Hotel Cabañas Balandra S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018
Junto con el informe de comisario

Hotel Cabañas Balandra S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018
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 comisarios (continuación)

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 funcion 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 2018, 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 tambisn, la evaluacion de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales relativas a la informacion financiera emitidas en la Republica del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la gerencia, así como la evaluacion de la presentacion de los estados financieros en general.

Atendiendo to dispuesto por la Resolucion No. 92-1-4-3-0014 de is Superintendencia de Compania, en adicion, 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 2018 y hasta la fecha del presente informe, se celebraron tres Junta General Universal de Accionistas con fechas:

- Junta general de accionistas ordinaria – 28 de marzo de 2018

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 auditoria, bajo las cuales, el propósito de evaluación permite establecer una 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 2018, 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 2019

Hotel Cabañas Balandra S.A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2018	2017
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos	7	90,956	97,909
Cuentas por cobrar comerciales	8	36,824	44,824
Otras cuentas por cobrar	9	4,631	4,497
Impuestos por recuperar	15(a)	7,986	14,013
Inventarios	10	29,004	27,920
Total activo corriente		169,401	189,163
Activo no corriente:			
Propiedad, mobiliario y equipo	11	2,326,222	2,435,145
Otros activos		-	1,035
Inversiones no corrientes		10,035	10,035
Activo por impuesto diferido	15(b)	2,180	
Total activo no corriente		2,338,437	2,446,215
Total activos		2,507,838	2,635,378

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 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2018	2017
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Obligaciones financieras, porción corriente	12	201,479	201,479
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13	131,761	145,525
Impuestos por pagar	15(a)	11,206	6,823
Beneficios a empleados	14(a)	57,316	45,027
Total pasivo corriente		401,762	398,854
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras, largo plazo	12	402,958	604,438
Beneficios a empleados	14(b)	92,958	88,935
Otras cuentas por pagar	13	91,057	91,894
Total pasivo no corriente		586,973	785,267
Total pasivo		988,735	1,184,121
Patrimonio:			
Capital social	16	517,802	517,802
Reservas	17	952,720	946,153
Resultados acumulados	18	48,581	(12,698)
Total patrimonio		1,519,103	1,451,257
Total pasivo y patrimonio		2,507,838	2,635,378

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 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2018	2017
Ingresos de actividades hoteleras	3(i)	1,827,078	1,737,077
Ingresos financieros		17	42
Otros ingresos		19,529	11,718
Total ingresos		1,846,624	1,748,837
Costos de venta	19	(1,106,904)	(1,140,257)
Gastos de Administración	20	(480,025)	(404,762)
Gastos Financieros	21	(107,985)	(120,849)
Otros gastos		(50,665)	(43,480)
		(1,745,579)	(1,709,348)
Utilidad antes de impuesto a la renta		101,045	39,489
Impuesto a la renta	14(b)	(33,199)	(15,652)
Utilidad neta y resultado integral		67,846	23,837

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 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

		Reservas				RESULTADOS ACUMULADOS			
	Capital social	Reserva legal	Superávit por valuación	Reserva facultat-iva	Total	Ajustes de primera adopción	Utilidades acumu-ladas	Total	Total Patri-monio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	517,802	28,573	581,647	-	610,220	(39,619)	339,017	299,398	1,427,420
Más (menos):									
Apropiación de reserva legal	-	10,186	-	-	10,186	-	(10,186)	(10,186)	-
Traspaso entre cuentas patrimoniales (Véase Nota 17(c))	-	-	-	325,747	325,747	-	(325,747)	(325,747)	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	23,837	23,837	23,837
Saldo al 31 de diciembre de 2017	517,802	38,759	581,647	325,747	946,153	(39,619)	26,921	(12,698)	1,451,257
Más (menos):									
Apropiación de reserva legal (Véase Nota 17(a))	-	6,567	-	-	6,567	-	(6,567)	(6,567)	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	67,846	67,846	67,846
Saldo al 31 de diciembre de 2018	517,802	45,326	581,647	325,747	952,720	(39,619)	88,200	48,581	1,519,103

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 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1,835,095	1,741,254
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,127,295)	(1,154,645)
Efectivo pagado en gastos de administración, ventas y financieros	(469,048)	(390,657)
Efectivo pagado en impuestos	(24,969)	(36,652)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	213,783	159,300
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones a mobiliarios y equipos	(19,256)	(33,444)
Adiciones a activos intangibles	-	(23,883)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(19,256)	(57,327)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado en préstamos bancarios	(201,480)	(201,480)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	(201,480)	(201,480)
(Disminución) neto en efectivo en caja y bancos	(6,953)	(99,507)
Efectivo en caja y bancos:		
Saldo al inicio del año	97,909	197,416
Saldo al final del año	90,956	97,909

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 2018

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

	2018	2017
Utilidad neta:	67,846	23,837
Participación de trabajadores	17,832	6,968
Depreciaciones y amortizaciones	133,119	126,679
Gastos en provisiones	1,843	9,188
Impuesto a la renta	35,379	15,652
Total	**188,173**	**158,487**
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumentos (disminuciones):		
Cuentas por cobrar comerciales	8,000	12,542
Inventarios	(1,084)	(5,762)
Otros activos	3,911	(13,876)
Cuentas por pagar comerciales	(13,764)	(8,626)
Beneficios empleados	(5,543)	(20,821)
Otros pasivos	(33,756)	13,519
Total	**(42,236)**	**(23,024)**
Efectivo neto provisto en actividades de operación	**213,783**	**159,300**

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 2018
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 2018, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 25 de marzo de 2019 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 2018.

Conforme las disposiciones del organismo de control, en Resolución SC.Q.ICLCPA IFRS11.01 publicada en RO 372 del 27 de enero de 2011, se establece que aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condiciones: a) Activos totales menores a US$ 4 millones, valor bruto en ventas anuales menores a US$ 5 millones y tener menos de 200 trabajadores. La Compañía debe preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), a partir del 1 de enero de 2012 se establece el año 2011 como período de transición.

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 14(b)), a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para periodos que se inician a partir del 1 de enero de 2018; 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

(a) NIIF 15 – Ingresos provenientes de acuerdos con clientes

La NIIF 15 reemplaza a NIC 11 Contratos de construcción, NIC 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica, con excepciones limitadas, a todos los ingresos que surjan de contratos con los clientes. NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes y requiere que los ingresos se reconozcan a un monto que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

a. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
b. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
c. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
d. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y

Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

La NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada uno de los cinco pasos del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales de obtener un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

La adopción de NIIF 15 no generó los ajustes de re-expresión de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre 2018 y al 1 de enero de 2018.

(b) NIIF 9 – Instrumentos financieros

NIIF 9 Instrumentos Financieros deroga la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición y rige para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. La norma reúne los tres aspectos fundamentales de la contabilidad de los instrumentos financieros: (a) clasificación y medición; (b) deterioro; y (c) contabilidad de coberturas.

Los siguientes aspectos fueron considerados por la Compañía en la adopción de NIIF 9:

(i) Clasificación y medición- De conformidad con NIIF 9, los instrumentos financieros se miden subsecuentemente al valor razonable con cambios en resultados, al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La clasificación de los instrumentos se basa en dos criterios: (a) el modelo de negocio que utiliza la Compañía como entidad independiente para administrar los sus activos; y (b) si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos representan únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente.

(ii) Deterioro de activos financieros- La adopción de NIIF 9 ha cambiado fundamentalmente la determinación de pérdidas por deterioro de los activos financieros mediante la sustitución del enfoque de pérdidas incurridas de la NIC 39 por un enfoque de pérdidas crediticias esperadas a futuro (PCE). NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una estimación para PCE para todos los activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados

La adopción de NIIF 9, no afectó la clasificación y medición de los instrumentos financieros de la Compañía y su potencial deterioro, no generándose ajustes que requieran re-expresar los estados financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018.

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 inicial y medición

Los activos financieros se clasifican al momento del reconocimiento inicial al:

- Costo amortizado,
- Valor razonable a través de otros resultados integrales
- Valor razonable a través de resultados del año

.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y del modelo de negocios

de la Compañía para la gestión de cada activo financiero. Con la excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o a valor razonable a través de otros resultados integrales, es necesario que estos otorguen el derecho a la Compañía a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI por sus siglas en inglés) sobre el monto vigente del capital (principal). Esta evaluación se conoce como la prueba "SPPI" y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de sus activos financieros se refiere a la manera en la cual administra sus activos financieros para generar sus flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la recuperación de flujos de efectivo contractuales a través del cobro, a través de la venta de activos financieros, o ambos.

Medición posterior

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (instrumentos de patrimonio)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultado

Los activos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por cobrar (activos financieros a costo amortizado).

Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para la Compañía y mide sus activos financieros a costo amortizado, si ambas de las siguientes condiciones se cumplen:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros con el fin de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro, y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

Los activos financieros de la Compañía al costo amortizado incluyen efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otros activos no corrientes.

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.

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 reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable a través de resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas (ELC) se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen de acuerdo a dos enfoques:

- Enfoque general, aplicado para todos los activos financieros excepto cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales
- Enfoque simplificado aplicado para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales.

Enfoque general

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas:

- Para las exposiciones de crédito para las cuales no ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen sobre eventos de incumplimiento o mora que pueden ser posibles dentro de los próximos 12 meses.

- Para aquellas exposiciones de crédito para las cuales ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, se requiere una provisión de deterioro por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida útil restante del activo financiero, independientemente del momento del incumplimiento (una ECL de por vida).

Enfoque simplificado

Para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre todo el tiempo de duración del activo financiero en cada fecha de reporte. La Compañía ha elaborado una matriz de provisiones que se basa en su historial de experiencia de pérdida de crédito, ajustada por factores macroeconómicos relacionados con la industria en la cual opera la Compañía.

La Compañía también puede considerar que un activo financiero está vencido cuando se presentan ciertas consideraciones internas o externas y la información disponible indica que es poco probable que la Compañía reciba los valores contractuales pendientes de cobro. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

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

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

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros de la Compañía corresponden a préstamos y cuentas por pagar.

Préstamos y cuentas por pagar

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero. La amortización de la tasa de interés efectiva, se incluye como costos financieros en el estado de resultados

La Compañía mantiene en esta categoría acreedores comerciales y cuentas por pagar a partes relacionadas.

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 del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos existenten se modifican sustancialmente, tal intercambio o modificación se trata como la baja de la deuda original y el reconocimiento de una nueva deuda. La diferencia en los valores en libros se reconoce en el estado de resultados.

(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 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 período 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 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, 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.

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.

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

	Años
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, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2018 y del 2017 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 realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2018, 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 doces 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.

(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.

(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 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 2018. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 16 – Arrendamientos	1 de enero de 2019
CINIIF 23- Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 9: Características de pago anticipado con compensación negativa	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversión y su asociada o negocio conjunto	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 28: Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 3 - Combinaciones de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 - Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
NIC 23 - Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021

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. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se conformaban de la siguiente manera:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al valor nominal				
Efectivo en caja y bancos	90,956	-	97,909	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	36,824	-	44,824	-
Otras cuentas por cobrar	4,631	-	4,497	-
Inversiones no corrientes	-	10,035	-	10,035
Total activos financieros	**132,411**	**10,035**	**147,230**	**10,035**

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

	2018		2017	
	Corriente	**No corriente**	**Corriente**	**No corriente**
Obligaciones financieras	201,479	402,958	201,479	604,438
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	131,761	91,894	145,525	91,894
Total pasivos financieros	**333,240**	**494,015**	**347,004**	**696,332**

7. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de efectivo en caja y bancos se desglosa como sigue:

	2018	**2017**
Efectivo en caja	654	8,993
Bancos (a)	90,302	88,916
	90,956	97,909

(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.

8. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	2018	**2017**
Clientes	38,399	46,178
Menos-Provisión por deterioro	(1,575)	(1,354)
	36,824	44,824

Las cuentas por cobrar comerciales no generan interés y poseen un período de crédito de 30 a 60 días promedio.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la apertura por vencimiento del saldo de las cuentas por cobrar clientes

es como sigue:

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Total	**Deterio-rado**	**Neto**	**Total**	**Deterio -rado**	**Neto**
Corriente	1,395	-	1,395	31,750	-	31,750
Vencido:		-			-	
De 31 a 60 días	35,112	-	35,112	7,420	-	7,420
De 61 a 90 días	1,015	(698)	317	4,629	-	4,629
De 91 a 180 días	877	(877)	-	2,333	(1,308)	1,025
Más de 180 días	-	-	-	46	(46)	-
Total	38,399	(1,575)	36,824	46,178	(1,354)	44,824

A continuación se presenta el movimiento de la provisión por deterioro del valor de cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	2018	**2017**
Saldo al inicio	1,354	1,063
Más (menos):		
Provisiones	248	313
Bajas	(27)	(22)
Saldo al final	1,575	1,354

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	2018	**2017**
Anticipo a proveedores	1,936	493
Préstamos a empleados	2,695	4,004
	4,631	4,497

10. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de inventarios se desglosa como sigue:

	2018	2017
Mercadería y materia prima	19,240	23,702
Suministros y materiales	9,764	4,218
	29,004	27,920

11. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de propiedad, mobiliario y equipo se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2018			Al 31 de diciembre de 2017		
	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto
No depreciables						
Terrenos	875,852	-	875,852	875,852	-	875,852
Depreciables						
Edificios	1,790,257	(516,566)	1,273,691	1,790,257	(427,712)	1,362,545
Maquinarias y equipos	150,892	(78,415)	72,477	139,143	(66,561)	72,582
Muebles y enseres	190,720	(103,465)	87,255	185,351	(87,073)	98,278
Equipos de computación	41,422	(38,407)	3,015	39,284	(35,289)	3,995
Software	36,292	(22,360)	13,932	36,292	(14,399)	21,893
	3,085,435	(759,213)	2,326,222	3,066,179	(631,034)	2,435,145

Durante los años 2018 y 2017, 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
Costo:									
Saldo al 31 de diciembre de 2016	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	23,883	34,865	(127,500)	(92,635)
Bajas	-	-	-	(1,191)	(230)	-	(1,421)	821	(600)
Reclasificación	-	-	2,699	(2,699)	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	875,852	1,790,257	139,143	185,351	39,284	36,292	3,066,179	(631,034)	2,435,145
Adiciones	-	-	16,579	8,126	2,138	-	26,843	(133,119)	(106,276)
Bajas	-	-	(4,830)	(2,757)	-	-	(7,587)	4,940	(2,647)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	875,852	1,790,257	150,892	190,720	41,422	36,292	3,085,435	(759,213)	2,326,222

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones financieras se presentan como sigue:

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
Acreedor	**Corriente**	**Largo Plazo**	**Total**	**Corriente**	**Largo Plazo**	**Total**
Corporación Financiera Nacional CFN – 0040000202	23,622	47,244	70,866	23,622	533,571	557,193
Corporación Financiera Nacional CFN – 0040000197	177,857	355,714	533,571	177,857	70,867	248,724
	201,479	402,958	604,437	201,479	604,438	805,917

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	**2018**	**2017**
2018	-	201,479
2019	201,479	201,479
2020	201,479	201,479
2021	201,479	201,480
	604,437	805,917

13. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar está constituido de la siguiente manera:

		2018	**2017**
Corriente			
Proveedores		61,119	72,574
Servicios por pagar empleados		19,611	17,336
Tarjetas de crédito		32,267	13,571
Anticipo de cliente		10,475	37,032
Otros		8,289	5,012
		131,761	145,525
No Corriente			
Otras cuentas por pagar	(1)	91,057	91,894

(1) Corresponde a préstamos efectuados por accionistas entregados en años anteriores y que mediante convenio entre las partes será cancelado a largo plazo.

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

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS

(a) Corto plazo:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de beneficios a empleados corto plazo se desglosa como sigue:

	2018	2017
Beneficios sociales	22,576	20,971
Otras obligaciones con IESS	16,908	17,088
Participación de trabajadores	17,832	6,968
	57,316	45,027

(b) Largo plazo:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las obligaciones por beneficios definidos se formaban de la siguiente forma:

	2018	2017
Jubilación patronal	67,756	63,351
Desahucio	25,202	25,584
Pasivo por beneficios definido post empleo	92,958	88,935

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de las obligaciones de beneficios definidos fue como sigue:

	Jubilación patronal		Desahucio	
	2018	2017	2018	2017
Saldo al inicio	63,351	66,501	25,584	26,379
Costo del servicio del periodo	4,606	9,914	404	1,083
Costo de interés	2,701	2,786	1,003	1,277
Pérdida actuarial	-	(12,050)	-	(792)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(2,902)	(3,800)	(1,789)	(2,363)
Saldo al final	67,756	63,351	25,202	25,584

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

	2018	2017
Tasa de descuento	8.21%	5.50%
Tasa esperada de incremento salarial	3.91%	2.9%
Futuro incremento de pensiones	2.9%	2.9%
Tabla de mortalidad	TM IESS 2002	TM IESS 2002

15. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de impuestos por recuperar se formaba de la siguiente manera:

	2018	2017
Por recuperar:		
Crédito tributario de impuesto a la renta	7,986	14,012
Crédito tributario en impuesto al valor agregado	-	1
Total impuestos por pagar	7,986	14,013

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el sado de impuestos por pagar se formaba de la siguiente manera:

Por pagar:	2018	2017
Impuesto al valor agregado por pagar	11,206	6,823
Total impuestos por pagar	11,206	6,823

(b) Impuesto a la renta-

Reconocido en resultados

Los gastos por impuesto a la renta corriente y diferido mostrados en el estado de resultados integrales del año 2018 y 2017 se componen de la siguiente manera:

	2018	2017
Gasto impuesto a la renta corriente	35,379	15,652
Ingreso impuesto a la renta diferido	(2,180)	-
Total gasto impuesto a la renta	33,199	34,595

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 2018 y 2017 fueron las siguientes:

	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	101,045	39,489
Más- Gastos no deducibles	40,469	31,657
Utilidad gravable	141,514	71,146
Tasa de impuesto	25%	22%
Provisión para impuesto a la renta corriente	35,379	15,652

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2018	2017
Impuesto a la renta causado	35,379	15,652
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(29,353)	(29,664)
Retenciones en la fuente años anteriores	(14,012)	-
Saldo (a favor) impuesto a la renta (Véase literal (a))	(7,986)	(14,012)

Impuesto diferido-

Al 31 de diciembre de 2018, el activo por impuesto diferido se formaba de la siguiente manera:

	Estado de situación financiera	Estado de resultados débito (crédito)
Diferencias Temporarias:		
Provisión por jubilación patronal	7,307	(7,308)
Desahucio	1,407	(1,407)
Efecto en el impuesto diferido en resultados		2,180
Activo por impuesto diferido	2,180	

(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 periodo 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 en el año 2018 es del 25% (22% en el año 2017).

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

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 sobres 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.

(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.

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 adquiriente 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-

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento. Los principales incentivos y reformas tributarias que se consideran importantes para la Compañía son los siguientes:

- Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.
- La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:
  - la sociedad respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria,
  - dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.

  La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales anteriores sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación 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.

- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Se incluye como hecho generador del impuesto a la salida de divisas a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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

17. 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 11).

(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.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

(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.

19. COSTOS DE VENTAS

Por los años 2018 y 2017, los gastos de ventas y administración se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Costo Hotel		
Costo variable	147,865	120,265
Costo fijo	221,585	281,058
Costo de capital	120,047	114,429
Gastos pre-pagados	187,125	152,454
Costo Restaurante		
Costo variable	183,851	213,129
Costo fijo	179,382	184,282
Gastos pre-pagados	67,049	74,640
	1,106,904	1,140,257

20. GASTO DE ADMINISTRACIÓN

Por los años 2018 y 2017, el gasto de administración se forma de la siguiente manera:

	2018	2017
Sueldos, salarios y demás	204,771	156,186
Seguridad y vigilancia	56,154	54,426
Beneficios Sociales	37,989	29,448
Publicidad	36,801	42,883
Aportes al IEES	24,360	17,816
Honorarios profesionales	22,769	8,737
Otros gastos	21,409	26,432
Impuestos, contribuciones y otros	20,625	21,468
Participación a trabajadores	17,832	6,968
Gastos de Gestión	9,313	8,125
Suministros y materiales de oficina	6,855	4,551
Transporte	6,293	7,347
Servicios Básicos	4,550	13,690
Seguros y reaseguros	4,216	686
Mantenimiento	3,981	2,331
Gastos de Viaje	1,859	3,355
Provisión incobrables	248	313
	480,025	404,762

21. GASTOS FINANCIEROS

Por los años 2018 y 2017, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Comisión en tarjetas de crédito	44,112	41,421
Mantenimiento de cuenta	2,456	1,757
Intereses y comisiones bancarias	61,417	77,671
	107,985	120,849

22. 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.

23. 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

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 las 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.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 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 2018.