

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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 las calles Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero de la ciudad de Cuenca.

La Compañía forma parte del Grupo Empresarial Vázquez, y cada una de las Compañías que conforma dicho Grupo, ha incursionado en diferentes sectores, incluyendo el sector hotelero en el cual actualmente se desarrolla la Compañía bajo el nombre comercial de “El Dorado Hotel”.

Durante el periodo 2018, el promedio de ocupación por hospedaje fue del 56,68% (43,3% en el 2017) representando el 29% de los ingresos en el 2018 y 2017. El servicio de alimentos y bebidas representa el 62% de los ingresos (64% en el 2017) generados través de los restaurantes Goda Restaurant & Bar, FogoGrill & Bar, Fogomar Grill & Bar, Panadería El Dorado y del Centro de convenciones “Mansión Vizcaya”.

2. Bases de Preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.**, al 31 de diciembre del 2018, 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 2018 han sido autorizados por la gerencia general 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 (moneda funcional). 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 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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 Administración aplica el juicio profesional al utilizar la información relevante para evaluar el modelo de negocio utilizado para gestionar sus activos financieros y valorarlo como costo amortizado, valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o valor razonable con cambios en patrimonio neto.
 - Juicio utilizado para definir la utilización del enfoque simplificado para la provisión de pérdidas crediticias esperadas de acuerdo a lo estipulado en la NIIF 9.
 - Juicio en la determinación de que constituye una obligación de desempeño y cuándo la Compañía transfiere al comprador el control de los bienes o servicios vendidos (este juicio, junto con otros factores, determina en qué casos se reconoce un ingreso de actividades ordinarias en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo de acuerdo a la NIIF 15).
 - La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corriente.
 - 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 y al registro total de las provisiones de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio).

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

- (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 en libros de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- Las valoraciones realizadas para determinar la existencia de pérdidas crediticias esperadas
- 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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(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)

- 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 2018, los elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía de los párrafos anteriores, aplican a los instrumentos financieros (efectivo y equivalente de efectivo, inversiones mantenido hasta el vencimiento, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, obligaciones financieras y otros pasivos financieros) ver notas 3b.

e) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

A continuación, se resume las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y que son de aplicación en el periodo 2018:

Fecha efectiva	Norma	Cambio	Título
1 de enero de 2018	NIIF 9	Mejora	Instrumentos financieros
	NIIF 15	Nueva	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
	CINIIF 22	Nueva	Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas (ingresos o pagos anticipados)
	NIIF 2	Enmienda	Clasificación y pagos basados en acciones
	NIC 40	Enmienda	Propiedades de inversión
	NIIF 2014-2016	Mejoras	Varias Normas (NIIF 1 y NIC 28)

▪ **NIIF 9 “Instrumentos Financieros”**

La NIIF 9 entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y la Compañía realizó una evaluación de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros finales, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y medición

La NIIF 9 introdujo un nuevo enfoque de clasificación para los *activos financieros*, basado en dos conceptos: las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero y el modelo de negocio de la compañía. Bajo este nuevo enfoque se sustituyeron las cuatro categorías de clasificación de la NIC 39 (préstamos y partidas por cobrar, mantenidos hasta el vencimiento, disponibles para la venta, y al valor razonable con cambios en resultados) por las tres categorías siguientes:

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

- Costo amortizado, si los activos financieros se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales;
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio), si los activos financieros se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; o
- Valor razonable con cambios en resultados, categoría residual que comprende los instrumentos financieros que no se mantienen bajo uno de los dos modelos de negocio indicados anteriormente, incluyendo aquellos mantenidos para negociar y aquellos designados a valor razonable en su reconocimiento inicial.

Respecto a los *pasivos financieros*, la NIIF 9 conserva en gran medida el tratamiento contable previsto en la NIC 39, realizando modificaciones limitadas, bajo el cual la mayoría de estos pasivos se miden a costo amortizado, permitiendo designar un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados, si se cumplen ciertos requisitos. No obstante, la norma introdujo nuevas disposiciones para los pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados, en virtud de las cuales, en ciertas circunstancias, los cambios en el valor razonable relacionados con la variación del "riesgo de crédito propio" se reconocerán en otro resultado integral.

Con base en la evaluación realizada por la Compañía, ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización o clasificación de sus activos y pasivos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

(ii) Deterioro del valor

El nuevo modelo de deterioro de valor de NIIF 9 se basa en pérdidas crediticias esperadas, a diferencia del modelo de pérdida incurrida que establecía NIC 39. Esto significa que con NIIF 9, los deterioros se registran, con carácter general, de forma anticipada respecto al modelo anterior.

El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio. Las provisiones por deterioro se miden en base a:

- las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses, o
- las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial.

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La Compañía eligió aplicar esta política para los activos financieros de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

La Compañía evaluó el impacto que genera la medición de las pérdidas crediticia esperadas, concluyendo que el resultado de aplicar el nuevo modelo de deterioro no difiere de manera material con el valor estimado bajo el modelo anterior basado en indicio de pérdidas, por consiguiente la Compañía al 1 de enero del 2018 no registró ajustes en el estado de situación financiera y resultados del periodo, considerando la ausencia de pérdidas históricas importantes y a que su cuenta por cobrar es recuperada en el corto plazo.

(iii) Contabilidad de cobertura

La NIIF 9 introdujo un nuevo modelo de contabilidad de coberturas, con el objetivo de alinear la contabilidad más estrechamente con las actividades de gestión de riesgos de las compañías y establecer un enfoque más basado en principios. El nuevo enfoque permite reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos en los estados financieros, permitiendo que más elementos sean elegibles como elementos cubiertos: componente de riesgo de partidas no financieras, posiciones netas y exposiciones agregadas (es decir, una combinación de una exposición no derivada y un derivado).

Los cambios más significativos con respecto a los instrumentos de cobertura, en comparación con el método de contabilidad de coberturas que se utilizaba en la NIC 39, tiene relación con la posibilidad de diferir el valor temporal de una opción, los puntos forward de los contratos forward y el diferencial de la base monetaria en Otro Resultado Integral, hasta el momento en que el elemento cubierto impacta resultados.

Al 1 de enero de 2018, el nuevo modelo de contabilidad de coberturas no es aplicable para la Compañía, en vista de que no tiene transacciones con alguna contraparte con la intención de reducir o eliminar alguna exposición ante un riesgo particular o ante la variabilidad en sus flujos de efectivo.

▪ **NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”**

La NIIF 15 aplica a todos los contratos con clientes, con algunas excepciones (contratos de arrendamiento y seguros, instrumentos financieros, e intercambios no monetarios.), y reemplazó a partir del 1 de enero de 2018 a todas las normas que anteriormente estaban relacionadas con el reconocimiento de ingresos, tales como: NIC 11 Contratos de Construcción, NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes, cuyo principio fundamental del modelo es el cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes. La NIIF 15 estructura este principio fundamental a través de 5

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

pasos que se inicia con la identificación del contrato con el cliente. En una segunda etapa se identifican las obligaciones de desempeño (es decir, los bienes o servicios que se pueden considerar distintos); en tercer lugar, se determina el precio de la transacción, para luego, en la cuarta etapa, asignar el precio de transacción a cada una de las obligaciones de desempeño. Finalmente, se reconoce el ingreso (cuando, o a medida que, las obligaciones del contrato sean satisfechas). Según el nuevo modelo, los ingresos ordinarios se pueden reconocer "a lo largo del tiempo" o "en un momento determinado". Mientras que bajo las normas anteriores los ingresos procedentes de la venta de bienes siempre se reconocían en un momento determinado y los ingresos procedentes de la venta de servicios (incluso los contratos de construcción) siempre se reconocían a lo largo del tiempo, bajo la nueva norma es necesario evaluar cada tipo de obligación de desempeño, teniendo en cuenta los criterios precisados en la norma, para concluir si los ingresos se deberían reconocer a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Se reconoce un ingreso a lo largo del tiempo, cuando se satisface cualquiera de los siguientes criterios, los cuales demuestra que la entidad está transfiriendo el control de un bien o servicio con el tiempo (i.e. dando satisfacción a una obligación de desempeño con el tiempo) y, en consecuencia, debe reconocer ingresos ordinarios con el tiempo: (a) el cliente simultáneamente recibe y consume los beneficios proporcionados por el desempeño de la entidad cuando la entidad desempeña; (b) el desempeño de la entidad crea o mejora un activo (e.g. trabajo en progreso) que el cliente controla cuando el activo es creado o mejorado; o (c) el desempeño de la entidad no crea un activo con un uso alternativo para la entidad y la entidad tiene un derecho de forzoso cumplimiento al pago por el desempeño completado hasta la fecha.

Si una obligación de desempeño no se satisface a lo largo del tiempo de acuerdo con los criterios arriba mencionados, una entidad la satisfará en un momento determinado. Para determinar el momento concreto en que el cliente obtiene el control de un activo comprometido y la entidad satisface una obligación de desempeño, la entidad considerará los requerimientos de control que consisten en la capacidad para redirigir el uso del activo y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades dirijan el uso del activo y obtengan sus beneficios. Los beneficios de un activo son los flujos de efectivo potenciales (entradas o ahorros de salidas de recursos) que pueden obtenerse directa o indirectamente de las formas que se disponga del activo. Además, una entidad considerará indicadores de la transferencia del control, que incluyen, pero no se limitan a los siguientes:

- La entidad tiene un derecho presente al pago por el activo
- El cliente tiene el derecho legal al activo
- La entidad ha transferido la posesión física del activo
- El cliente tiene los riesgos y recompensas significativos de la propiedad del activo
- El cliente ha aceptado el activo

La Compañía realizó una evaluación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros. Esta actividad involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias de la Compañía, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes. También se consideró si los contratos presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés, tales como: identificación de las obligaciones

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

contractuales; contratos con múltiples obligaciones y oportunidad del reconocimiento; contratos con contraprestación variable; componente de financiación significativo, análisis de principal versus agente; existencia de garantías de tipo servicio; y capitalización de los costos de obtener y cumplir con un contrato.

Con la evaluación realizada se determinó que las principales fuentes de ingreso de la Compañía son la prestación de servicios de hospedaje, eventos y venta de alimentos y bebidas. Por consiguiente, y con base en la naturaleza de los bienes y servicios ofrecidos, la Compañía no identificó impactos en los estados financieros considerando que el tratamiento habitual de registro de ingresos hasta el año 2017 no difiere significativamente con los requerimientos actuales de la NIIF 15.

▪ **CINIIF 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas”**

Esta interpretación aborda la forma de determinar la fecha de transacción a efectos de establecer el tipo de cambio a utilizar en transacciones en moneda extranjera, cuando la contraprestación se paga o se recibe antes de reconocer los ingresos, gastos o activos relacionados. A estos efectos, la fecha de la transacción es la fecha en que una entidad reconoce inicialmente el activo o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada.

La Compañía ha evaluado la CINIIF 22 sin embargo debido a la naturaleza de las transacciones, no ha sido de aplicación para la Compañía.

▪ **Enmienda a NIIF 2 “Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones”.**

Las modificaciones que fueron desarrolladas a través del Comité de Interpretaciones de NIIF entregan requerimientos sobre la contabilización para:

- a) Los efectos de las condiciones de irrevocabilidad y de no irrevocabilidad sobre la medición de los pagos basados en acciones liquidados en efectivo;
- b) Las transacciones con pagos basados en acciones, con una cláusula de liquidación neta para obligaciones de retención de impuestos;
- c) Una modificación en los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción desde liquidada en efectivo hacia liquidada con instrumentos de patrimonio.

El 20 de junio de 2016, se emitió esta modificación que requiere aplicación para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018. Se permitía la adopción anticipada.

La Compañía ha evaluado la NIIF 2 sin embargo debido a que no realiza pagos basados en acciones, no ha sido de aplicación para la Compañía.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

▪ **Enmienda a NIC 40 “Transferencias de Propiedades de Inversión”.**

Las enmiendas aclaran cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en propiedades de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las enmiendas deberán aplicarse de forma prospectiva.

La Compañía ha evaluado la NIC 40 y no ha sido de aplicación para la Compañía.

▪ **Ciclo de Mejoras Anuales “2014-2016 NIIF 1 y NIC 28”.**

NIIF 1: Elimina las exenciones transitorias de corto plazo incluidas en el Apéndice E (E3 – E7 de NIIF 1), porque ya han cumplido su propósito.

NIC 28: Inversiones en Asociadas: Una Organización de capital de riesgo u otra entidad calificada puede elegir en el reconocimiento inicial medir sus inversiones en una asociada o negocio conjunto a valor razonable con cambios en resultados. Esta elección puede hacerse sobre una base de inversión por inversión. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada o negocio conjunto. Esta elección puede hacerse en forma separada para cada entidad de inversión asociada o negocio conjunto.

Las modificaciones son efectivas a partir de los periodos anuales que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2018. La modificación de NIC 28 se aplica retrospectivamente. Se permitía la aplicación anticipada de la modificación de NIC 28.

La Compañía ha evaluado las mejoras antes mencionadas sin considerar ningún efecto para los estados financieros que terminaron el 31 de diciembre del 2018.

A continuación, se resume las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y que son efectivas a partir del 1 de enero de 2019 y periodos subsiguientes:

1 de enero de 2019	NIIF 16	Nueva	Arrendamientos
	CINIIF 23	Nueva	La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias
	NIIF 9	Enmienda	Instrumentos financieros
	NIC 28	Enmienda	Participación a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos
	Ciclo 2015-2017	Mejoras	(NIIF 3, NIIF 11, NIIF 12 y NIC 23)
	NIC 19	Enmiendas	Beneficios a los empleados, modificación reducción o liquidación de un plan

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, IAS 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC-32)	Revisadas	Mejoras al Marco Conceptual
1 de enero 2021	NIIF 17	Nueva	Contratos de seguros
Por determinar	NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas	Estados financieros consolidados - venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto

▪ **NIIF 16 “Arrendamientos”**

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 por el IASB, y establece los principios para el reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos, y sus revelaciones asociadas. La nueva norma sustituye a la actual NIC 17 “Arrendamientos” y a sus interpretaciones: CINIIF 4 “Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento”, “SIC 15 “Arrendamiento operativos – incentivos”, SIC 27 “Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento”.

Aunque la NIIF 16 no modifica la definición de un contrato de arrendamiento establecida en la NIC 17, el cambio principal se representa mediante la introducción del concepto de control dentro de esa definición. Respecto al tratamiento contable para el arrendador y el arrendatario la nueva norma establece lo siguiente:

- i) Contabilidad del arrendatario: la NIIF 16 requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo, similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá en el estado de situación financiera un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar, y en el estado de resultados la depreciación por el activo involucrado separadamente del interés correspondiente al pasivo relacionado. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento voluntarias para los arrendamientos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo.
- ii) Contabilidad del arrendador: no se modifica sustancialmente respecto al modelo vigente de la NIC 17. El arrendador continuará clasificando los arrendamientos bajo los mismos principios de la norma actual, como arrendamientos operativos o financieros.

La NIIF 16 plantea una serie de soluciones prácticas para la transición, tanto para la definición de arrendamiento como para la aplicación retroactiva de la norma.

La norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las compañías que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 16. La compañía no tiene previsto adoptar la norma anticipadamente y considera que la adopción de la NIIF 16, no tendrá mayor impacto en los estados financieros de la Compañía.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

▪ **CINIIF 23 “Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias”**

En junio de 2017, el IASB emitió esta interpretación para aclarar la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición de la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos a aplicar. La interpretación aborda los siguientes temas: aplicación conjunta o independiente de los tratamientos tributarios; los supuestos a realizar sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales; cómo determinar la ganancia (pérdida) tributaria, las bases imponibles, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas impositivas; y cómo considerar los cambios en hechos y circunstancias. La norma es efectiva para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose su aplicación anticipada.

▪ **Enmienda a NIIF 9, Instrumentos Financieros: Cláusulas de prepago con compensación negativa.**

El 12 de octubre de 2017, se emitió esta modificación que cambia los requerimientos existentes en NIIF 9 relacionados con los derechos de término para permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable con cambios en Otros Resultados Integrales), incluso en el caso de pagos negativos de compensación.

Bajo la NIIF 9 un instrumento de deuda se puede medir al costo amortizado o a valor razonable a través de otro resultado integral, siempre que los flujos de efectivo contractuales sean únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital principal pendiente y el instrumento se lleva a cabo dentro del modelo de negocio para esa clasificación. Las enmiendas a la NIIF 9 pretenden aclarar que un activo financiero cumple el criterio de “solo pagos de principal más intereses” independientemente del evento o circunstancia que causa la terminación anticipada del contrato o de qué parte paga o recibe la compensación razonable por la terminación anticipada del contrato.

Las enmiendas a la NIIF 9 deberán aplicarse cuando el prepago se aproxima a los montos no pagados de capital e intereses de tal forma que refleja el cambio en tasa de interés de referencia. Esto implica que los prepagos al valor razonable o por un monto que incluye el valor razonable del costo de un instrumento de cobertura asociado, normalmente satisfará el criterio solo pagos de principal más intereses solo si otros elementos del cambio en el valor justo, como los efectos del riesgo de crédito o la liquidez, no son representativos.

La aplicación será a partir del 1 de enero de 2019 y se realizará de forma retrospectiva con adopción anticipada permitida.

▪ **Enmienda a NIC 28 “Participación a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos”.**

Las enmiendas aclaran que una entidad aplica la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, para inversiones a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos para aquellas inversiones que no apliquen el método de la participación patrimonial pero que, en sustancia, forma parte de la inversión neta en la asociada o negocio conjunto. Esta aclaración es relevante porque implica

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

que el modelo de pérdida de crédito esperado, descrito en la NIIF 9, se aplica a estos intereses a largo plazo.

Las entidades deben aplicar las enmiendas retrospectivamente, con ciertas excepciones. La entrada en vigencia será a partir del 1 de enero de 2019, con aplicación anticipada está permitida.

▪ **Mejoras Anuales “2015-2017: NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23”.**

NIIF 3, “Combinaciones de Negocios”, y NIIF 11, “Acuerdos Conjuntos”: Clarifica la contabilización de los incrementos en la participación en una operación conjunta que reúne la definición de un negocio. - Si una parte mantiene (u obtiene) control conjunto, la participación mantenida previamente no se vuelve a medir.

Si una parte obtiene control, la transacción es una combinación de negocios por etapas y la parte adquirente vuelve a medir la participación mantenida previamente en los activos y pasivos de una operación conjunta, a valor razonable.

Además de clarificar cuándo una participación mantenida previamente en una operación conjunta se vuelve a medir, las modificaciones también proporcionan una guía acerca de qué constituye la participación previamente mantenida. Esta es la participación total mantenida previamente en la operación conjunta.

NIC 12, “Impuesto a la Renta”: Las enmiendas aclaran que el impuesto a las ganancias de los dividendos generados por instrumentos financieros clasificados como patrimonio está vinculadas más directamente a transacciones pasadas o eventos que generaron ganancias distribuibles que a distribuciones a los accionistas. Por lo tanto, una entidad reconoce el impuesto a las ganancias a los dividendos en resultados, otro resultado integral o patrimonio según donde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados.

Las enmiendas deberán aplicarse a las a dividendos reconocidos posteriormente al 1 enero de 2019

NIC 23, “Costos de Préstamos”: Clarifica que el pool general de préstamos utilizado para calcular los costos de préstamos elegibles excluye sólo los préstamos que financian específicamente activos calificados que están aún bajo desarrollo o construcción. Los préstamos que estaban destinados específicamente a financiar activos calificados que ahora están listos para su uso o venta (o cualquier activo no calificado) se incluyen en ese pool general.

Los cambios se aplican en forma prospectiva a los costos de préstamos incurridos en, o desde, la fecha en que la entidad adopta las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas a partir de los periodos de reporte anual que comienzan el, o después del, 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

- **Enmienda a NIC 19 “Beneficios a Empleados, modificación, reducción o liquidación de un plan”.**

En febrero de 2018 IASB finalizó las modificaciones a la NIC 19 relacionadas con las modificaciones de planes, reducciones y liquidaciones. Las enmiendas a IAS 19 abordan la contabilización cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan durante un período de reporte.

Las enmiendas aclaran que una entidad primero determina cualquier costo de servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, sin considerar el efecto del techo del activo (asset ceiling). Este monto se reconoce en resultados. Luego, una entidad determina el efecto del techo del activo (asset ceiling) después de la modificación, reducción o liquidación del plan. Cualquier cambio en ese efecto, excluyendo los importes incluidos en el interés neto, se reconoce en otro resultado integral.

Esta aclaración establece que las entidades podrían tener que reconocer un costo de servicio pasado, o un resultado en la liquidación que reduzca un excedente que no se reconoció antes. Los cambios en el efecto del techo del activo (asset ceiling) no se compensan con dichos montos.

Las enmiendas se aplican a los cambios, reducciones o liquidaciones del plan que ocurran en o después del comienzo del primer período anual de reporte que comience el o después del 1 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada, lo cual debe ser revelado.

- **Marco Conceptual “revisado (NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, IAS 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22, y SIC-32)”.**

El IASB emitió el Marco Conceptual (revisado) en marzo de 2018. Este incorpora algunos nuevos conceptos, provee definiciones actualizadas y criterios de reconocimiento para activos y pasivos y aclara algunos conceptos importantes. Los cambios al Marco Conceptual pueden afectar la aplicación de NIIF cuando ninguna norma aplica a una transacción o evento particular.

El Marco Conceptual revisado entra en vigencia para periodos que empiezan en o después de 1 de enero de 2020.

- **NIIF 10 y NIC 28: “Estados financieros consolidados – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjuntos”.**

Las enmiendas a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de ambas normas en el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Las enmiendas, emitidas en septiembre de 2014, establecen que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce toda la ganancia o pérdida generada. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

subsidiaria. La fecha de aplicación obligatoria de estas enmiendas está por determinar debido a que el IASB está a la espera de los resultados de su proyecto de investigación sobre la contabilización según el método de participación patrimonial.

Estas enmiendas deben ser aplicadas en forma retrospectiva y se permite la adopción anticipada, lo cual debe ser revelado.

▪ **NIIF 17 contrato de seguros**

El nuevo estándar reemplaza a la NIIF 4 y requiere que los pasivos por seguros sean medidos al valor corriente de cumplimiento que, debe aclararse, no es el valor razonable, y proporciona un enfoque más uniforme de medición y presentación para todos los contratos de seguro. Ello se concreta en lo que se conoce como el 'Modelo General' que tiene una versión simplificada denominada 'modelo de asignación de la prima.'

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 2018.

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

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. A partir del 1 de enero de 2018, la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" entró en vigencia, reemplazando la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". Esta norma modifica las clasificaciones de los instrumentos financieros, el deterioro de valor de éstos y establece nuevos criterios para la asignación de instrumentos de cobertura.

i. Activos financieros no derivados: Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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 financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable sobre la base del: a) modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros; y b) de la característica de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero

Activo financiero a costo amortizado

Un activo financiero se mide a costo amortizado usando el método de interés efectivo y neto de pérdida por deterioro, si:

- a) El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- b) Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son solo pagos de capital e intereses.

Los activos financieros de la Compañía que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado corresponden a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, inversiones que son mantenidas hasta su vencimiento y el efectivo y equivalente de efectivo.

- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras 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. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

Al 31 de diciembre del 2018, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se mantienen al valor nominal de la transacción debido a su vencimiento de corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

- 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

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

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 presentan a su valor nominal que se aproximan a su valor razonable y 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.

- El efectivo y equivalente de efectivo

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.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos. 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.

Activo financiero a valor razonable con cambio en otro resultado integral (patrimonio)

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral: (a) el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros 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.

La Compañía no mantiene activos financieros que deban ser clasificados a valor razonable con cambio en otros resultados integrales (reservas de patrimonio).

Activo financiero a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados en el momento de su clasificación como a costo amortizado o a valor razonable con cambio en otros resultados integrales.

La Compañía no mantiene activos financieros sobre los que haya optado por reconocerlos en otros resultados integrales

Deterioro de valor de los activos financieros – Pérdidas crediticias esperadas

Siguiendo los requerimientos de NIIF 9, la Compañía aplica un modelo de deterioro de valor que se basa en pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica a los activos financieros

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio.

La Compañía utiliza el enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos de los contratos y cuentas por cobrar por arrendamientos, señalado en IFRS 9. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía evalúa periódicamente su experiencia de pérdidas crediticias históricas considerando la incobrabilidad en conjunto con los cambios macroeconómicos y de la industria que pudieran afectar en un cambio de la calidad crediticia como tal, adicionalmente, los créditos se agrupan por segmento, y en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días de mora a partir del vencimiento.

En la fecha de presentación, la Compañía reconoce los cambios acumulados en las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo desde el reconocimiento inicial como una corrección de valor por pérdidas para activos financieros con deterioro de valor crediticio y reconoce en el resultado del periodo el importe del cambio en las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo como una ganancia o pérdida por deterioro.

Al 1 de enero del 2018, no hubo cambios con cargo a resultados acumulados producto de la valoración de las pérdidas crediticias debido a que la Administración considera que cualquier efecto de pérdida esperada sobre el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no resulta material en los estados financieros iniciales.

ii. Pasivos financieros: Reconocimiento, medición inicial y clasificación

Todos los pasivos financieros se clasificarán 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 ser el cumplimiento de alguna de las siguientes situaciones: a) cumple con las condiciones de mantenido para negociar, b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados, c) contienen uno más derivados implícitos y d) utiliza exposiciones crediticias.

La Compañía al cierre de sus estados financieros solo mantiene pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "acreedores comerciales y otras cuentas por pagar", los cuales 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.

Los valores razonables no son sustancialmente diferentes a sus valores en libros, ya que son de naturaleza a corto plazo.

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 ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (iii) cuando

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlo a uno o más perceptores.

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 resultados.

d) Inventarios

Los inventarios se valorizan al menor valor entre el costo de adquisición 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

Las propiedades y equipos son activos tangibles que: a) se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos; y b) se esperan usar durante más de un periodo.

Las propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

(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 atribuibles al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

(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 40
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.

Cuando se vende o da de baja un elemento de propiedades y equipos, se determina la ganancia o pérdida producto de dicha venta o baja, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si lo hubiera, y el importe en libros del elemento.

f) Deterioro de activos no financieros

Los elementos de propiedades y equipos, 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.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

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.

Es juicio de la Administración que, dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de los elementos que conforman las propiedades y equipos.

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.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sea 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) Activo y pasivo por impuesto corriente.-

Los activos y / o pasivos por impuestos corrientes comprenden las obligaciones o reclamos a las autoridades fiscales en relación con los períodos de reporte actuales o anteriores que están pendientes de recuperación o pago a la fecha de los estados financieros.

(ii) Impuesto diferido.-

Los activos y pasivos por 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 grabables sujetas a impuesto.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las ganancias fiscales en el futuro, y cualquier pérdida tributaria no utilizada o crédito tributario no utilizado, limitado en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles contra las cuales se puedan utilizar esas diferencias temporarias deducibles. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias que se espera que aumenten las ganancias fiscales en el futuro.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de reporte y se ajusta según sea necesario para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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 por impuestos diferidos se calculan sin descontarse 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.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos se compensan sólo cuando la Compañía tiene el derecho exigible legalmente de compensar los montos y tiene la intención de liquidarlos por su valor neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iii) Gasto de impuesto a la renta.-

El gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto corriente y el movimiento del impuesto diferido para el periodo actual (si lo hubiera).

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias generadas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. De acuerdo a normativas locales, cuando el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

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 hasta el periodo 2016 se cargaron a resultados integrales en el periodo correspondiente, a partir del periodo 2017 el actuario independiente las incluye en su informe únicamente con fines informativos sin considerarlas dentro del cálculo de las provisiones por lo que la Compañía no las contabiliza.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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 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.

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. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

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.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

k) Patrimonio

(i) Capital Social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social de la Compañía está constituido por 3,400,012 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.

(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 hasta el periodo 2016 se reconocieron en otro resultado integral, las mismas no se reclasificarán a resultados en un periodo posterior.

l) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos son reconocidos por la Compañía, considerando el precio establecido en la transacción y cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia de control al cliente de los bienes o servicios comprometidos.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

La Compañía reconoce el ingreso de actividades ordinarias en un punto en el tiempo y durante el tiempo, al momento en que el control del bien o servicio es transferido al cliente, es decir cuando el cliente obtiene sustancialmente todos los beneficios del activo y la capacidad para dirigir su uso.

Los ingresos provenientes de 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.

m) Ingresos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por intereses ganados en inversiones consideradas como activos financieros mantenidos hasta su 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 período más cercano en el que se conocen.

o) Costos financieros

Los costos financieros están compuestos por los intereses devengados de las obligaciones bancarias, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

4. Administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta gerencia y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta 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 2018 y 2017 es como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	213,253	214,976
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	7	427,083	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	8	177,979	244,240
		<u>818,315</u>	<u>459,216</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- / AAA-
Banco del Pacífico	AAA-
Banco Internacional	AAA- / AAA-

* SBS, datos disponibles al 30 de septiembre del 2018

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.

La Compañía aplica un modelo simplificado para determinar las pérdidas crediticias esperadas, estimando la probabilidad futura de pérdidas de incobrables en base al comportamiento de las pérdidas crediticias históricas. Para ello se agrupan las cuentas por cobrar de acuerdo al segmento que las origina (si lo hubiera) y sus rangos de antigüedad. El modelo simplificado considera también la inclusión de variables predictivas que permitan identificar los eventos que harán que tales pérdidas aumenten o disminuyen en el futuro como resultado de tendencias macroeconómicas o de la industria.

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es la siguiente:

	<u>2018</u>						
	<u>Nota</u>	<u>Corriente</u>	<u>D-1-30</u>	<u>D-31-60</u>	<u>D-61-90</u>	<u>D > a 91</u>	<u>TOTAL</u>
Clientes		70,174	7,560	40,901	2,806	2,234	123,676
Tarjetas de crédito		26,201	-	-	-	-	26,201
Huéspedes en casa		17,260	-	-	-	-	17,260
Intereses por cobrar		10,262	-	-	-	-	10,262
Otras cuentas por cobrar		580	-	-	-	-	580
	8	124,477	7,560	40,901	2,806	2,234	177,979

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

	Nota	2017					TOTAL	Provisión por deterioro
		Corriente	D 1-30	D 31-60	D 61-90	D > a 91		
Clientes		114,358	22,025	6,937	260	2,946	146,526	(18,038)
Tarjetas de crédito		93,198	-	-	-	-	93,198	-
Huéspedes en casa		17,295	-	-	-	-	17,295	-
Otras cuentas por cobrar		5,260	-	-	-	-	5,260	-
	8	230,111	22,025	6,937	260	2,946	262,278	(18,038)

- 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 2017 son como sigue:

	Notas	2018			
		Valor nominal		Vencimientos	
		US\$	D-0-6 meses	D-6-12 meses	1 año en adelante
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	476,831	323,368	153,463	-
Obligaciones bancarias	14	2,600,000	-	-	2,600,000
		<u>3,076,831</u>	<u>323,368</u>	<u>153,463</u>	<u>2,600,000</u>

	Notas	2017			
		Valor nominal		Vencimientos	
		US\$	D-0-6 meses	D-6-12 meses	1 año en adelante
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	374,671	222,150	152,521	-
Obligaciones bancarias	14	2,600,000	-	-	2,600,000
		<u>2,974,671</u>	<u>222,150</u>	<u>152,521</u>	<u>2,600,000</u>

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.

- 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

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

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 los periodos 2018 y 2017, la Compañía no mantuvo 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 la Compañía no tiene activos importantes que generen intereses, excepto por los excedentes de efectivo. La Compañía mantiene préstamos con entidades financieras locales a tasas de interés variable.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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>
Obligaciones financieras:	
▪ Tasa de interés fija	2,600,000
▪ Tasa de interés variable	-
	<u>2,600,000</u>

(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.

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 2018 y 2017 es el siguiente:

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(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)

	Valor en libros	
	2018	2017
Total pasivos	3,609,147	3,721,606
Menos efectivo y equivalentes al efectivo (Ver nota 6)	(213,253)	(214,976)
Deuda neta	3,395,894	3,506,630
 Total patrimonio	 5,348,462	 5,224,148
Ratio deuda-patrimonio	0.63	0.67

5. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el valor en libros de cada categoría de instrumentos financieros es como sigue:

	Nota	2018	2017
Activos financieros medidos al costo			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	213,253	214,976
 Activos financieros medidos al costo amortizado			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	8	177,979	244,240
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	7	427,083	-
Total activos financieros		818,315	459,216
	Nota	2018	2017
Pasivos financieros medidos al costo amortizado			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	12	476,831	374,671
Obligaciones bancarias	14	2,600,000	2,600,000
Total pasivos financieros		3,076,831	2,974,671

(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 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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 2018 y 2017, el saldo de efectivo y equivalentes del efectivo es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo	3,900	3,800
Bancos	205,353	207,176
Inversiones sobre depósitos	4,000	4,000
Total	<u>213,253</u>	<u>214,976</u>

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

7. Activo financiero mantenido hasta su vencimiento

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se compone como sigue:

Institución financiera	Certificado	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Plazo días	Valor nominal
Coop. Ahorro y Crédito Los Rios	110101000431	19/06/2018	20/06/2019	9.00%	366	53,000
Coop. Ahorro y Crédito Los Rios	110101000473	14/09/2018	16/09/2019	9.00%	367	274,000
Coop. Ahorro y Crédito Los Rios	110101000503	14/12/2018	16/10/2019	9.00%	306	79,083
Coop. Ahorro y Crédito Los Rios	110101000504	14/12/2018	16/12/2019	9.00%	367	21,000
						<u>427,083</u>

8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales	149,877	239,724
Huéspedes en casa	17,260	17,295
Provisión para cuentas incobrables	-	(18,038)
	<u>167,137</u>	<u>238,981</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Intereses por cobrar	10,262	-
Funcionarios y empleados	280	2,967
Anticipos a proveedores	300	2,292
Total	<u>177,979</u>	<u>244,240</u>

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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 2018 y 2017, 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.

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo de intereses por cobrar corresponde a los intereses generados por las inversiones en certificados de depósito, los cuales serán cobrados al vencimiento de las mismas. (Ver nota 7)

La nueva Norma Internacional de Información Financiera No.9 - NIIF 9, requiere que la Compañía registre las pérdidas crediticias esperadas de todos sus instrumentos financieros, préstamos y deudores comerciales, ya sea sobre una base de doce meses o para toda su vida. La Compañía considerando la naturaleza de sus cuentas por cobrar, ha adoptado el método simplificado y registra las pérdidas esperadas en la vida de todos los deudores comerciales asignándoles un porcentaje de probabilidad de pérdida de acuerdo con su comportamiento histórico. El importe de las pérdidas crediticias se actualiza prospectivamente en cada fecha de reporte.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	18,038	18,038
Baja de cartera contra la provisión para cuentas incobrables	<u>(18,038)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>18,038</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito y a las pérdidas por deterioro relacionadas con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se revela en la nota 4.

9. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de inventarios es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comestibles	33,883	37,840
Bebidas y cigarrillos	6,409	7,627
Papelería y envases	8,229	9,732
Combustibles	3,733	2,189
Otros suministros	6,519	17,067
Total inventarios	<u>58,773</u>	<u>74,455</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de inventarios corresponde a productos y artículos adquiridos para el uso y consumo interno de las áreas de servicio del Hotel.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

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

9. Inventarios (Continuación)

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 2018 y 2017, es como sigue:

2018				
	Saldo inicial		Saldo final	
	al		al	Consumos/cargos
Inventarios:	31-Dic-2017	Adiciones	31-Dic-2018	al costo de venta
Comestibles	(37,840)	564,227	(33,883)	537,708
Bebidas y cigarrillos	(7,627)	56,322	(6,409)	57,602
Papelería y envases	(9,732)	9,446	(8,229)	6,338
Combustibles	(2,189)	1,544	(3,733)	24,160
Otros suministros	(17,067)	33,388	(6,519)	54,349
Sub- total	(74,455)	664,927	(58,773)	680,156

Otros costos directos:			
Sueldos y beneficios personal			635,087
Servicios básicos			65,336
Arriendos			67,851
Atenciones			41,247
Honorarios			33,462
Seguridad			7,423
Varios			37,147
Sub-total			887,553
Total costo de ventas			1,567,710

	2017			
	Saldo inicial		Saldo final	
	al		al	Consumos/cargos
Inventarios:	31-Dic-2016	Adiciones	31-Dic-2017	al costo de venta
Comestibles	49,977	504,091	(37,840)	516,228
Bebidas y cigarrillos	7,071	62,059	(7,627)	61,503
Papelería y envases	14,580	(97)	(9,732)	4,751
Combustibles	1,247	9,923	(2,189)	8,981
Otros suministros	21,509	39,928	(17,067)	44,370
Sub- total	94,384	615,904	(74,455)	635,833

Otros costos directos:			
Sueldos y beneficios personal			641,666
Servicios básicos			57,600
Arriendos			67,017
Seguridad			23,856
Atenciones			33,584
Varios			31,426
Sub-total			855,149
Total costo de ventas			1,490,982

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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

a) Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los saldos de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Anticipo de Impuesto a la renta	-	29,424
Retenciones del Impuesto a la renta por cobrar	20,143	29,906
Crédito tributario de IVA por adquisiciones	-	4,075
Retenciones del Impuesto al valor agregado por cobrar	52,505	205,041
	<u>72,648</u>	<u>268,446</u>

El saldo de retenciones en la fuente del Impuesto a la renta e impuesto al valor agregado al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al crédito tributario obtenido por retenciones efectuadas por los clientes por la prestación de servicios.

Los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 del Impuesto al valor agregado por cobrar, corresponden al Impuesto pagado en compras, cuyos saldos se compensarán posteriormente en las declaraciones a la administración tributaria del Impuesto al valor agregado.

Un detalle de los saldos de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado por pagar, neto	20,112	25,857
Retenciones del Impuesto a la renta por pagar	4,418	14,617
Retenciones del Impuesto al valor agregado por pagar	2,694	1,498
Impuesto a la renta por pagar	-	45,000
	<u>27,224</u>	<u>86,972</u>

Al 31 de diciembre del 2018 los saldos de anticipo y retenciones de impuesto a la renta por cobrar resultan de la compensación con el impuesto a la renta causado por US\$59,142 mientras que al 31 de diciembre del 2017 dicho impuesto no se presentó compensado contablemente.

Los saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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 2018 y 2017, cuyos saldos se compensarán al mes siguiente en la declaración a la administración tributaria del Impuesto al valor agregado.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

b) Activos por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía ha reconocido un activo por impuesto diferido producto de la pérdida tributaria sujeta a amortización en periodos siguientes (US\$443,911).

c) Conciliación del 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 2018 y 2017, fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganancia (pérdida) antes del Impuesto a la renta	215,830	(58,901)
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(32,374)</u>	<u>-</u>
	183,456	
Partidas conciliatorias:		
Más gastos no deducibles	85,080	1,835
Menos otras rentas exentas	(37,845)	-
Más gastos incurridos para generar ingresos exentos	200	-
Más participación para trabajadores atribuible a ingresos exentos	<u>5,677</u>	<u>-</u>
Ganancia (pérdida) tributaria	<u>236,567</u>	<u>(57,066)</u>
Impuesto a la renta causado 25% (22% en 2017)	59,142	-
Anticipo impuesto a la renta (2017 neto de rebaja)	<u>59,081</u>	<u>45,000</u>
Impuesto a la renta definitivo	<u>59,142</u>	<u>45,000</u>

De acuerdo a la ley orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, publicado en el registro oficial #150 y emitido el 29 de diciembre del 2017, se aumentó la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25%, más tres (3) puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menos imposición con participación directa o indirecta.

La Compañía en el 2018 registró contablemente como impuesto a la renta definitivo el valor determinado de la aplicación del 25% sobre las utilidades gravables, debido a que este fue mayor al valor del anticipo de impuesto a la renta, mientras que para el 2017 registró como impuesto definitivo el valor del anticipo mínimo determinado para dicho periodo, puesto que presentó pérdida tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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:

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año, previamente reportado	(14,330)	2,017
Provisión cargada al gasto	59,142	45,000
Impuesto a la renta pagado	-	(2,017)
Anticipo pagado de Impuesto a la renta	(29,176)	(29,424)
Retenciones de Impuesto a la renta	(36,511)	(29,906)
Saldo impuesto por pagar (por cobrar)	<u>20,875</u>	<u>(14,330)</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 a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio total, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos y el 0,4 % de los ingresos gravables. Hasta el periodo 2018, dichas disposiciones establecieron 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. Adicionalmente, para efecto del cálculo del anticipo, las compañías podrán reducir del rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y los aportes al seguro social obligatorio. También se excluyen los gastos por generación de nuevo empleo y por la adquisición de activos productivos.

Los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales son considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Además, cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

e) 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".

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

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

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 17), 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.

f) Impuesto reconocido en el resultado del periodo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Impuesto a la renta cargado en su totalidad al resultado del periodo es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta - corriente	59,142	45,000
Impuesto a la renta - diferido	-	-
	<u>59,142</u>	<u>45,000</u>

g) Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de Impuesto a la renta correspondiente a los años anteriores del 2016 al 2018, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

11. Propiedades y equipos, neto

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo	9,931,216	9,931,216
Depreciación acumulada	<u>(2,027,362)</u>	<u>(1,887,051)</u>
Total	<u>7,903,854</u>	<u>8,044,165</u>

Un movimiento de las propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2018</u>
Terreno	2,901,912	-	-	2,901,912
Edificio	5,444,712	-	(1,028,287)	4,416,424
Instalaciones	506,674	-	675,908	1,182,582
Muebles y enseres	343,200	-	39,590	382,791

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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-2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2018</u>
Equipos de hotel	546,708	-	286,421	833,128
Equipos de computación	115,545	-	26,368	141,913
Vehículos	57,483	-	-	57,483
	<u>9,916,234</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,916,234</u>
 Obras de arte	 14,982	 -	 -	 14,982
Total costo	<u>9,931,216</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,931,216</u>
 Depreciación acumulada	 (1,887,052)	 (140,310)	 -	 (2,027,362)
Total	<u>8,044,165</u>	<u>(140,310)</u>	<u>-</u>	<u>7,903,854</u>

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasificaciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2017</u>
Terreno	2,901,912	-	-	2,901,912
Edificio	2,164,870	-	3,279,842	5,444,712
Instalaciones	506,674	-	-	506,674
Muebles y enseres	343,200	-	-	343,200
Equipos de hotel	543,168	3,540	-	546,708
Equipos de computación	115,545	-	-	115,545
Vehículos	57,483	-	-	57,483
	<u>6,632,852</u>	<u>3,540</u>	<u>3,279,842</u>	<u>9,916,234</u>
Construcciones en curso	2,988,396	291,446	(3,279,842)	-
Obras de arte	14,982	-	-	14,982
Total costo	<u>9,636,230</u>	<u>294,986</u>	<u>-</u>	<u>9,931,216</u>
 Depreciación acumulada	 (1,750,571)	 (136,480)	 -	 (1,887,051)
Total	<u>7,885,659</u>	<u>158,506</u>	<u>-</u>	<u>8,044,165</u>

Durante el periodo 2018 la Administración reclasifico del rubro de edificios US\$1,028,287 a diferentes cuentas de propiedades y equipos considerando la naturaleza del activo.

Los saldos de propiedades y equipos no tienen restricciones, excepto por el terreno ubicado en Circunvalación sur y camino a Turi con una extensión aproximada de 6,315 metros cuadrados en el que se encuentra ubicado el Centro de Convenciones Mansión Vizcaya, el cual se encuentra hipotecado.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Accionistas	153,463	152,521
Relacionadas	-	902
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores de inventarios	50,732	49,688
Proveedores de servicios	115,334	41,294
Provisiones gastos operacionales	107,569	49,220
	<u>273,635</u>	<u>140,202</u>
Otras cuentas por pagar:		
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS	14,028	35,661
Propina legal	19,790	21,458
Intereses por pagar	14,571	15,383
Otras cuentas por pagar	1,344	8,544
	<u>49,733</u>	<u>81,046</u>
Total	<u>476,831</u>	<u>374,671</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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 2018 y 2017, el saldo de beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales	31,622	40,665
Participación de trabajadores	32,375	-
Total	<u>63,997</u>	<u>40,665</u>

El movimiento de los gastos acumulados por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2018</u>
Beneficios sociales	40,665	93,869	(102,912)	31,622
15% Participación trabajadores	-	32,375	-	32,375
Total beneficios a empleados	<u>40,665</u>	<u>126,244</u>	<u>(102,912)</u>	<u>63,997</u>

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

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

13. Beneficios a empleados (Continuación)

	<u>Saldo al 31-Dic-2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo al 31-Dic-2017</u>
Beneficios sociales	33,880	120,024	(113,239)	40,665
Total beneficios a empleados	<u>33,880</u>	<u>120,024</u>	<u>(113,239)</u>	<u>40,665</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.

14. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la obligación bancaria corresponde a un préstamo de US\$2,600,000 recibido de la Unión de Bancos Suizos con duración del 19 de octubre del 2017 al 19 de octubre del 2020 a una tasa del 3% anual, el pago de los intereses es anual y el del capital es al vencimiento.

Un detalle de los pagos anuales es como sigue:

	<u>US Dólares</u>
2019	78,000
2020	2,678,000

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con obligaciones bancarias se revela en la nota 4 a los estados financieros.

La obligación que la Compañía mantiene con dicha institución, está garantizada con terrenos de su propiedad y uso.

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 2018 y 2017, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal	383,835	567,426
Bonificación por desahucio	<u>53,260</u>	<u>47,872</u>
Total	<u>437,095</u>	<u>615,298</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

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

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 2018 y 2017, las suposiciones actuariales utilizadas por el actuario para el establecimiento de la reserva para jubilación patronal fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	8.21%	8.34%
Tasa de incremento salarial	3.91%	3.97%

Un resumen del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal y bonificación por desahucio al 31 de diciembre del 2018 y 2017 determinado por el actuario, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:		
- Jubilados	203,494	209,520
- Trabajadores con tiempo de servicio con 10 años o más	159,816	146,050
- Trabajadores con tiempo de servicio menor a 10 años	75,016	211,856
	438,326	567,426
Bonificación por desahucio	53,260	47,872
Total	491,586	615,298

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes hasta el año 2017, 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. Durante el periodo 2017 no se generaron gastos por este concepto. A partir del periodo 2018, las provisiones cargadas a gastos por concepto de jubilación patronal y bonificación por desahucio no serán deducibles del impuesto a la renta sino hasta el momento del pago, para lo cual se reconocerá un impuesto diferido por este concepto.

El movimiento de las reservas para jubilación patronal y desahucio registradas por la compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	615,298	592,505
Provisión cargada al gasto	41,694	51,195
Pagos	(22,093)	(27,593)
Ajustes	(197,804)	(809)
Total	437,095	615,298

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)

(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)

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo contable de los beneficios definidos, difieren con el estudio actuarial en US\$54,492 debido a ajustes realizados por la Administración y que serán conciliados con el informe actuarial en el siguiente periodo fiscal.

Al 31 de diciembre del 2018 el valor de los otros resultados integrales es presentado en el informe actuarial de manera informativo, por consiguiente no forma parte del balance actuarial al cierre del periodo 2018 y 2017. Un detalle de los otros resultados integrales, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal	(3,262)	(10,743)
Desahucio	(349)	(350)

16. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social de la Compañía está constituido por 3,400,012 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1,00 cada una.

Con fecha 17 de abril del 2017 se celebra la escritura de aumento de capital y reforma de estatutos por un valor de US\$2,800,000 luego de la cual el capital suscrito de la Compañía asciende a US\$3,400,012.

17. Transacciones con compañías relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas efectuadas en el año que terminó el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Transacciones de ingresos por prestación de servicios:</u>		
Importadora Tomebamba S.A.	26,280	21,073
Joyería Guillermo Vázquez S.A.	23,910	2,299
Negocios y Comercio Panamá ECUANECOPA S.A.	10,510	5,786
Novacredit S.A.	9,808	-
VAZ Seguros S.A. Compañía de Seguros	8,608	8,825
Multimotos S.A.	7,056	-
Toyota del Ecuador S.A.	5,113	2,084
Camposanto Santa Ana Campsana S.A.	4,300	4,805
Corporación NEXUM Nexumcorp S.A.	3,390	-
Toyocuenca S.A.	3,169	1,157
Distribuidora Llanmaxxi del Ecuador S.A.	997	-
BYPSA S.A.	841	358
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	776	1,088
Aparcamiento PARKCUENCA S.A.	609	465
Chinatrend S.A.	399	-
Estación de Servicios VAZGAS S.A.	150	185
Total	105,915	48,125

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

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

17. Transacciones con compañías relacionadas (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Transacciones de compras por recepción de servicios:</u>		
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	-	35,014
VAZ Seguros S.A. Compañía de Seguros	24,765	19,943
Negocios y Comercio Panamá ECUANECOPA S.A.	4,344	10,746
Importadora Tomebamba S.A.	5,193	1,618
Estación de Servicios VAZGAS S.A.	1,042	1,168
Toyocuenca S.A.	1,906	855
Deporte Cía Ltda	-	70
Total	<u>37,250</u>	<u>69,414</u>
 <u>Transacciones de capital, accionistas</u>		
Reversiones	942	-
Compensaciones	-	6,025
Capitalizaciones	-	681,049
	<u>942</u>	<u>687,074</u>

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 2018 y 2017 son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo de nómina y otros beneficios	67,200	67,200
Beneficios sociales a corto plazo	24,255	22,493
Bonificaciones por cumplimiento	49,972	47,372
	<u>141,427</u>	<u>137,065</u>

18. Ingresos de actividades ordinarias

Una descripción de los principales ingresos de actividades ordinarias que genera la Compañía, es como sigue:

a) Naturaleza de los ingresos.-

Actualmente la Compañía como parte de la actividad hotelera, genera ingresos por hospedaje, eventos y alimentos y bebidas, estos últimos a través de sus restaurantes Goda Restaurant & Bar, FogoGrill & Bar, Fogomar Grill & Bar y Panadería El Dorado. También realiza servicios de eventos en su Centro de Convenciones Mansión Vizcaya. Un detalle de los ingresos por prestaciones de servicios según su origen al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

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

18. Ingreso de actividades ordinarias (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hospedaje	763,788	697,132
Mini bar	9,972	9,349
Banquetes	120,828	137,669
Panadería El Dorado	169,618	154,814
Restaurante Goda	224,641	223,568
Restaurante Fogo	539,007	502,313
Restaurante Fogomar	281,693	244,457
Centro de convenciones Mansión Vizcaya	389,044	399,289
	<u>2,498,591</u>	<u>2,368,591</u>

b) Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño. -

Como se indica en la nota 3 (I), la Compañía por sus diferentes actividades, reconoce el ingreso de actividades ordinarias en un punto en el tiempo y durante el tiempo, al momento en que el control del bien o servicio es transferido al cliente, es decir cuando el cliente obtiene sustancialmente todos los beneficios del activo y la capacidad para dirigir su uso.

c) Obligaciones de desempeño. -

Un resumen de la información sobre la naturaleza y la oportunidad de la satisfacción de las obligaciones de desempeño en contratos con clientes, es como sigue:

Tipo de producto o servicio	Naturaleza y satisfacción de las obligaciones de desempeño.	Reconocimiento de ingreso bajo NIIF 15
Servicios de hospedaje	Los clientes obtienen el control de los servicios ofrecidos por la Compañía (desempeño) a lo largo del tiempo, dado que el cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios provistos por la Compañía.	Los ingresos y los costos asociados se reconocen a lo largo del tiempo, es decir, durante la estadía del huésped.
Panadería	Los clientes obtienen el control del producto cuando los bienes son recibidos por el cliente.	Los ingresos se reconocen en un momento en el tiempo, lo cual ocurre cuando se despacha y se genera la factura.
Servicios de restaurante, banquetes y eventos	El cliente obtiene el control de la obligación de desempeño una vez completado el servicio.	Debido a que las obligaciones de desempeño se cumplen dentro de un periodo corto de tiempo y en el mismo periodo que se informa, el ingreso es reconocido en un momento en el tiempo una vez satisfecha la obligación de desempeño.

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

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

19. Costos y gastos por naturaleza

Un detalle de costos y gastos por naturaleza al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo de personal	929,554	931,351
Costo de ventas	497,541	448,624
Misceláneos y suministros	287,189	163,034
Depreciaciones	140,310	136,480
Seguridad contratada	38,052	127,646
Honorarios y serv prestados	79,245	89,162
Impuestos y contribuciones	47,959	73,271
Arriendos y alícuotas	69,051	68,205
Servicios básicos	133,079	53,689
Provisiones para jubilación patronal y desahucio	-	52,236
Gastos financieros	50,862	37,772
Combustible	38,613	36,458
Atenciones a huéspedes	49,159	34,145
Amortizaciones de seguros	20,218	20,929
Mantenimientos	13,359	11,463
Publicidad	8,221	8,409
Bajas de inventario	2,392	1,386
Total	2,404,804	2,294,260

Un detalle de los gastos de personal al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y salarios	575,671	574,974
Beneficios sociales	138,391	149,206
Otros beneficios	215,492	207,171
Total	929,554	931,351

20. Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación

a) Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación

Una conciliación de la ganancia neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

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

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

	Notas	2018	2017
Conciliación de la pérdida neta con el flujo neto de efectivo provisto por actividades de operación:			
Ganancia (pérdida) neta	10	124,314	(103,901)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el flujo neto de efectivo provisto por actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos	11	140,310	136,480
Amortizaciones			-
Intereses por pagar		78,000	187,069
Provisiones para jubilación y desahucio, neto	15	(178,203)	52,236
Participación de los trabajadores en las utilidades	10	32,374	-
Impuesto a la renta	10	59,142	45,000
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		66,260	152,759
(Aumento) disminución en inventarios		15,682	19,929
(Aumento) Disminución en otros activos		191,253	18,658
(Disminución)Aumento en acreedores comerciales por pagar		24,160	(287,957)
(Disminución) aumento en beneficios a empleados		(9,042)	6,785
(Disminución) aumento en otros pasivos		(118,890)	(9,840)
(Disminución) aumento en pasivos largo plazo		-	(29,443)
Total ajustes		301,046	291,676
Flujo neto de efectivo provisto por actividades de operación		425,360	187,775

b) Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de cambios entre los saldos iniciales y finales de activos o pasivos que surjan de actividades de financiamiento y que generen cambios en flujos de efectivo o cambios de flujos no monetarios es el siguiente:

	Flujo de efectivo		Cambios no monetarios			Al 31-dic-18
	Al 1-ene-18	Adquisición	Pagos / Cobros	Reclasificación	Reversión	
Otras cuentas por pagar						
- Accionistas (Nota 11)	152,521	-	-	-	942	153,463
Total	152,521	-	-	-	942	153,463

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

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2018

(Con cifras correspondientes del 2017)

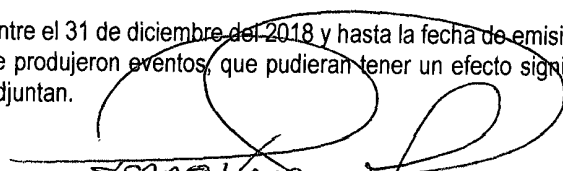
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

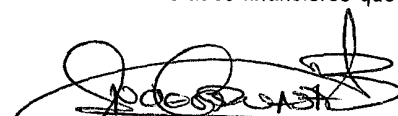
20. Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación (Continuación)

	Flujo de efectivo		Cambios no monetarios			Al 31-dic-17
	Al 1-ene-17	Adquisición	Pagos / Cobros	Reclasificación	Suscripción aumento de capital	
Préstamos y obligaciones financieras (Nota 13)						
- Préstamos bancarios	2,600,000	2,600,000	(2,600,000)	-	-	2,600,000
Otras cuentas por pagar						
- Accionistas (Nota 11)	158,546	-	-	(6,025)	-	152,521
- Relacionadas corto plazo (Nota 11)	687,592	902	(490,796)	(196,796)	-	902
- Relacionadas largo plazo	-	4,000	-	-	-	4,000
	687,592	4,902	(490,796)	(202,821)	-	157,423
Patrimonio						
- Aportes al capital	2,112,926	484,253	-	202,821	(2,800,000)	-
Total	5,400,518	3,089,155	(3,090,796)	-	(2,800,000)	2,757,423

21. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (25 de marzo del 2019) no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.


Ing. Pedro Vázquez Malo
Gerente General


CPA Ma. Angel Carvajal
Contadora General