incremento salarial	3.5%	4%
Futuro incremento de pensiones	3.5%	4%
Tabla de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 14. IMPUESTOS

#### (a) Impuestos por recuperar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de impuestos por recuperar se formaba de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Por recuperar:</b>		
Crédito tributario impuesto a la renta	-	2,349

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de impuestos por pagar se formaba de la siguiente manera:

<b>Por pagar:</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta	7,568	-
Impuesto al valor agregado por pagar	6,242	9,645
<b>Total impuestos por pagar</b>	<u>13,810</u>	<u>9,645</u>

#### (b) Impuesto a la renta-

##### Reconocido en resultados

Los gastos por impuesto a la renta corriente mostrados en el estado de resultados integrales del año 2016 y 2015 se componen de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	39,119	25,484

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2016 y 2015 fueron las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	117,140	55,142
<b>Más-</b> Gastos no deducibles	60,675	44,945
Utilidad gravable	177,815	100,087
Tasa de impuesto	22%	22%
Provisión para impuesto a la renta	<u>39,119</u>	<u>22,019</u>
Anticipo de impuesto a la renta	<u>          </u>	<u>25,484</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta causado	39,119	25,484
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente del año	(29,202)	(27,833)
Retenciones en la fuente años anteriores	<u>(2,349)</u>	<u>          </u>
Saldo a favor (Véase literal (a))	<u>7,568</u>	<u>(2,349)</u>

### (c) Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta-

#### Situación tributaria-

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

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución.

#### 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 período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el

## Notas a los estados financieros (continuación)

período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes tres años contados a partir de la vigencia de la ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, en las provincias de Manabí y Esmeraldas, están exoneradas del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años.

### **Tasa 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.

### **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

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

La Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. 860 del 12 de octubre del 2016, establece que el SRI podrá disponer la devolución del anticipo de impuesto a la renta cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del contribuyente, siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes definido por la Administración Tributaria.

### **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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (d) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) 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.

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.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año se encuentran exonerados del Impuesto a la Salida de Divisas y aranceles aduaneros, las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, de bienes de capital no producidos en Ecuador que sean destinados a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.
- Los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un período de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición accionaria, es como sigue:

Accionistas	País	Número de acciones	Valor de cada Acción	Porcentaje de participación %	Valor nominal
Andrade Herrera María Emilia	Ecuador	80	1	0.02%	80
Andrade Herrera Paul Sebastián	Ecuador	80	1	0.02%	80
Herrera Miranda María Eugenia	Ecuador	517,642	1	99.97%	517,642
		<u>517,802</u>		<u>100%</u>	<u>517,802</u>

### 16. RESERVAS

#### Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

#### Superávit por valuación

La reserva por valuación representa el valor neto de los incrementos de los activos fijos terrenos y edificios que fueron valorados a través de un perito debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías (Véase Nota 10).

### 17. UTILIDADES RETENIDAS

#### (a) Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.11.07 de la Superintendencia de Compañías, el saldo deudor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último año concluido, si los hubiera.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 18. COSTOS DE VENTAS

Por los años 2016 y 2015, los gastos de ventas y administración se formaban de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Costo Hotel</b>		
Costo variable	107,682	372,207
Costo fijo	307,417	283,377
Costo de capital	111,941	106,980
Gastos pre-pagados	168,188	3,207
<b>Costo Restaurante</b>		
Costo variable	221,373	277,405
Costo fijo	181,131	185,838
Costo de capital	-	2,595
Gastos pre-pagados	79,843	941
	<u>1,177,575</u>	<u>1,232,550</u>

### 19. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Por los años 2016 y 2015, el gasto de administración se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos, salarios y demás	143,774	131,843
Seguridad y vigilancia	54,094	-
Publicidad	26,104	-
Beneficios Sociales	22,841	14,226
Participación a trabajadores	20,672	9,732
Otros gastos	18,778	20,859
Aportes al IEES	14,441	25,935
Servicios Básicos	14,372	12,541
Impuestos, contribuciones y otros	14,230	31,625
Suministros y materiales de oficina	9,693	14,189
Gastos de Gestión	6,785	4,159
Seguros y reaseguros	5,404	5,313
Mantenimiento	4,371	12,690
Honorarios profesionales	3,119	17,763
Gastos de Viaje	2,659	4,272
Transporte	1,036	2,312
Provisión incobrables	355	-
Depreciaciones	-	2,998
Jubilación y desahucio	-	6,227
Amortizaciones Seguros	-	1,924
	<u>362,728</u>	<u>318,608</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 20. GASTOS FINANCIEROS

Por los años 2016 y 2015, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comisión Tarjetas de Crédito	38,098	45,431
Mantenimiento de Cuenta	2,526	2,608
Intereses y Comisiones Bancarias	<u>47,379</u>	<u>109,103</u>
	<u>88,003</u>	<u>157,142</u>

### 21. INFORMACIÓN SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos, las cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y acreedores comerciales por pagar, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF. Los otros instrumentos se clasifican en el siguiente nivel de la jerarquía de valor razonable.

### 22. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen acreedores comerciales y otras por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. Los principales activos financieros incluyen deudores comerciales, y otras cuentas por cobrar, y efectivo en caja y bancos que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, los que se resumen a continuación:

#### (a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden principalmente el riesgo de tasas de interés. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### **Riesgo de tasa de interés-**

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La Compañía maneja su riesgo de tasa de interés mediante la obtención de deudas con tasa de interés fija.

### **(b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito menor por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo los depósitos en bancos en instituciones financieras.

El riesgo de crédito surge del efectivo en bancos, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. El riesgo de crédito que surge del efectivo en bancos se gestiona a través del área de tesorería de la Compañía de acuerdo a sus políticas internas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintos clientes del hotel y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguno en particular.

### **(c) Riesgo de liquidez-**

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de efectivo proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

## **23. EVENTOS SUBSECUENTES**

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.