

COMPAÑÍA HOTELERA EL EJECUTIVO CIA. LTDA.

COMPANIA HOTELERA EL EJECUTIVO CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresadas en USD Dólares)

A. COMPANIA HOTELERA EL EJECUTIVO CIA. LTDA.:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, mediante escritura pública del 31 de Octubre del 1981, desde las fojas 11.707 a 11.752 y con número 2.009 del Registro Mercantil del Cantón Guayaquil con plazo de duración de 50 años.

La actividad principal de la Compañía es las Actividades de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedad y equipo de terrenos y edificios, donde se aplicó el modelo de revaluación.

Con respecto al costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de Inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: Los activos financieros, compuestos principalmente por las cuentas por cobrar comerciales, se miden al valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición, una vez que no aplica ninguno de los criterios para valorarlos al costo amortizado (el modelo de negocio y la característica de los flujos contractuales)

B. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

COMPAÑÍA HOTELERA EL EJECUTIVO CIA. LTDA.

(Continuación)

Provisión para cuentas incobrables: La Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar comerciales, para determinar si existen indicios de deterioro de su cartera, como lo establece el párrafo 58 de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración se reconoce ajustando la provisión.

La provisión se registra por el monto de una estimación mensual con cargo a resultados y, de considerarse necesario, se ajusta anualmente; la cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja contra la provisión.

Inventarios: Se valúan al costo de adquisición o al valor neto realizable, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el giro normal de los negocios, menos los costos estimados de finalización y los costos estimados necesarios para efectuar la venta.

Al final del periodo se evalúan los saldos de Inventarios individuales más importantes para determinar su valor neto realizable. Si el valor neto realizable es menor que el saldo registrado, se ajusta la diferencia contra resultados, según lo establece el párrafo 34 de NIC 2.

Las importaciones en tránsito se registran al costo de adquisición más los cargos relacionados en el proceso de importación. Los costos no recuperables, se registran en los resultados del periodo. Así mismo, todas las pérdidas de inventario se reconocen en los resultados del periodo en que ocurren.

El costo de los inventarios se asigna utilizando el método de costo promedio ponderado.

Propiedad y equipo: Se denomina propiedad y equipo todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía, cumple con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro (si aplica). El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. 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 o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de la propiedad y equipo se calcula por el método de línea recta. Ningún otro método debe ser utilizado excepto por autorización expresa generada por el cambio de estimación contable o error fundamental generado por modificación o cambio del valor residual y/o vida útil. Al final de cada periodo anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de propiedad y equipo.

B. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

COMPAÑÍA HOTELERA EL EJECUTIVO CIA. LTDA.

(Continuación)

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otras propiedades 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, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus propiedades y equipo al término de su vida útil. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Para la medición posterior de los terrenos y edificios, la Administración de la Compañía aplica el método de revaluación a partir de una tasación realizada por peritos calificados. El efecto de estos avalúos, se registra en la cuenta patrimonial de "Reserva por valuación de activos fijos", según el párrafo 39 de NIC 16.

La vida útil estimada de los terrenos y edificios se establece en el informe del perito; para los demás rubros de activos fijos, os como sigue;

ACTIVOS	ANOS
Muebles y otros equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

La Administración no consideró establecer un valor residual al costo de las propiedades, plantas y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Deterioro del valor de los activos no financieros: A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Aplicando los lineamientos establecidos en la NIC 36, la Compañía estima el importe recuperable del mismo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los activos, se reconocen en el estado del resultado en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado, salvo para las propiedades previamente revaluadas donde la revaluación se registra en el otro resultado integral.

B. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

COMPAÑÍA HOTELERA EL EJECUTIVO CIA. LTDA.

(Continuación)

Pasivos financieros: Los principales pasivos financieros de la Compañía están compuestos por cuentas por pagar comerciales (proveedores locales y extranjeros) y obligaciones por pagar (con instituciones financieras y por emisiones de deuda).

Pasivos financieros reconocidos a costo amortizado: La Compañía reconoce un pasivo financiero al costo amortizado cuando éste tiene vencimiento mayor a doce meses, no es mantenido para negociar, y no se lo reconoce, inicial o posteriormente, al valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se miden, tanto en el momento de su reconocimiento inicial como de su medición posterior, de acuerdo al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El efecto del ajuste (ganancia o pérdida) se reconoce en el resultado del periodo según el párrafo 5.7.2 de la NIIF 9.

Al aplicar el método de interés efectivo, la Compañía amortiza cualquier comisión, intereses pagados, contribuciones, costos de transacción, y otros descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva, a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero.

Pasivos financieros reconocidos a valor razonable: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes (vencimiento menor a doce meses) se reconocen a su valor razonable, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su costo amortizado, además, que a un porcentaje importante de las compras realizadas son pagadas de forma anticipada a sus proveedores. Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Las otras cuentas por pagar incluyen obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

A la fecha de los estados financieros, tanto las cuentas por pagar comerciales como las obligaciones por pagar tienen vencimiento en los próximos doce meses, por lo que se presentan a su valor razonable.

Provisión para jubilación patronal v bonificación por desahucio: Se contabiliza sobre la base del estudio actuarial realizado por consultores especializados. Las provisiones se registran contra los resultados del periodo, según establece la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19, en su párrafo 93A resultados.

Representa la provisión por jubilación patronal a que tienen derecho de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, (os empleados y trabajadores que han cumplido 25 años o más de servicio o que cumplieren ose tiempo en forma ininterrumpida dentro de la Compañía.

La pensión patronal no podrá ser inferior al salario mínimo vital general decretado por el Gobierno. En el caso de doble jubilación, por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la pensión patronal, será como mínimo el equivalente al 50% del salario mínimo vital

B. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:

COMPAÑÍA HOTELERA EL EJECUTIVO CIA. LTDA.

(Continuación)

Según lo establecido en el Código del Trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termina por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado.

Arrendamientos: Las operaciones de leasing de vehículos a favor de accionistas y empleados de la Compañía se clasifican como arrendamientos financieros, una vez que los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los vehículos se transfieren sustancialmente. Se reconocen inicialmente como un activo y un pasivo por el mismo valor, igual al valor razonable del bien arrendado.

Otras provisiones y pasivos: Se registran al valor estimado por la administración o al valor nominal de la obligación, como lo permite el párrafo 46 de NIC 37.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Ingresos de actividades ordinarias: Se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los Ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago es realizado. Esto ocurre cuando los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad han sido transferidos sustancialmente al comprador, esto es, al momento de la entrega de los bienes.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Gastos ordinarios: Se registran por el método del devengado cuando se conocen.

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de ventas, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del periodo fiscal 2010 entró en vigor la norma que exigió el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del

B. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:
(Continuación)

Patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Administración de riesgos: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional, y riesgos de tasa de interés. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio.
 - Riesgo de crédito.
 - Riesgo de liquidez.
 - Riesgo de tasa de interés.
 - Riesgo operacional.
- Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiado.
 - Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.
 - A la tedia de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.
 - Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros
 - La Administración hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.
 - Riesgo de tasa de interés: La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de

COMPAÑÍA HOTELERA EL EJECUTIVO CIA. LTDA.

interés.

B. RESUMEN DE LAS PRÁCTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de aquellos que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar eventuales pérdidas financieras. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia, respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el US Dólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVOS Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:

Efectivos y Equivalentes;	31 de Diciembre	
	2016	2015
	(US\$ Dólares)	
Caja- Bancos	480,00	480,00
Total	\$ 480,00	\$ 480,00

COMPAÑÍA HOTELERA EL EJECUTIVO CIA. LTDA.

D. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 480.00 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una.

	31 de Diciembre	
	2016	2015
Patrimonio Neto:	(US\$ Dólares)	
Capital Social	480,00	480,00
Reserva Legal	-	-
Utilidad Acumuladas	-	-
Utilidad/Perdida del Ejercicio	-	-
Total	\$ 480,00	\$ 480,00

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva por valuación: Contra esta cuenta se reconoce el efecto de los avalúos realizados posterior al reconocimiento inicial, para ajustar el valor razonable de los bienes inmuebles.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF: Se registran los ajustes realizados a la provisión para cuentas incobrables y a los bienes inmuebles, y el reconocimiento de los contratos de arrendamiento mercantil como arrendamiento financiero, como principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

COMPAÑÍA HOTELERA EL EJECUTIVO CIA. LTDA.

E. PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base Imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con Investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. el aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

		2016	2015
Utilidad del Ejercicio :		-	-
Menos:	Participación de Trabajadores	-	-
	Otras Rentas Exentas	-	-
	Incremento de Empleados	-	-
	Trabajadores con Discapacidad	-	-
Más:	Gastos no Deducibles	-	-
	Participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	-
		-	-
Base imponible para cálculo de Impuesto a la Renta		-	-
Impuesto a la renta causado		-	-

F. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

COMPAÑÍA HOTELERA EL EJECUTIVO CIA. LTDA.

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus Ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

G. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2016, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

H. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados al accionista para su aprobación.