

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

1. Entidad que Informa

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A., en adelante “la Compañía” fue constituida como compañía anónima en la ciudad de Cuenca, República del Ecuador mediante escritura pública del 2 de septiembre de 1965 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre del mismo año. Las actividades operativas, administrativas y financieras son desarrolladas principalmente en sus oficinas e instalaciones ubicadas en la ciudad de Cuenca bajo el nombre comercial de “El Dorado Hotel”.

Durante el periodo 2016, el promedio de ocupación por hospedaje fue del 43,3% (67,8% en el 2015) representando el 30% (35% en el 2015) de los ingresos. El servicio de alimentos y bebidas representa el 66% de los ingresos (65% en el 2015) generados través de los restaurantes Goda Restaurant & Bar, FogoGrill & Bar, Fogomar Grill & Bar y Panadería El Dorado. A partir del 2016, la compañía también provee el servicio de eventos en su nuevo local “Centro de Convenciones Mansión Vizcaya”, representado un 4% de los ingresos en el 2016.

2. Bases de Preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.**, al 31 de diciembre del 2016, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2016 han sido autorizados por la gerencia general el 24 de marzo del 2017 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley.

b) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c) Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de **EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera. La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

2. Bases de Preparación (Continuación)

d) Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y presunciones subyacentes, son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva. Los principales juicios y estimaciones aplicados por la Compañía son:

(i) Juicio: En el proceso de aplicar las políticas contables, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones, la administración ha aplicado los siguientes juicios importantes sobre los estados financieros adjuntos:

- La administración evalúa los costos iniciales de las partidas de propiedades y equipos adquiridos o en construcción, así como los costos incurridos posteriormente y emplea su juicio profesional para evaluar si cumplen las condiciones para su reconocimiento como un activo o como un gasto del periodo.
- La Compañía reconoce activos por impuesto diferido producto de pérdidas fiscales recientes no utilizadas. Se requiere el uso significativo de juicio de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que pueden ser reconocidos, en base a la probabilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales cargar esas pérdidas no utilizadas.
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.

(ii) Estimaciones y suposiciones: Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La estimación de los valores recuperables de la cartera de crédito.
- La estimación de la obsolescencia o deterioro de los inventarios.
- Las vidas útiles y los valores residuales de las propiedades y equipos, así como la valoración del importe recuperable de los activos.
- Los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo que se determinan usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc., debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

2. Bases de Preparación (Continuación)

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica y en el mercado Ecuatoriano. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

- (iii) Medición del valor razonable: El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para la Compañía. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores razonables, que se basan en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1 - Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente, o indirectamente.
- Nivel 3 - Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable).

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía no tiene instrumentos financieros medidos a valor razonable que deban clasificarse dentro a la jerarquía de los párrafos anteriores, u otros elementos de activos o pasivos no financieros que se requiera revelar las premisas de valoración de acuerdo al nivel de la jerarquía del valor razonable.

e) Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF

A continuación, se resume las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y que han sido publicadas de aplicación en el periodo actual y futuro:

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

2. Bases de Preparación (Continuación)

Fecha efectiva	Norma	Cambio	Título
1 de enero de 2017	NIC 7	Enmienda	Estado de Flujo de efectivo
	NIC 12	Enmienda	Impuesto diferido
1 de enero de 2018	NIIF 9	Mejora	Instrumentos financieros
	NIIF 2	Enmienda	Clasificación y pagos basados en acciones
	NIIF 15	Nueva	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
1 de enero de 2019	NIIF 16	Nueva	Arrendamientos

- La modificación de la NIC 7 viene con el objetivo de que las entidades revelen información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación. Para lograr este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación sean revelados (en la medida necesaria): (i) los cambios de los flujos de efectivo de financiación; (ii) los cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios; (iii) el efecto de los cambios en las tasas de cambio extranjeras; (iv) los cambios en el valor razonable; y (v) otros cambios.
- Las enmiendas de la NIC 12 aclaran que la existencia de una diferencia temporaria deducible depende únicamente de una comparación del valor en libros de un activo contra su base imponible al final del período que se informa y no se ve afectada por los posibles cambios futuros en el valor en libros o la forma esperada de recuperación del activo. Otro aspecto aclarado en las modificaciones es si se puede reconocer un activo por impuesto diferido si se espera que la última línea de la declaración de impuestos a las ganancias (impuesto a la renta) sea una pérdida fiscal en el futuro. Las modificaciones muestran que la respuesta es “sí”, si se cumplen ciertas condiciones. De acuerdo con la NIC 12, se reconocerá un activo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.
- En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para remplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrá la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

2. Bases de Preparación (Continuación)

- NIIF 2 – Las enmiendas se relacionan con las siguientes áreas: - La contabilidad de los efectos de las condiciones para la consolidación de derechos sobre la medición de un pago basado en acciones liquidada en efectivo. - La clasificación de las transacciones de pago basado en acciones con características netas de liquidación (por ejemplo, cuando un empleador liquida una transacción de pago basado en acciones mediante la emisión de un número neto de acciones para el empleado, y el pago en efectivo a la autoridad fiscal); y - La contabilidad para la modificación de los términos y condiciones del pago basado en acciones que cambian la transacción desde liquidada en efectivo a liquidada en patrimonio.
- NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes. - Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la NIC 18 y suministra un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas y proporciona un modelo único basado en principios de cinco pasos, que se aplicará a todos los contratos con los clientes. Los cinco pasos en el modelo son los siguientes:
 - Identificar el contrato con el cliente;
 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
 - Determinar el precio de la transacción;
 - Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos;
 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó el 12 de Abril del 2016 algunas enmiendas a la NIIF 15 Ingresos provenientes de contratos con clientes, clarificando algunos requisitos para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Dichas enmiendas aclaran como:

- identificar una obligación de ejecución (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para el bien o servicio que se proporciona); y
- determinar si el producto de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos ayudas adicionales para reducir el coste y la complejidad para una empresa cuando se aplica por primera vez la nueva norma.

- Bajo la nueva NIIF 16, los arrendatarios ya no distinguen entre un arrendamiento financiero (en el balance) y un arrendamiento operativo (fuera del balance). En cambio, para prácticamente que refleja los pagos de arrendamiento en el futuro y un activo por “derecho de uso” el cual será objeto de amortización sistemática durante el plazo del arrendamiento. El nuevo modelo se basa en el argumento de que, económicamente, un contrato de arrendamiento es igual a la adquisición del derecho de uso de un activo con el precio de compra pagado en cuotas.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

2. Bases de Preparación (Continuación)

La Administración de la Compañía, considerando los elementos actuales de los estados financieros, estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, no tendrá un efecto material o de relevancia en la situación financiera o en los resultados de operación de la Compañía al 31 de diciembre del 2016.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

La Compañía clasifica los saldos de sus activos corrientes y no corrientes y de sus pasivos corrientes y no corrientes, como categoría separadas en su estado de situación financiera, en función de su vencimiento. Un activo y un pasivo es considerado corriente cuando el vencimiento de su realización o liquidación está dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa, y dentro del ciclo norma de la operación de la Compañía. Todos los demás activos y pasivos que no cumplan estas condiciones, se clasifican como no corrientes.

b) Instrumentos financieros

Clasificación.-

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Los activos y pasivos financieros se clasifican según su medición posterior, es decir a costo amortizado o al valor razonable.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes: a) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Cualquier activo que no cumpla con estas condiciones se medirá al valor razonable.

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos posterior al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) Cumple con las condiciones de mantenido para negociar y b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía al cierre de sus estados financieros solo mantiene activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento". De igual forma, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(i) Préstamos y Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

(ii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados cuyos cobros son de cuantía fija o determinable con vencimientos fijos y la Administración de la Compañía tiene tanto la intención efectiva como la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento apostando a la tasa interna de retorno de la inversión. Se excluyen de esta categoría las inversiones a corto plazo de gran liquidez (menor de 90 días), que son fácilmente convertibles en efectivo, las cuales se clasifican como efectivo y equivalentes de efectivo.

Estas inversiones se clasifican como activos corrientes, excepto si el vencimiento excede a 12 meses desde la fecha de los estados financieros, que se clasifican como activo no corriente.

(iii) Otros pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Los otros pasivos financieros comprenden los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

El efectivo y equivalente de efectivo también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

La Compañía considera el efectivo y equivalentes al efectivo, a la caja, los depósitos a la vista en bancos y los títulos negociables de gran liquidez con un riesgo poco significativo de cambio de valor y que se los tiene, más que para propósitos de inversión o similares, para cumplir con los compromisos de pago a corto plazo. Para propósitos del flujo de efectivo, los sobregiros bancarios forman parte integrante de la gestión del efectivo de la entidad, por consiguiente se incluyen como componente del efectivo y equivalente de efectivo. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como otros pasivos financieros en el pasivo corriente.

Reconocimiento y medición.-

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este sea significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Administración estima que los valores en libros de los préstamos y cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, razón por la cual al cierre del ejercicio se mantienen al valor nominal de la transacción.

(b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Administración estima que al cierre de sus estados financieros, los valores en libros de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento no difieren significativamente de sus valores razonables, debido a que su interés contractual corresponde a la tasa de mercado, no existen costo de transacciones significativas incurridas al momento de su adquisición y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, razón por la cual al 31 de diciembre del 2015 se mantienen al valor nominal.

(c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo; sin embargo, al igual que en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar y activos mantenidos hasta el vencimiento, la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, por lo tanto la compañía utiliza el valor nominal como medición final de las cuentas por pagar comerciales.

c) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) expiren los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (ii) cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y se ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (iii) cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlo a uno o más perceptores.

Adicionalmente, la Compañía en concordancia con los organismos de control, considera para dar de baja los préstamos y cuentas por cobrar, al cumplirse alguna de las siguientes condiciones: (a) Haber constado, durante dos (2) años o más en la contabilidad; (b) Haber transcurrido más de tres (3) años desde la fecha de vencimiento original del crédito; (c) Haber prescrito la acción para el

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

cobro del crédito; (d) Haberse declarado la quiebra o insolvencia del deudor; y, (e) Si el deudor es una sociedad que haya sido cancelada.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor bajo condiciones substancialmente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se reconoce en los estados integrales del año en que ocurren.

d) Inventarios

Los inventarios se valorizan al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. El costo se determina usando el método promedio ponderado. El costo de adquisición de los inventarios comprende el precio de compra y cualquier otro costo en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual, netos de descuentos comerciales y otro tipo de rebajas.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos todos los costos estimados de terminación y venta. El valor neto de realización también es medido en términos de obsolescencia o deterioro, basado en su nivel de rotación. Dicha estimación o castigo se carga a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

e) Propiedades y equipos

(i) Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades y equipos, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada, en caso de requerirlo. El costo de adquisición incluye el precio de compra, así como cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

El costo de activos construidos por la propia Compañía incluye:

- El costo de los estudios técnicos y fiscalización
- El costo de los materiales y mano de obra directa
- El costo de honorarios y servicios incurridos
- Otros costos directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto.

Cuando las partes de una partida de propiedades y equipos tienen diferentes vidas útiles, se registran como componentes separados (componentes mayores) de propiedad, planta y equipo.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Un componente de propiedades y equipos y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedades y equipos se determinan comparando los precios de venta con sus valores en libros, y se reconocen netos en el resultado del ejercicio.

(ii) Costos posteriores

Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo del activo. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales. Los terrenos no se deprecian y la depreciación de los otros elementos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de propiedades y equipos.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha que están instalados o listos para su uso o en el caso de activos construidos internamente (remodelaciones), desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos, son como sigue:

<u>Cuenta</u>	<u>Años</u>
Edificios	20 y 30
Instalaciones	10
Muebles, equipos de hotel y oficina	10
Equipos electrónicos	3
Vehículos	5

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de las propiedades y equipos.

f) Deterioro

(i) Activos financieros no derivados

La Compañía evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros (incluyendo activos

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

financieros mantenidos hasta el vencimiento) se encuentran deteriorados. Los préstamos y cuentas por cobrar son consideradas con deterioro y generan pérdidas sólo si hay evidencias objetivas de deterioro como resultado de uno o más eventos posteriores al reconocimiento inicial del activo y cuando dicho evento de pérdida tiene un impacto sobre los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado de manera confiable.

La evidencia de deterioro puede incluir indicadores de que los deudores están experimentando significativas dificultades financieras, retrasos en el pago de intereses o pagos del principal, la probabilidad de que tales deudores se encuentren en un proceso de quiebra u otro tipo de reorganización financiera y cuando la información indique que hay una disminución estimable en los flujos de efectivo de la Compañía proveniente de incumplimientos contractuales.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro, causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

Para aquellos activos financieros que la Administración ha dispuesto valorizarlos al valor nominal, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación del importe que la entidad recuperaría por el activo en la fecha que se informa.

(ii) Deterioro de activos no financieros.-

Propiedades y equipos: Los elementos de propiedad, muebles y equipo, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo, así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados.

La Administración considera que dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de sus propiedades y equipos.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Inventarios: En cada fecha en la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Al 31 de diciembre del 2016, la Administración evaluó sus inventarios y no consideró necesario realizar alguna reducción por deterioro.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

(i) Impuesto Corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado se calcula sobre el 22% de la utilidad gravable del periodo. El impuesto a la renta definitivo representa el mayor entre el impuesto causado y el anticipo mínimo.

(ii) Impuesto Diferido.-

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo a la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

El valor en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de presentación y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para utilizar la totalidad o una parte del activo por impuesto diferido. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de presentación y se reconocen en la medida en que sea probable que las ganancias impositivas futuras permitan su recuperación.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

h) Beneficios a Empleados

(i) Plan de beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Adicionalmente, de acuerdo a las leyes laborales ecuatorianas, se establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio o por acuerdo entre el empleador y el trabajador, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por una firma de actuarios independientes debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos del Ecuador. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen del estudio de jubilación patronal producto de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo que surgen.

Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

(ii) Beneficios a Corto Plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son beneficios a los empleados que se espera liquidar totalmente antes de los doce meses siguientes al final del periodo anual sobre el que se informa en el que los empleados hayan prestado los servicios relacionados. Esos beneficios son medidos sobre una base no descontada y son contabilizados como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. El pasivo se reconoce si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera y decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, las mismas que son contabilizadas como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al impuesto a las ganancias.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

i) Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

j) Compensaciones de Saldos

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

k) Patrimonio

(i) Capital Social

Al 31 de diciembre del 2016, el capital social de la Compañía está constituido por 600,012 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

(ii) Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

(iii) Reserva Facultativa

Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores, de conformidad con las resoluciones que constan en las respectivas actas de Junta General de Accionistas.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(iv) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

En esta subcuenta de resultados acumulados, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas. De resultar un saldo acreedor, solo podrá ser: a) Capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera; b) Utilizado en absorber pérdidas; y c) Devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

(v) Ganancias y pérdidas actuariales

Las ganancias y pérdidas actuariales procedentes de incrementos o disminuciones en el valor presente de las obligaciones por beneficio definidos son reconocidas en otro resultado integral, las cuales no se reclasificarán en el resultado del periodo en un periodo posterior.

l) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos provenientes de la prestación de servicios en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de IVA, 10% de servicio y propinas, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales.

Los ingresos por prestación de servicios son reconocidos considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa, en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía. El grado de realización de la transacción se determina considerando la proporción que los costos incurridos hasta la fecha suponen sobre el costo total estimado de la operación, calculado de manera que solo los costos que reflejen servicios ya ejecutados se incluyan entre los costos incurridos al final del periodo sobre el que se informa. Los ingresos incluyen principalmente servicios de hospedaje, eventos y servicios de restaurante y cafetería.

m) Ingresos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por intereses ganados en inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

n) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

o) Distribución de dividendos

La distribución de los dividendos a los accionistas se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por la Junta de accionistas de la Compañía.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

4. Administración de riesgos

La filosofía de riesgo adoptada por la alta gerencia, persigue lograr la minimización del riesgo y por tanto la estabilidad en sus negocios, al optar por la más sana relación entre los niveles de riesgo asumidos y sus capacidades operativas. Las políticas de administración de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía. La alta Gerencia es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta la Compañía revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

(i) Factores de riesgo financiero

La Compañía en el curso normal de sus operaciones está expuesta a una variedad de riesgos financieros relacionados con el uso de instrumentos financieros no derivados. Los riesgos identificados son: a) Riesgo de crédito, b) Riesgo de liquidez y c) Riesgo de mercado.

- a) *Riesgo de crédito*.-Surge del efectivo y equivalente de efectivo, depósitos e inversiones en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes que se incluyen en los saldos pendientes de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	324,731
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	8	397,000
		<u>721,731</u>

Con respecto a los bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgos independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo, en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación (*)</u>
Banco Pichincha	AAA-
Banco del Pacifico	AAA-
Banco Internacional	AAA-

* SBS, datos disponibles al 30 de junio 2016.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La cartera de crédito proviene de una alta diversificación de clientes. Adicionalmente, las operaciones de crédito se realizan con clientes Corporativos y partes relacionadas con un buen record de pago.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

4. Administración de riesgos (Continuación)

La Compañía evalúa periódicamente si una provisión para deterioro de valor es requerida para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica sobre los clientes de mayor riesgo o grado de morosidad. Al 31 de diciembre de 2016 la Administración ha constituido una provisión para incobrables de US\$18,038.

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es la siguiente:

2016 con la siguiente:

<u>2016</u>							
	Nota	Corriente	D-1-30	D-31-60	D-61-90	D > a 91	TOTAL
Cientes		66,839	9,651	2,857	989	6,839	87,175
Tarjetas de crédito		111,422	-	-	-	-	111,422
	8	178,261	9,651	2,857	989	6,839	198,597

<u>2015</u>							
	Nota	Corriente	D-1-30	D-31-60	D-61-90	D > a 91	TOTAL
Cientes		44,788	27,916	16,418	14,432	11,239	114,793
Tarjetas de crédito		70,144	-	-	-	-	70,144
	8	114,932	27,916	16,418	14,432	11,239	184,937

- b) *Riesgo liquidez*.-Consiste en el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La alta gerencia tiene la responsabilidad substancial de la administración del riesgo de liquidez de la Compañía, a través de la Gerencia General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago.

Los vencimientos contractuales de los pasivos financieros al 31 de diciembre del 2016 son como sigue:

	Notas	Valor nominal	Vencimientos		1 año en adelante
		US\$	D-0-6 meses	D-6-12 meses	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	165,792	164,640	1,152	-
Obligaciones bancarias	14	2,600,000	-	-	2,600,000
		2,765,792	164,640	1,152	2,600,000

A la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

4. Administración de riesgos (Continuación)

c) *Riesgo de mercado.*- Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos de la Compañía, tales como el ciclo económico, nivel de competencia, patrones de demanda, estructura de la industria y cambios en la regulación. También dentro de esta categoría están los riesgos de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo el tipo de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad de la Compañía.

- *Riesgo de tipo de cambio:* Durante el periodo 2016, la Compañía no tiene activos y pasivos monetarios en otras monedas distintas al dólar estadounidense que estén sujetos al riesgo de fluctuación en la tasa de cambio del dólar respecto a tales monedas extranjeras.
- *Riesgo de tasa de interés:* Los ingresos y flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en la tasa de interés, ya que al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no tiene activos importantes que generen intereses.

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija. Al 31 de diciembre del 2016 el perfil de tasa de interés de los pasivos financieros de la Compañía que devengan interés es como sigue:

	US\$
	<u>Valor nominal y en Libros</u>
Transferencia de cartera:	
▪ Tasa de interés fija	-
▪ Tasa de interés variable	2,600,000
	<u>2,600,000</u>

Análisis de sensibilidad del flujo de efectivo para pasivos financieros. -

La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no efectúa transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría el valor registrado de los activos y pasivos financieros a tasa de interés fija o los resultados o el patrimonio de la Compañía.

(ii) Administración de capital.-

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es mantener una base adecuada del mismo para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Compañía, salvaguardando la capacidad de la misma de continuar como negocio en marcha, de forma que pueda continuar proporcionando rendimientos a los accionistas y mantener la confianza de los clientes, proveedores y otros agentes interesados. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la Compañía, y los planes de inversión a largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la Compañía.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

4. Administración de riesgos (Continuación)

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. El capital total corresponde a todos los componentes del patrimonio y la deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente menos la caja disponible). El ratio de capital ajustado por la deuda al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	Valor en libros US\$
Total pasivos	4,447,375
Menos efectivo y equivalentes al efectivo (Ver nota 6)	(324,731)
Deuda neta	4,122,644
Total patrimonio	4,640,975
Ratio deuda-patrimonio	0.88

5. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2016, el valor en libros de cada categoría de instrumentos financieros es como sigue:

	Nota	2016
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	US\$ 324,731
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	8	397,000
Total activos financieros		US\$ 721,731
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	US\$ 1,169,713
Obligaciones bancarias	14	2,600,000
		US\$ 3,769,713

(ii) Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros del efectivo y equivalente de efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y acreedores comerciales se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y las obligaciones bancarias a largo plazo consisten en deuda que genera interés a tasas variables y están relacionadas a tasas de mercado.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

6. Efectivo y equivalentes al efectivo

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de efectivo y equivalentes del efectivo es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo	3,700	3,600
Bancos	<u>321,031</u>	<u>435,202</u>
Total	<u><u>324,731</u></u>	<u><u>438,802</u></u>

Los saldos del efectivo y equivalentes de efectivo no tienen restricciones.

7. Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vazcorp S.A.	-	-
Diners Club del Ecuador	<u>-</u>	<u>438,177</u>
Total	<u><u>-</u></u>	<u><u>438,177</u></u>

8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes locales	198,597	184,937
Provisión para cuentas incobrables	<u>(18,038)</u>	<u>(16,051)</u>
Subtotal	180,559	168,886
Huéspedes en casa	25,291	17,234
Intereses por cobrar	-	24,837
Funcionarios y empleados	1,150	-
Anticipos a proveedores	<u>190,000</u>	<u>80,912</u>
Total	<u><u>397,000</u></u>	<u><u>291,869</u></u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por cobrar clientes se origina principalmente por la prestación de servicios de alojamiento y restaurantes. La política de cobro de la Compañía es al contado y sin intereses, sin embargo tiene políticas de crédito a ciertos clientes corporativos y relacionados que van desde los 30 hasta los 120 días plazo.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2016 el saldo de anticipos a proveedores corresponde a valores entregados principalmente a la compañía Decoración y servicios afines Cía. Ltda. por los acabados del Centro de convenciones Mansión Vizcaya, los cuales no generan intereses y su liquidación se hará al término de la obra.

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	16,051	14,202
Provisión cargada al gasto	<u>1,987</u>	<u>1,849</u>
Saldo al final del año	<u>18,038</u>	<u>16,051</u>

9. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de inventarios es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comestibles	49,977	43,460
Bebidas y cigarrillos	7,071	6,100
Papelería y envases	14,580	15,192
Combustibles	1,247	2,416
Otros suministros	<u>21,509</u>	<u>15,260</u>
Total inventarios	<u>94,384</u>	<u>82,428</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de inventarios corresponde a productos y artículos adquiridos para el uso y consumo interno de las áreas de servicio del Hotel.

Los saldos de inventarios no se encuentran restringidos, pignorados o entregados en garantía.

Un movimiento de las adiciones y consumos al costo de venta de los inventarios al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

	<u>2016</u>			
	Saldo inicial al 31-Dic-2015	Adiciones	Saldo final al 31-Dic-2016	Consumos/cargos al costo de venta
Inventarios:				
Comestibles	43,460	476,101	(49,977)	469,584
Bebidas y cigarrillos	6,100	51,677	(7,071)	50,706
Papelería y envases	15,192	9,579	(14,580)	10,191
Combustibles	2,416	(149)	(1,247)	1,020
Otros suministros	15,260	38,398	(21,509)	32,149
Sub- total	82,428	575,606	(94,384)	563,650

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

9. Inventarios (Continuación)

Otros costos directos:	
Sueldos y beneficios personal	580,854
Servicios básicos	48,947
Arriendos	66,762
Seguridad	19,093
Atenciones	28,152
Varios	98,743
Sub-total	<u>842,551</u>
Total costo de ventas	<u><u>1,406,201</u></u>

	2015			
	Saldo inicial	Saldo final		Consumos
	al 31-Dic-2014	Adiciones	al 31-Dic-2015	
Inventarios:				
Comestibles	54,920	558,355	(43,460)	569,815
Bebidas y cigarrillos	14.791	47.684	(6.100)	56.375
Papelería y envases	15.364	13.682	(15.192)	13.854
Combustibles	2.325	70	(2.416)	161
Otros suministros	16.270	39.333	(15.260)	40.343
Sub-total	<u>103.670</u>	<u>658.984</u>	<u>(82.428)</u>	<u>680.226</u>
Otros costos directos:				
Sueldos y beneficios personal				565.714
Servicios básicos				47.312
Arriendos				67.290
Varios				19.109
Sub-total				<u>699,425</u>
Total costo de ventas				<u><u>1.379.651</u></u>

10. Impuesto a la renta

a) Activos por impuestos corrientes

Un detalle de los saldos de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo de Impuesto a la renta	10,756	7,918
Retenciones del Impuesto a la renta por cobrar	25,959	27,976
Crédito tributario de IVA por adquisiciones	143,414	-
Retenciones del Impuesto al valor agregado por cobrar	<u>105,989</u>	<u>20,172</u>
Total	<u><u>286,118</u></u>	<u><u>56,066</u></u>

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

10. Impuesto a la renta (Continuación)

El saldo de retenciones en la fuente del Impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al crédito tributario obtenido por retenciones efectuadas por la prestación de servicios.

Los saldos al 31 de diciembre del 2016 del Impuesto al valor agregado por cobrar, corresponden al Impuesto pagado en compras, durante el mes de diciembre, cuyos saldos se compensarán al mes siguiente en la declaración a la administración tributaria del Impuesto al valor agregado.

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el Impuesto a la renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el Impuesto a la renta de los siguientes tres periodos contados a partir de la fecha de la declaración.

b) Activos por impuestos diferidos

El reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido mediante el Registro Oficial No. 407 del 31 de diciembre del 2014 reconoce la aplicación de activos y pasivos por impuesto diferido únicamente en los siguientes casos:

- ⇒ Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto realización del inventario; las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- ⇒ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento; el valor del deterioro de propiedades, muebles y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente
- ⇒ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales; los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta
- ⇒ Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos; las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores; los créditos tributarios no utilizados, de periodos anteriores.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha reconocido activo por impuesto diferido producto de la pérdida tributaria sujeta a amortización en periodos siguientes (US\$443,911).

c) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los saldos de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

10. Impuesto a la renta (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto al valor agregado por pagar, neto	8,484	(5,236)
Retenciones del Impuesto a la renta por pagar	2,620	5,127
Retenciones del Impuesto al valor agregado por pagar	1,441	1,572
Impuesto a la renta por pagar	<u>38,732</u>	<u>45,855</u>
Total	<u>51,277</u>	<u>47,318</u>

Los saldos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 del Impuesto al valor agregado por pagar, se presentan netos, y corresponden al Impuesto neto pagado en compras y cobrado en ventas durante el mes de diciembre del 2016 y 2015, cuyos saldos se compensarán al mes siguiente en la declaración a la administración tributaria del Impuesto al valor agregado.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el movimiento del Impuesto a la renta del periodo, cuyo saldo neto (por cobrar o por pagar) será presentado en abril del periodo siguiente, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año, previamente reportado	9,961	9,826
Provisión cargada al gasto	38,732	45,855
Impuesto a la renta pagado	(9,961)	(9,826)
Anticipo pagado de Impuesto a la renta	(10,756)	(7,918)
Retenciones de Impuesto a la renta	<u>(25,959)</u>	<u>(27,976)</u>
Saldo impuesto por pagar	<u>2,017</u>	<u>9,961</u>

d) Anticipo mínimo de Impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen 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 patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% sobre los ingresos grabables y total de activos. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste 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 las normas que rigen la devolución de este anticipo.

La Compañía en el 2016 registró como impuesto definitivo el valor del anticipo mínimo determinado para dicho periodo, puesto que este valor fue mayor al del impuesto causado del 22% sobre las utilidades, mientras que en el 2015 se registró como impuesto causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables, puesto que este valor fue mayor al del anticipo mínimo.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

10. Impuesto a la renta (Continuación)

e) Impuesto reconocido en el resultado del periodo

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Impuesto a la renta cargado en su totalidad al resultado del periodo es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta - corriente	38,732	45,855
Impuesto a la renta - diferido	<u>(97,661)</u>	<u>-</u>
	<u>(58,929)</u>	<u>45,855</u>

f) Conciliación del gasto de Impuesto a la renta

Las partidas que afectaron la utilidad contable y la utilidad fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por Impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, fueron las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad (perdida) antes de participación de los trabajadores e Impuesto a la renta	(500,681)	189,588
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>-</u>	<u>(28,438)</u>
	(500,681)	161,150
Partidas conciliatorias:		
Más gastos no deducibles y otros	56,770	47,283
Utilidad gravable (pérdida tributaria)	<u>(443,911)</u>	<u>208,433</u>
Impuesto a la renta causado (22%)	-	45,855
Anticipo impuesto a la renta	38,732	38,468
Impuesto a la renta definitivo	<u>38,732</u>	<u>45,855</u>

g) Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a USD 3'000.000,00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los USD 15'000.000,00, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

10. Impuesto a la renta (Continuación)

La obligación de presentación del anexo e informe indicados en el párrafo anterior, no limita en forma alguna a que la Administración Tributaria, en sus procesos de control, solicite a cualquier contribuyente por cualquier monto y por cualquier tipo de operación o transacción con partes relacionadas, la información que el Servicio de Rentas Interna considere necesaria para establecer si en los precios pactados en dichas transacciones corresponde el principio de plena competencia.

En función del monto de las transacciones efectuadas con partes relacionadas (ver nota 19), la Compañía no se encuentra en la obligación de presentar el Anexo de operaciones con partes relacionadas ni el Informe integral de precios de transferencia.

h) Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de Impuesto a la renta correspondiente a los años anteriores del 2013 al 2016, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

11. Propiedades y equipos, neto

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo	9,636,230	4,906,426
Depreciación acumulada	<u>(1,750,571)</u>	<u>(1,592,403)</u>
Total	<u>7,855,659</u>	<u>3,314,024</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un movimiento de las propiedades y equipos es como sigue:

	<u>Saldo al 31-Dic-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencias y ajustes</u>	<u>Saldo al 31-Dic-2016</u>
Terreno	329,940	2,571,972	-	2,901,912
Edificio	2,164,870	-	-	2,164,870
Instalaciones	506,674			506,674
Muebles y enseres	343,200			343,200
Equipos de hotel	543,168			543,168
Equipos de computación	115,545			115,545
Vehículos	57,483			57,483
	<u>4,060,880</u>	<u>2,571,972</u>	<u>-</u>	<u>6,632,852</u>
Construcciones en curso	830,564	2,568,963	(411,131)	2,988,396
Obras de arte	14,982	-	-	14,982
Total costo	<u>4,906,426</u>	<u>5,140,905</u>	<u>(411,131)</u>	<u>9,636,230</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,592,403)</u>	<u>(158,168)</u>	<u>-</u>	<u>(1,750,571)</u>
Total	<u>3,314,024</u>	<u>4,982,737</u>	<u>(411,131)</u>	<u>7,885,659</u>

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

11. Propiedades y equipos, neto (Continuación)

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencias y</u> <u>ajustes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2015</u>
Terreno	329,940	-	-	329,940
Edificio	2,164,870	-	-	2,164,870
Instalaciones	476,902	-	29,772	506,674
Muebles y enseres	316,861	-	26,339	343,200
Equipos de hotel	487,423	559	55,186	543,168
Equipos de oficina	358	-	(358)	-
Equipos de computación	110,948	-	4,597	115,545
Vehículos	57,483	-	-	57,483
	<u>3,944,785</u>	<u>559</u>	<u>115,536</u>	<u>4,060,880</u>
Construcciones en curso	260,409	966,345	(396,190)	830,564
Obras de arte	14,982	-	-	14,982
Total costo	<u>4,220,176</u>	<u>966,904</u>	<u>(280,654)</u>	<u>4,906,426</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,406,784)</u>	<u>(185,977)</u>	<u>358</u>	<u>(1,592,403)</u>
Total	<u>2,813,392</u>	<u>780,927</u>	<u>(280,296)</u>	<u>3,314,024</u>

Al 31 de diciembre del 2016 los valores registrados como adición de terreno corresponden a un lote de terreno ubicado en Circunvalación sur y camino a Turi con una extensión aproximada de 6,315 metros cuadrados el cual se encuentra en uso por parte de la Compañía con la construcción del Centro de convenciones Mansión Vizcaya (ver nota 23). Las adiciones de construcciones en curso corresponden a la construcción de dicho centro de convenciones, cuya obra debido a trabajos menores de equipamiento que serán concluidos en 2017 será activada en ese periodo.

Al 31 de diciembre del 2016 la Administración transfirió a gastos US\$411,131 producto de la evaluación realizada a todos los costos incurridos en la remodelación de las habitaciones del Hotel y en la construcción en curso del Centro de Convenciones Mansión Vizcaya, identificando partidas que no calificaban como activo ya que no se obtendrían de las mismas beneficios económicos futuros.

Los saldos de propiedades y equipos no tienen restricciones, excepto por el terreno adicionado en 2016 el cual se encuentra hipotecado.

12. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Accionistas	846,138	703,692
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores de inventarios	50,367	55,154
Proveedores de servicios	118,228	103,651
Provisiones gastos operacionales	92,656	72,052

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

12. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras cuentas por pagar:		
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS	14,010	29,337
Propina legal	19,835	17,988
Otras cuentas por pagar	(103)	3,057
Personal	28,582	-
Total	<u>1,169,713</u>	<u>984,931</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por pagar a accionistas corresponden a la disminución de capital suscrito aprobada por la Superintendencia de compañías mediante resolución No. SCVS.IRC.15.432 emitida el 22 de octubre del 2015 y al saldo por pagar de US\$687,592 a la compañía Negocios y comercio Panamá ECUANECOPA S.A. por la compra del terreno en el que se encuentra ubicado el Centro de convenciones Mansión Vizcaya (ver nota 23).

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios no generan intereses y tienen un plazo promedio de 30 días.

13. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios sociales	33,880	34,914
Participación de trabajadores	-	28,438
Total	<u>33,880</u>	<u>63,352</u>

El movimiento de los gastos acumulados por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2016</u>
Beneficios sociales	34,914	100,038	(101,071)	33,880
15% Participación trabajadores	28,438	-	(28,438)	-
Total beneficios a empleados	<u>63,352</u>	<u>100,038</u>	<u>(129,509)</u>	<u>33,880</u>

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2015</u>
Beneficios sociales	38,768	27,060	(17,605)	(13,309)	34,914
15% Participación trabajadores	50,834	28,438	(50,834)	-	28,438
Total beneficios a empleados	<u>89,602</u>	<u>55,498</u>	<u>(68,439)</u>	<u>(13,309)</u>	<u>63,352</u>

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de Impuesto a la renta.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

14. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2016 la obligación bancaria corresponde a un préstamo productivo recibido del Banco Internacional por US\$2,600,000 a una tasa del 8.03% anual con 1 año de gracia y cuotas trimestrales, cuyo vencimiento es el 18 de diciembre del 2022. La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con obligaciones bancarias se revela en la nota 4 a los estados financieros.

Un detalle de los pagos anuales es como sigue:

	<u>US Dólares</u>
2018	440,763
2019	477,236
2020	516,728
2021	559,487
2022	605,786

La obligación que la Compañía mantiene está garantizada con terrenos de propiedad y uso de la compañía.

15. Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio

Un detalle de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación patronal	545,552	528,960
Bonificación por desahucio	46,953	43,801
Total	<u>592,505</u>	<u>572,761</u>

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal y en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. La Compañía no mantiene un fondo separado para este beneficio sino que establece una reserva en base a un estudio actuarial realizado por una firma de actuarios independiente. El método actuarial utilizado para el cálculo de jubilación patronal, es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado", con este método se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el periodo corriente (con el fin de determinar el costo acumulado o devengado en el mismo).

Al 31 de diciembre del 2016, las suposiciones actuariales utilizadas por el actuario para el establecimiento de la reserva para jubilación patronal fueron las siguientes:

	<u>2016</u>
Tasa de descuento	8,46%
Tasa de incremento salarial	4,19%
Tasa de conmutación actuarial	4,10%
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

15. Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio (Continuación)

Un resumen del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal y bonificación por desahucio al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:		
- Jubilados	146,613	154,449
- Trabajadores con tiempo de servicio con 10 años o más	175,476	153,731
- Trabajadores con tiempo de servicio menor a 10 años	223,463	220,780
	<u>545,552</u>	<u>528,960</u>
Bonificación por desahucio	46,953	43,801
Total	<u>592,505</u>	<u>572,761</u>

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes para el año 2016, la provisión cargada a gastos por concepto de jubilación patronal no podrá ser considerada como deducible para propósito de determinación del Impuesto a la renta cuando los trabajadores de la Compañía tengan menos de 10 años de servicio. En el 2016, la compañía consideró como gastos no deducibles la provisión generada por los empleados que tienen menos de 10 años de servicio.

El movimiento de las reservas para jubilación patronal y desahucio registradas por la compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	572,761	553,653
Provisión cargada al gasto	50,948	46,620
Reversiones y decrementos	(2,183)	(3,809)
Pagos	(17,604)	(15,696)
Pérdidas actuariales	(11,417)	-
Ajustes	-	(8,007)
Total	<u>592,505</u>	<u>572,761</u>

16. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la Compañía está constituido por 600,012 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1,00 cada una.

Con fecha 19 de noviembre del 2015 se inscribió en el Registro Mercantil del cantón Cuenca la escritura de aumento y disminución de capital de la Compañía por US\$600,012 cuya disminución fue aprobada mediante resolución N°SCVS.IRC.15.432 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 22 de octubre del 2015.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

17. Aportes para futura capitalización

Mediante Acta de junta general extraordinaria de accionistas celebrada el 21 de noviembre del 2016 se aprobó un incremento de capital por la suma de US\$2,800,000 en efectivo, con la posibilidad de que los accionistas aporten hasta US\$600,012 vía compensación de créditos. Se concedió 30 días calendario para que los accionistas ejerzan su derecho preferente en la suscripción y 30 días calendario posterior a la notificación de suscripción para el pago del capital suscrito. Se resuelve también la reforma del artículo 6 del estatuto referente al capital el mismo que dirá: El capital suscrito de la compañía es de US\$3,400,012 dividido en 3,400,012 acciones nominativas y ordinarias de 1 dólar cada una.

Al 31 de diciembre del 2016 se ha recaudado un total de US\$2,112,926 correspondientes al aumento de capital los cuales están compuestos de la siguiente manera: US\$1,569,378 por aportes en efectivo y US\$543,548 por compensaciones de la cuenta por pagar a accionistas.

18. Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta general ordinaria de accionistas celebrada el 17 de marzo del 2016 se resuelve que de las utilidades generadas en el periodo 2015, luego de descontar el 15% de participación a trabajadores, la reserva legal y el impuesto a la renta, se disponga destinar el cien por ciento a reserva facultativa por un total de US\$103,765; con el fin de afrontar las inversiones realizadas por el Hotel en la remodelación de las habitaciones y la construcción del Centro de convenciones en Turi así como la operación de los negocios de la Compañía.

19. Transacciones con compañías relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas efectuadas en el año que terminó el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Transacciones de ingresos por prestación de servicios:</u>		
Negocios y Comercio Panamá ECUANECOPA S.A.	10,675	10,122
Importadora Tomebamba S.A.	1,592	7,294
VAZ Seguros S.A. Compañía de Seguros	3,139	4,169
Novacredit S.A.	1,073	1,833
Toyocuenca S.A.	977	1,476
Plastiazua S.A.	937	822
Toyota del Ecuador S.A.	473	616
Camposanto Santa Ana Campsana S.A.	692	330
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	778	279
Aparcamiento PARKCUENCA S.A.	183	-
Estación de Servicios VAZGAS S.A.	20	-
Total	<u>20,539</u>	<u>26,941</u>

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

19. Transacciones con compañías relacionadas (Continuación)

Transacciones de compras por recepción de servicios:

Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	94,576	55,692
VAZ Seguros S.A. Compañía de Seguros	15,126	16,889
Negocios y Comercio Panamá ECUANECOPA S.A.	4,050	2,939
Importadora Tomebamba S.A.	6,101	1,336
Estación de Servicios VAZGAS S.A.	930	1,027
Toyocuenca S.A.	241	742
Aparcamiento PARKCUENCA S.A.	117	49
Total	121,141	78,674

Transacciones de capital accionistas

Pagos por disminución de capital	203	600,012
Compensaciones	1,396	-
Capitalizaciones	543,548	-
	545,147	600,012

Compensación del Personal Clave de la Gerencia

Las compensaciones por costos de nómina y otros beneficios de la gerencia general de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo de nómina y otros beneficios	81,566	94,521
Bonificaciones por cumplimiento	38,964	49,648
	120,530	144,169

20. Ingresos de actividades ordinarias

Un detalle de los ingresos por prestaciones de servicios según su origen al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hospedaje	587,718	917,298
Mini bar	7,432	12,438
Banquetes	104,735	208,398
Panadería El Dorado	145,848	166,322
Restaurante Goda	191,474	283,378
Restaurante Fogo	529,675	607,212
Restaurante Fogomar	302,606	392,769
Centro de convenciones Mansión Vizcaya	78,735	-
	1,948,223	2,587,815

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

21. Costos y gastos por naturaleza

Un detalle de costos y gastos por naturaleza al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Variaciones en los inventarios	408,611	494,716
Costo de personal	785,225	812,233
Honorarios	116,168	100,831
Depreciaciones	158,168	185,976
Amortizaciones	1,133	26,278
Arriendos	67,937	68,490
Atenciones	29,675	52,417
Provisión incobrables	1,986	1,849
Bajas de inventarios y artículos	760	1,248
Combustibles	33,676	36,680
Costos financieros	31,468	43,987
Impuestos y contribuciones	64,153	38,657
Jubilación patronal y desahucio	50,948	46,620
Mantenimientos y remodelaciones	254,570	290,249
Misceláneos y suministros	243,972	101,661
Publicidad	57,075	30,841
Seguridad	53,658	33,894
Seguros	16,577	14,591
Servicios básicos	115,706	121,062
Total	<u>2,491,466</u>	<u>2,502,280</u>

Un detalle de los gastos de personal al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	535,135	527,832
Beneficios sociales	183,453	193,992
Otros beneficios	66,637	90,409
Total	<u>785,225</u>	<u>812,233</u>

22. Conciliación de la ganancia neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación

La Conciliación de la ganancia neta del efectivo neto provisto por las actividades de operación por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.
(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

22. Conciliación de la ganancia neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación (Continuación)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Conciliación de la ganancia neta con el flujo neto de efectivo provisto por actividades de operación:			
Ganancia (pérdida) neta	10	(441,753)	115,295
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo neto de efectivo provisto por actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos	11	158,168	185,977
Amortizaciones		1,133	26,278
Provisiones para jubilación y desahucio, neto	15	50,948	34,802
Estimación para cuentas incobrables	8	1,986	1,849
Participación a trabajadores	14	-	28,438
Impuesto a la renta	10	(58,928)	45,855
Ajustes		-	44
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(107,117)	74,022
(Aumento) disminución en inventarios		(11,956)	21,242
(Aumento) Disminución en otros activos		(228,601)	(27,872)
(Disminución)Aumento en acreedores comerciales por pagar		728,330	(26,422)
(Disminución) aumento en beneficios a empleados		(29,472)	(54,688)
(Disminución) aumento en otros pasivos		(34,773)	(66,794)
(Disminución) aumento en pasivos largo plazo		(19,788)	(15,694)
Total ajustes		449,930	227,037
Flujo neto de efectivo provisto por actividades de operación		8,177	342,332

23. Compromisos

Con fecha 8 de julio del 2016 se celebra un Contrato de promesa de compraventa entre las compañías Empresa hotelera Cuenca C.A. (promitente compradora) y Negocios y comercio Panamá ECUANECOPA S.A. (promitente vendedora), por medio del cual, la promotente vendedora promete dar en venta real y perpetua enajenación un terreno ubicado en Circunvalación sur y camino a Turi cuya extensión aproximada es de 6,315 metros cuadrados. El justo precio pactado por el bien es de US\$ 2,571,972 el cual fue cancelado mediante transferencia bancaria de fecha 16 de diciembre del 2016.

La promotente compradora ha venido ocupando el terreno mencionado y con fondos propios está realizando la construcción de una edificación (Centro de convenciones Manziñ Vizcaya), que será utilizada para su objeto social independiente de la suscripción de la escritura definitiva, la cual se encuentra pendiente de suscripción a la fecha de emisión de este informe. El promotente vendedor aclara que sobre el terreno objeto de la promesa de compraventa pesa un gravamen con el Banco Guayaquil S.A., lo cual es conocido y aceptado por la promotente compradora, obligándose la promotente vendedora a levantar dicho gravamen para la realización de la escritura definitiva.

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.

(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

24. Eventos subsecuentes

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 24 de marzo del 2017, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningun evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre del 2016, que requiera ajuste o revelación alguna a los estados financieros adjuntos.



Ing. Pedro Vázquez Malo
Gerente General



CPA Silvia Garzón
Contadora General
