

**Hotel Cabañas Balandra S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017  
Junto con el informe de comisario

**Hotel Cabañas Balandra S.A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017  
Junto con el informe de comisario**

**Contenido**

**Informe de comisario**

**Estados financieros**

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

## Informe de comisario

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

En mi calidad de comisario de HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), y en cumplimiento de la función que me asigna el numeral 4to. del Art. 279 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que he examinado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Mi revisión incluyo en base a pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluyo también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales relativas a la información financiera emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

Atendiendo lo dispuesto por la Resolución No. 92-1-4-3-0014 de la Superintendencia de Compañías, en adición, debo indicar:

#### 1. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

1.1 Como resultado de mi examen y basado en el alcance de mi revisión, las transacciones registradas y los actos de los administradores, en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a las resoluciones de las Juntas de Accionistas.

1.2 Durante el año 2017 y hasta la fecha del presente informe, se celebraron tres Juntas Generales de Accionistas con fechas:

- Junta general de accionistas ordinaria – 28 de marzo de 2017
- Junta general de accionistas extraordinaria – 06 de julio de 2017
- Junta general de accionistas extraordinaria – 04 de agosto de 2017

1.3 Los libros y registros de contabilidad han sido llevados conforme a las normas legales y la técnica contable y se conservan de acuerdo a lo prescrito en las disposiciones legales.

#### 2. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO

Como parte del examen efectuado, realice una evaluación de la estructura de control interno contable de la Compañía, en el alcance que considere necesario para evaluar dicha estructura, tal como lo requieren las normas internacionales de auditoría, bajo las cuales, el propósito de evaluación permite establecer una

## Informe de comisarios (continuación)

base confiable que sirva para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial en la estructura de control interno contable.

En términos generales, los procedimientos y controles implementados por la gerencia, han sido diseñados para salvaguardar la integridad económica de los principales activos, obligaciones y resultados de la Compañía.

### 3. REGISTROS CONTABLES Y LEGALES

- 3.1 En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, considero en términos generales que la Compañía cumple con los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Servicio de Rentas Internas y el Código de Comercio, en cuanto a su conservación y proceso técnico.
- 3.2 He indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que considere necesario, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos importantes de la Compañía. Existen procedimientos de seguridad que limitan el acceso de personal no autorizado.
- 3.3 Los componentes de los estados financieros de la Compañía han sido debidamente conciliados con los respectivos registros contables, no encontrando diferencia alguna que amerite su revelación.

### 4. OPINION

En mi opinión, los estados financieros se presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.** al 31 de diciembre de 2017, 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 (NIIF).



CPA. Daniel Araujo Mora, MBA.

Guayaquil, Ecuador  
28 de marzo del 2018

## Hotel Cabañas Balandra S.A.

### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2017	2016
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo en caja y bancos	6	97,909	197,416
Deudores comerciales	7	44,824	49,001
Otras cuentas por cobrar	8	4,497	12,862
Impuestos por recuperar	14(a)	14,013	-
Inventarios	9	27,920	22,158
<b>Total activo corriente</b>		<u>189,163</u>	<u>281,437</u>
<b>Activo no corriente:</b>			
Propiedad, mobiliario y equipo	10	2,435,145	2,528,380
Otros activos		1,035	457
Inversiones		10,035	-
<b>Total activo no corriente</b>		<u>2,446,215</u>	<u>2,528,837</u>
<b>Total activos</b>		<u>2,635,378</u>	<u>2,810,274</u>

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 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2017	2016
<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	145,525	154,151
Impuestos por pagar	14(a)	6,823	13,810
Beneficios a empleados	13(a)	45,027	58,880
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>398,854</u>	<u>428,320</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Obligaciones financieras, largo plazo	11	604,438	805,918
Beneficios a empleados	13(b)	88,935	92,880
Otras cuentas por pagar, largo plazo	12	91,894	55,736
<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>785,267</u>	<u>954,534</u>
<b>Total pasivo</b>		<u>1,184,121</u>	<u>1,382,854</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	15	517,802	517,802
Reservas	16	946,153	610,220
Utilidades retenidas	17	(12,698)	299,398
<b>Total patrimonio</b>		<u>1,451,257</u>	<u>1,427,420</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>2,635,378</u>	<u>2,810,274</u>

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 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de actividades hoteleras	3(i)	1,737,077	1,805,694
Ingresos financieros		42	35
Otros ingresos		<u>11,718</u>	<u>7,111</u>
<b>Total ingresos</b>		<u>1,748,837</u>	<u>1,812,840</u>
Costos de venta	18	(1,140,257)	(1,177,575)
Gastos de Administración	19	(404,762)	(362,728)
Gastos Financieros	20	(120,849)	(88,003)
Otros gastos		<u>(43,480)</u>	<u>(67,394)</u>
		<u>(1,709,348)</u>	<u>(1,695,700)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		39,489	117,140
Impuesto a la renta	14(b)	<u>(15,652)</u>	<u>(39,119)</u>
<b>Utilidad neta y resultado integral</b>		<u>23,837</u>	<u>78,021</u>

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 2017  
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Reservas				Utilidades retenidas				Total Patri- monio
	Capital social	Reserva legal	Superávit por valuación	Reserva facultat- iva	Ajustes de primera adopción	Utilidades acumu- ladas	Total	Total	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	517,802	25,608	581,647	-	607,255	(39,619)	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 2016</b>	517,802	28,573	581,647	-	610,220	(39,619)	339,017	299,398	1,427,420
<b>Más (menos):</b>									
Apropiación de reserva legal (Véase Nota 16(a))	-	10,166	-	-	10,166	-	(10,166)	(10,166)	-
Traspaso entre cuentas patrimoniales (Véase Nota 16(c))	-	-	-	325,747	325,747	-	(325,747)	(325,747)	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	23,837	23,837	23,837
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<u>517,802</u>	<u>38,739</u>	<u>581,647</u>	<u>325,747</u>	<u>946,153</u>	<u>(39,619)</u>	<u>26,921</u>	<u>(12,698)</u>	<u>1,451,257</u>

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 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2017	2016
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	1,741,254	1,800,217
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,154,645)	(1,045,578)
Efectivo pagado en gastos de administración, ventas y financieros	(390,657)	(470,050)
Efectivo pagado en impuestos	(36,652)	(32,606)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u>159,300</u>	<u>251,983</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adiciones a mobiliarios y equipos	(33,444)	(12,829)
Bajas de mobiliarios y equipos	-	9,234
Adiciones a activos intangibles	(23,883)	-
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión</b>	<u>(57,327)</u>	<u>(3,595)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo pagado en préstamos bancarios	(201,480)	(100,739)
Efectivo recibido de intereses bancarios	-	-
Efectivo pagado en préstamos	-	(61,000)
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento</b>	<u>(201,480)</u>	<u>(161,739)</u>
<b>Aumento (Disminución) neto en efectivo en caja y bancos</b>		86,649
<b>Efectivo en caja y bancos:</b>		
Saldo al inicio del año	197,416	110,767
Saldo al final del año	<u>97,909</u>	<u>197,416</u>

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 2017 y 2016

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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Utilidad neta:</b>	23,837	137,812
Participación de trabajadores	6,968	20,672
Depreciaciones y amortizaciones	126,679	111,420
Gastos en provisiones	9,188	31,192
Impuesto a La Renta	15,652	39,119
<b>Total</b>	<u>182,324</u>	<u>340,215</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>		
Aumentos (disminuciones):		
Cuentas por cobrar comerciales	12,542	(5,512)
Inventarios	(5,762)	(4,374)
Otros activos	(13,876)	(8,850)
Cuentas por pagar comerciales	(8,626)	(28,575)
Beneficios empleados	(20,821)	(7,140)
Otros pasivos	13,519	(33,781)
<b>Total</b>	<u>(23,024)</u>	<u>(88,232)</u>
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>	<u>159,300</u>	<u>251,983</u>

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 2017

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 2017, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 19 de marzo de 2018 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 2017.

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.

#### **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 2017. La Compañía no ha adoptado

## Notas a los estados financieros (continuación)

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 2017, no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía y su desempeño, dichas normas o enmiendas se describen a continuación:

- Modificaciones a la NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: Iniciativa sobre información a revelar.
- Modificaciones a la NIC 12 – Impuestos a las Ganancias: Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas.
- Modificaciones a la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades: Clarificación del alcance en los desgloses requeridos en la NIIF 12

### 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 periodo 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

## Notas a los estados financieros (continuación)

*inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.*

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de 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

## Notas a los estados financieros (continuación)

pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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) 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 ítems 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, mobiliario y equipo-

La propiedad (excepto terrenos y edificios), mobiliario 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 período. 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, mobiliario 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

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, mobiliario y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, mobiliario y equipo, 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, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016 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 múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017 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 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.

#### 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.

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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### (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 periodos 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.

### (l) 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

## Notas a los estados financieros (continuación)

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 que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2017. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
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
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF – Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
Modificación NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro – Modificaciones a la NIIF 4	
CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 2 - Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

### 6. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de efectivo en caja y bancos se desglosa como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	8,993	14,914
Bancos (a)	<u>88,916</u>	<u>182,502</u>
	<u>97,909</u>	<u>197,416</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 2017 y 2016, el saldo de cuentas por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	46,178	50,064
Menos-Provisión por deterioro	<u>(1,354)</u>	<u>(1,063)</u>
	<u>44,824</u>	<u>49,001</u>

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

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la apertura por vencimiento del saldo de las cuentas por cobrar clientes es como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2017</u>			<u>31 de diciembre de 2016</u>		
	<u>Total</u>	<u>Deterio- rado</u>	<u>Neto</u>	<u>Total</u>	<u>Deterio- rado</u>	<u>Neto</u>
Corriente	31,750	-	31,750	33,656	-	33,656
<b>Vencido:</b>						
De 31 a 60 días	7,420	-	7,420	10,248	-	10,248
De 61 a 90 días	4,629	-	4,629	60	-	60
De 91 a 180 días	2,333	(1,308)	1,025	-	-	-
Más de 180 días	46	(46)	-	6,100	(1,063)	5,037
<b>Total</b>	<u>46,178</u>	<u>(1,354)</u>	<u>44,824</u>	<u>50,064</u>	<u>(1,063)</u>	<u>49,001</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 a 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio	1,063	708
<b>Más (menos):</b>		
Provisiones	313	355
Bajas	(22)	-
Saldo al final	<u>1,354</u>	<u>1,063</u>

### 8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de cuentas por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo a proveedores	493	6,225
Préstamos a empleados	4,004	6,637
	<u>4,497</u>	<u>12,862</u>

### 9. INVENTARIOS

Los inventarios están valorados al costo o al valor neto de realización, el menor. 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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mercadería y materia prima (a)	23,702	6,225
Suministro y materiales	4,218	6,637
	<u>27,920</u>	<u>22,158</u>

(a) Corresponden principalmente a alimentos y bebidas

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de propiedad, planta y equipos se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2017			Al 31 de diciembre de 2016		
	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	(427,712)	1,362,545	1,790,257	(338,858)	1,451,399
Maquinarias y equipos	139,143	(66,561)	72,582	133,789	(53,243)	80,546
Muebles y enseres	185,351	(87,073)	98,278	183,289	(68,675)	114,614
Equipos de computación	39,284	(35,289)	3,995	37,139	(31,170)	5,969
Software	36,292	(14,399)	21,893	12,409	(12,409)	-
	<u>3,066,179</u>	<u>(631,034)</u>	<u>2,435,145</u>	<u>3,032,735</u>	<u>(504,355)</u>	<u>2,528,380</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	Terreno	Edificios	Maquinarias y equipos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Software	Total al costo	Depreciación acumulada	Neto
<b>Costo:</b>									
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	875,852	1,790,257	126,760	177,489	46,373	12,409	3,029,140	(398,403)	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
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	875,852	1,790,257	133,789	183,289	37,139	12,409	3,032,735	(504,355)	2,528,380
Adiciones	-	-	2,655	5,952	2,375	23,863	34,665	(127,500)	(92,635)
Bajas	-	-	-	(1,191)	(230)	-	(1,421)	821	(600)
Reclasificación	-	-	2,669	(2,669)	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	875,852	1,790,257	133,789	183,289	37,139	36,292	3,066,179	(491,946)	2,528,380

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, las obligaciones financieras se presentan como sigue:

Acreedor	31 de diciembre de 2017			31 de diciembre de 2016		
	Corriente	Largo Plazo	Total	Corriente	Largo Plazo	Total
Corporación Financiera Nacional CFN – 0040000202	23,622	533,571	557,193	23,622	711,429	735,051
Corporación Financiera Nacional CFN – 0040000197	177,857	70,867	248,724	177,857	94,489	272,346
	<u>201,479</u>	<u>604,438</u>	<u>805,917</u>	<u>201,479</u>	<u>805,918</u>	<u>1,007,397</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	2017	2016
2017	-	201,479
2018	201,479	201,479
2019	201,479	201,479
2020	201,479	201,479
2021	201,480	201,481
	<u>805,917</u>	<u>1,007,397</u>

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar está constituido de la siguiente manera:

	2017	2016
<b>Corriente</b>		
Proveedores	72,574	103,390
Empleados 10% servicios	17,336	17,075
Tarjetas de crédito	13,571	14,412
Anticipo de cliente	37,032	19,274
Otros	5,012	-
	<u>145,525</u>	<u>154,151</u>
<b>No Corriente</b>		
Proveedores	91,894	55,736
	<u>91,894</u>	<u>55,736</u>

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

#### (a) Corto plazo:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de beneficios a empleados corto plazo se desglosa como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficios sociales	20,971	21,181
Otras obligaciones con IESS	17,088	17,027
Participación de trabajadores	6,968	20,672
	<u>45,027</u>	<u>58,880</u>

#### (b) Largo plazo:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones por beneficios definidos se formaban de la siguiente forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	63,351	66,501
Desahucio	25,584	26,379
Pasivo por beneficios definido post empleo	<u>88,935</u>	<u>92,880</u>

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

	<u>Jubilación patronal</u>		<u>Desahucio</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio	66,501	42,756	26,379	18,932
Costo del servicio del periodo	9,914	10,371	1,083	1,169
Costo de interés	2,786	2,926	1,277	1,315
Pérdida actuarial	(12,050)	11,219	(792)	5,660
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(3,800)	(771)	(2,363)	(697)
Saldo al final	<u>63,351</u>	<u>66,501</u>	<u>25,584</u>	<u>26,379</u>

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

## Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	5.50%	5.50%
Tasa esperada de incremento salarial	2.9%	3.5%
Futuro incremento de pensiones	2.9%	3.5%
Tabla de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002

### 14. IMPUESTOS

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de impuestos por recuperar se formaba de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Por recuperar:</b>		
Crédito tributario de impuesto a la renta	14,012	-
Crédito tributario en impuesto al valor agregado	1	-
<b>Total impuestos por pagar</b>	<u>14,013</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de impuestos por pagar se formaba de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Por pagar:</b>		
Impuesto a la renta	-	7,568
Impuesto al valor agregado por pagar	6,823	6,242
<b>Total impuestos por pagar</b>	<u>6,823</u>	<u>13,810</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 2017 y 2016 se componen de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	15,652	39,119

##### 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 2017 y 2016 fueron las siguientes:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	39,489	117,140
Más- Gastos no deducibles	<u>31,657</u>	<u>60,675</u>
Utilidad gravable	71,146	177,815
Tasa de impuesto	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Provisión para impuesto a la renta	<u>15,652</u>	<u>39,119</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	15,652	39,119
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(29,664)	(29,202)
Retenciones en la fuente años anteriores	<u>-</u>	<u>(2,349)</u>
Saldo (a favor) por pagar (Véase literal (a))	<u>(14,012)</u>	<u>7,568</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.

**Tarifa 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, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de

## Notas a los estados financieros (continuación)

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 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.

### **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

## Notas a los estados financieros (continuación)

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.

### **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.

### **(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.
- 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.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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

- Transferencias de dinero hasta 3 salarios básicos unificados vigentes 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 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.

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.

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

### (e) Reformas tributarias-

Durante el año 2017 se publicó la siguiente norma:

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el R.O. No. 150 el 29 de diciembre del 2017, en la cual se estableció principalmente las siguientes reformas:

Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.

Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25%. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares

## Notas a los estados financieros (continuación)

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 paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Para que el costo o gasto por cada caso entendido superior a los mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 1.000,00) sea deducible para el cálculo del Impuesto a la Renta y el crédito tributario para el Impuesto al Valor Agregado sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago determinados en la Ley, con cuya constancia y el comprobante de venta correspondiente a la adquisición se justificará la deducción o el crédito tributario.

### 15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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
		517,802		100%	517,802

### 16. RESERVAS

#### (a) 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.

#### (b) 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).

#### (c) Reserva facultativa

Con fecha 4 de agosto de 2017 la de Junta General Extraordinaria de Accionistas resolvió reclasificar las utilidades retenidas de la Compañía a reservas facultativas.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 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.

### 18. COSTOS DE VENTAS

Por los años 2017 y 2016, los gastos de ventas y administración se formaban de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Costo Hotel</b>		
Costo variable	120,265	107,582
Costo fijo	281,058	307,417
Costo de capital	114,429	111,941
Gastos pre-pagados	152,454	168,188
<b>Costo Restaurante</b>		
Costo variable	213,129	221,373
Costo fijo	184,282	181,131
Gastos pre-pagados	74,640	79,843
	<u>1,140,257</u>	<u>1,177,575</u>

### 19. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Por los años 2017 y 2016, el gasto de administración se forma de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos, salarios y demás	156,186	143,774
Seguridad y vigilancia	54,426	54,094
Publicidad	42,883	26,104
Beneficios Sociales	29,448	22,841
Otros gastos	26,432	18,778
Impuestos, contribuciones y otros	21,468	14,230
Aportes al IEES	17,816	14,441
Servicios Básicos	13,690	14,372
Honorarios profesionales	8,737	3,119
Gastos de Gestión	8,125	6,785
Transporte	7,347	1,036
Participación a trabajadores	6,968	20,672
Suministros y materiales de oficina	4,551	9,693
Gastos de Viaje	3,355	2,659
Mantenimiento	2,331	4,371
Seguros y reaseguros	686	5,404
Provisión incobrables	313	355
	<u>404,762</u>	<u>362,728</u>

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 20. GASTOS FINANCIEROS

Por los años 2017 y 2016, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisión en tarjetas de crédito	41,421	38,098
Mantenimiento de cuenta	1,757	2,526
Intereses y comisiones bancarias	77,671	47,379
	<u>120,849</u>	<u>88,003</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.

#### 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

## Notas a los estados financieros (continuación)

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 2018 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 2017.