

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2017

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1.- Actividad

La actividad principal de la Compañía es la rama hotelera, específicamente servicios de hospedaje, alimentación, eventos, etc.

Nota 2.- Resumen de Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

a) Bases de presentación y revelación

Los Estados Financieros adjuntos del HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A. comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 2017, el estado del resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio, y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información (NIIF) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes al 31 de diciembre del 2017.

Moneda Funcional y de Presentación

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus Notas explicativas, se valoran utilizando la moneda del entorno económico del país, Dólar Americano.

Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes

En el Estado de Situación Financiera, las cuentas se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente los saldos que se espera realizarlos o liquidarlos en el transcurso del ciclo normal de operación de la Entidad, específicamente con vencimientos igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de los Estados Financieros, y como no corriente los mayores a ese período.

Estimaciones y Supuestos Significativos

Ciertos saldos incluidos en los Estados Financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y supuestos se presentan a continuación:

Estimación de Vidas Útiles de Propiedad, Planta y Equipo.- La Administración revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual, considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo.

Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo.- La Compañía estima que a Diciembre del 2017 no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la Propiedad, Planta y Equipo. Sobre una base anual y cuando se detecte la existencia de algún indicio de deterioro, la Administración efectuará las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Provisiones para Obligaciones por Beneficios Definidos.- El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que deben ser determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos.

La empresa ACTUARIA CONSULTORES CIA. LTDA. contratada por la Compañía para realizar el cálculo correspondiente, determinó la tasa de descuento, la tasa de incremento de sueldos y el porcentaje de rotación. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende aquellos activos financieros líquidos como el efectivo en caja y los saldos bancarios; estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor, por lo que son de entera disposición de la Compañía.

c) Inventarios

Son presentados al Costo o Valor Neto Realizable, el que sea menor. El Valor Neto Realizable (VNR) es el precio estimado de venta, menos los costos necesarios para efectuar la venta. Los costos incurridos para llevar cada producto a su ubicación actual forman parte del costo. Las existencias son valuadas al costo promedio ponderado.

d) Propiedad, Planta y Equipo

Las partidas de Propiedades, Planta y Equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de Propiedades, Planta y Equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Después del reconocimiento inicial, los inmuebles son presentados a sus valores revaluados, en tanto que la Planta y Equipo están valorizados al costo de adquisición, el valor de los Activos están rebajados por su depreciación acumulada. No existen posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Cualquier aumento en la revaluación de los inmuebles se reconocerá en otro resultado integral, y se acumulará en el patrimonio bajo el encabezamiento de Utilidades Retenidas. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios, se registrará en resultados.

El saldo de Superávit por Revaluación incluido en el patrimonio es transferido directamente a Utilidades Retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los Activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de ésta comparación se registra con cargo o abono a los resultados integrales según corresponda.

La Propiedad, Planta y Equipo se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución de su costo entre los años de vida útil estimada de los activos.

Un detalle de las vidas útiles de uso y valores residuales se detallan a continuación:

Activo	Años de vida útil	%	Valor Residual
Edificios	25	4%	23%
Vehículos	5	20%	(*)
Instalaciones	10	10%	(*)
Muebles y Enseres	10	10%	(*)
Equipo de Eventos y Hotel	10	10%	(*)
Equipos de Computación	3	33%	(*)

(*) Este grupo de Activos serán utilizados hasta el final de su vida económica y no están destinados para la venta, por lo cual, no están sujetas a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer un valor residual.

Baja de Propiedad, Planta y Equipo.- Estos Activos pueden darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de Propiedades, Planta y Equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro.- Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

e) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el cobro. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y otras condiciones de pago definidas contractualmente.

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando se ha transferido los bienes, servicios y los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

f) Costos y Gastos

El Costo de Ventas se registra cuando se entregan los bienes y servicios, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se registran y se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente del momento en que se pagan.

Los costos y gastos se registran al costo histórico.

g) Segmentos Operacionales

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una empresa, sobre la cual la información de los Estados Financieros está disponible y evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único y no amerita su revelación por separado.

h) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Los Activos y Pasivos Financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Activos Financieros

Los Activos Financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: “al valor razonable con cambios en los resultados”, “inversiones mantenidas hasta el vencimiento”, “activos financieros disponibles para la venta”, y “préstamos y partidas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la Tasa de Interés Efectiva.- El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los aspectos más relevantes en cada categoría aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Activos Financieros al Valor Razonable con cambios en los resultados

Los Activos Financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Un Activo Financiero es mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo;
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Los Activos Financieros distintos a los Activos Financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir;

- El Activo Financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Compañía; o,
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los Activos Financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de Otras Ganancias y Pérdidas.

Los aspectos más relevantes de Instrumentos Financieros aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Cuentas por Cobrar.- Las Cuentas por Cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos, que no se negocian en un mercado activo y que son distintos de los que la compañía tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo, los que la compañía designe en el momento del reconocimiento inicial como disponible para la venta y los que podrían no permitir al tenedor la recuperación sustancial de toda su inversión inicial por circunstancias diferentes a su deterioro crediticio. Las cuentas por cobrar comerciales son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Deterioro de Activos Financieros al costo amortizado.- Los Activos Financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente.

Para las Cuentas por Cobrar Clientes, se establece una provisión para pérdidas por deterioro cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las Cuentas por Cobrar. El criterio se utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado
- Incumplimiento del contrato, como incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;

Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los Activos Financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor, es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del Activo Financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el Estado de Resultados del período.

Baja de un Activo Financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o 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 cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos Financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como Pasivos Financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los Pasivos Financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Se reconoce una cuenta por pagar cuando se convierte en una parte del contrato, y como consecuencia de ello tiene la obligación de pagarlo. Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Baja de un Pasivo Financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

i) Cuentas por Pagar y Provisiones

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del Estado de Situación Financiera surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones.

Las provisiones se revisan a cada fecha del Estado de Situación Financiera y el importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

j) Beneficios a Empleados

Costos de beneficios por retiro y beneficios por terminación

Los pagos a los planes de aportaciones definidas se reconocen como gastos al momento en que el empleado ha prestado el servicio que le otorga el derecho a hacer las aportaciones.

Los planes de beneficios definidos por retiro son determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período anual sobre el que se informa. Las nuevas mediciones, que incluyen ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios al tope de activos (si aplica) y el rendimiento

sobre los activos del plan (excluyendo intereses), se refleja inmediatamente en el Estado de Situación Financiera con un cargo o crédito reconocido en Otro Resultado Integral en el período en que ocurre. Las nuevas mediciones reconocidas en Otro Resultado Integral se reflejan inmediatamente en el Patrimonio y no será reclasificada al resultado del período. El costo de servicios pasados se reconoce en resultados en el período de una modificación del plan. El interés neto se calcula al aplicar la tasa de descuento al inicio del período al beneficio definido neto pasivo o activo.

Participación empleados

La Compañía reconoce un Pasivo y un Gasto por la participación de los empleados en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

k) Impuestos

De acuerdo a lo señalado en la norma sobre Impuesto a las Ganancias, el gasto por impuesto a la renta representa la suma del Impuesto a la Renta Corriente y el Impuesto Diferido.

Impuesto Corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domicilio fiscal. Para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25%, en tanto que, para regímenes domiciliados en Ecuador se aplica el 22%; y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente de manera proporcional. Para el caso del HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A., le corresponde para el año 2017 la tarifa del 22%.

Impuesto a la Renta Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de Activos y Pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados Financieros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. Un Pasivo por Impuesto Diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles, en tanto que un Activo por Impuestos Diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos, refleja las consecuencias fiscales que se derivan de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Normas Internacionales de Información Financiera

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Enmiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	01 enero de 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	01 enero de 2018
NIIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	01 enero de 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran como contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basado en acciones.	01 enero de 2018
NIIF 4	Las enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de Seguros", relativos a la aplicación de la NIIF 9 (instrumentos financieros)	01 enero de 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "instrumentos financieros" versión completa.	01 enero de 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplaza a la NIC 11 y NIC 18.	01 enero de 2018
IFRIC 22	Este IFRIC trata transacciones en moneda extranjera o parte de transacciones en las que existe una contraprestación en moneda extranjera.	01 enero de 2018
NIIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendamientos y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	01 enero de 2019

A continuación se revelan ciertas modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que podrían tener una incidencia en la preparación de los Estados Financieros.

Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

La norma NIC19 (Beneficios a los Empleados) tuvo un cambio de aplicación obligatoria a partir del año 2016 (párrafo 83), el mismo que establece lo siguiente:

"La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo."

La principal modificación que se presenta en el párrafo 83, respecto a la norma aplicable al 2016, es el cambio de "En países" por "En monedas", motivo por el cual, para la determinación de la tasa de descuento, se tenía que considerar los bonos empresariales de alta calidad de los Estados Unidos de Norteamérica. Sin embargo, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Oficio del 28 de diciembre de 2017 comunica a los Auditores Externos que luego de los análisis efectuados al mercado de valores ecuatoriano se concluye que ha mostrado capacidad de generar oferta suficiente de bonos corporativos, incluso en los momentos históricos de mayor demanda de estos títulos en el mercado y por tanto se determina que el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, cuyas características se pueden asociar a un mercado amplio.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En Julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.

Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplaza el lineamiento de reconocimiento de ingresos según NIC 18 (Ingresos) y NIC 11 (Contratos de Construcción).

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o, en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución; es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.

3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras, excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los Estados Financieros.

Nota 3.- Efectivo

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Caja	7,295	10,318
Bancos (i)	135,785	89,935
	143,080	100,253

- (i) Corresponde a 5 cuentas bancarias que la Compañía mantiene en Instituciones Financieras del país y una en el Banco International Finance Bank localizado en Miami, Florida. Al 31 de Diciembre del 2017 no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

Nota 4.- Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
<u>Cuentas por Cobrar Comerciales</u>	2017	2016
Clientes	185.964	160.168
Tarjetas de Crédito	22.906	23.133
Provisión Incobrables (i)	(10.092)	(6.873)
	198.778	176.428
<u>Otras Cuentas por Cobrar</u>		
Préstamos Funcionarios y Empleados (ii)	652	2.209
Otras Cuentas por Cobrar	(4.878)	474
Anticipo Proveedores	89	6.363
	(4.137)	9.046
	194.641	185.474

- (i) El movimiento se presenta a continuación:

	2017	2016
Saldo Inicial	(6,873)	(2,232)
Aplicación Contable	-	2,232
Provisión 2017 / 2016	(3,219)	(6,873)
Saldo Final	(10,092)	(6,873)

Las cuentas por cobrar comerciales son medidas por la Compañía al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Nota 5.- Inventarios

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Inv. Ambiente Café París & Banquetes	2.468	611
Inv. Ambiente Minibar	3.299	3.244
Inv. Ambiente Ama de Llaves	111	239
Inv. Ambiente Panadería	1.201	1.039
Inv. Ambiente Producción Pastelería	735	921
Inv. Ambiente La Canoa	4.198	4.345
Inv. Ambiente Amenites	139	114
Inv. Bar Puerto	1.140	2.580
Inv. Bodega General (i)	49.464	36.796
	62.755	49.889

(i) Al cierre del período 2017 se refiere a lo siguiente:

	US\$	
	2017	2016
Inventario Comestibles	25.579	15.627
Inventario Bebidas	5.525	5.399
Inventario Combustibles	1.718	157
Inventario Suministros	16.642	15.613
Inv. Bodega General	49.464	36.796

Nota 6.- Activos por Impuestos Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Impuesto Renta Anticipos	1.467	-
Retención en la Fuente Impuesto a la Renta	36.021	34.707
	37.488	34.707

Nota 7.- Gastos Pagados por Anticipado

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Seguros Pagados por Anticipado	5.226	5.299
	<u>5.226</u>	<u>5.299</u>

Al 31 de Diciembre del 2017 corresponde principalmente a las Pólizas de Seguros contratadas con Seguros Equinoccial S.A. para garantizar los bienes de la Compañía.

Nota 8.- Propiedad, Planta y Equipo

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal d, los inmuebles se encuentran registrados a su costo revaluado y la Planta y Equipo están valorizados al costo de adquisición. Existen cuadros de cálculo de los diferentes Activos Fijos que respaldan el movimiento y depreciación al 31 de Diciembre de 2016.

El detalle resumido se presenta a continuación:

	US\$	
	2017	2016
No Depreciable		
Terrenos	800.807	800.807
	<u>800.807</u>	<u>800.807</u>
Depreciable		
Edificios	3.622.205	3.622.205
Muebles y Enseres	326.564	326.067
Equipos de Hotel	732.335	750.865
Equipos de Computación	131.847	129.691
Instalaciones	182.446	170.807
Vehículos	-	73.167
Otros Activos	39.269	47.105
Obras de Arte	103.625	103.625
(-) Depreciación Acumulada	<u>(1.986.934)</u>	<u>(1.928.580)</u>
	<u>3.151.357</u>	<u>3.294.953</u>
	<u>3.952.164</u>	<u>4.095.760</u>

Los movimientos de la Propiedad, Planta y Equipo son como sigue:

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUITS S.A.

Costos Ajustados	Terrenos	Edificios	Muebles y Enseres	Equipos de Hotel	Equipos de Computación	Instalaciones	Vehículos	Otros Activos	Obras de Arte	Totales
Saldo al 01-01-2016	800,807	3,622,205	339,671	747,473	137,599	164,583	73,167	47,105	103,625	6,036,237
Reclasificación y/o Bajas	-	-	(15,684)	-	(10,468)	-	-	-	-	(26,152)
Adiciones 2016	-	-	2,080	3,393	2,559	6,224	-	-	-	14,256
Saldo al 31-12-16	800,807	3,622,205	326,067	750,865	129,691	170,807	73,167	47,105	103,625	6,024,340
Reclasificación y/o Bajas	-	-	-	(27,508)	-	-	(73,167)	(7,836)	-	(108,511)
Adiciones 2017	-	-	497	8,978	2,156	11,638	-	-	-	23,269
Saldo al 31-12-17	800,807	3,622,205	326,564	732,335	131,847	182,445	-	39,269	103,625	5,939,098

Depreciación Acumulada	Terrenos	Edificios	Muebles y Enseres	Equipos de Hotel	Equipos de Computación	Instalaciones	Vehículos	Otros Activos	Obras de Arte	Totales
Saldo al 01-01-16	-	529,036	279,541	670,873	112,824	63,729	73,167	39,521	-	1,768,690
Reclasificación y/o Bajas	-	-	(15,684)	-	(10,468)	-	-	-	-	(26,152)
Depreciación del periodo 2016	-	112,173	10,904	22,271	22,001	16,521	-	2,172	-	186,042
Saldo al 31-12-16	-	641,209	274,762	693,144	124,356	80,249	73,167	41,693	-	1,928,580
Reclasificación y/o Bajas	-	-	-	(27,508)	-	-	(73,167)	(7,836)	-	(108,511)
Depreciación del periodo 2017	-	112,173	8,491	24,054	4,127	16,359	-	1,661	-	166,865
Saldo al 31-12-17	-	753,382	283,253	689,690	128,483	96,608	-	35,518	-	1,986,934

ACTIVO FIJO NETO AL 31-12-16

4,095,760

ACTIVO FIJO NETO AL 31-12-17

3,952,164

Entre los movimientos más importantes del periodo 2017 esta la baja de equipos de hotel y otros activos, debido a que al realizar la toma física por cada ambiente, se determinó bienes que se encuentran deteriorados y no generan ningún beneficio económico futuro.

Nota 9.- Activos Intangibles

Se refiere al nuevo Software NC que se adquirió para migrar los datos a una nueva tecnología, la duración de este software es perpetua por lo que la Compañía no aplica amortización.

Nota 10.- Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Proveedores	11,576	19,794
Proveedores Equipos	6	-
Proveedores Impuestos y Patentes		4,283
Proveedores Mantenimiento	501	1,295
Proveedores Servicios	32,026	24,876
Proveedores Suministros Hotel	64	43
Otras Cuentas por Pagar	4,168	2,170
Anticipo de Clientes	35,347	9,132
Tarjetas de Crédito	10,017	11,803
	93,705	73,396

Nota 11.- Pasivos por Impuestos Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Impuestos por Pagar	16,531	30,820
Impuesto a la Renta	63,458	64,310
	79,989	95,130

Nota 12.- Gastos Acumulados

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Sueldos por Pagar	25.329	-
10% Servicio del personal	1.192	20.444
Décimo Tercer Sueldo	4.530	3.878
Décimo Cuarto Sueldo	13.644	11.697
Fonos de Reserva	3.177	-
Vacaciones	25.510	20.768
Aportes al IESS	12.015	11.269
Préstamos Hipotecarios	3.154	3.023
Préstamos Quirografarios	3.578	3.497
15% Participación Trabajadores	34.050	33.259
	126.179	107.835

Nota 13.- Dividendos por Pagar

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Dividendos por pagar (i)	490.387	631.672
	<u>490.387</u>	<u>631.672</u>

(i) El detalle de los dividendos es el siguiente:

	US\$	
	Corto Plazo	Largo Plazo
Dividendos por Pagar 2014	82.109	185.503
Dividendos por Pagar 2013	127.546	95.229
	<u>209.655</u>	<u>280.732</u>

La Administración de Compañía cancela dividendos a los Accionistas acorde con la situación de liquidez que se disponga.

Nota 14.- Cuentas por Pagar Entidades Financieras

El detalle de las obligaciones bancarias se refleja a continuación:

Banco	Valor del Préstamo	Tasa Crédito	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Corto Plazo	Largo Plazo
Produbanco	270.000,00	9,76%	05/09/2013	25/09/2018	49.626	-
Produbanco	300.000,00	9,76%	14/04/2014	02/04/2019	69.831	24.848
					<u>119.457</u>	<u>24.848</u>

Los préstamos con el Banco de la Producción S.A. Produbanco se encuentran garantizados con una hipoteca sobre los bienes de la Compañía.

Nota 15.- Obligaciones por Beneficios Definidos

Jubilación Patronal.- Conforme a las disposiciones del Código del Trabajo ecuatoriano, existe la obligación por parte del empleador de otorgar Jubilación Patronal, sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, a todos aquellos trabajadores que por veinte años ó más, hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	US\$	
	2017	2016
Obligación por Beneficios Definidos al inicio del año	176.215	133.463
Costo laboral por servicios actuales	25.659	24.107
Interés Neto (costo financiero)	7.190	8.270
(Ganancia) Pérdida Actuarial reconocida por cambios en supuestos Financiero:	(8.614)	49.066
Pérdida (Ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	36.108	(29.975)
Efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas	(12.841)	(8.716)
Saldos al fin del año	<u>223.717</u>	<u>176.215</u>

Provisión por Desahucio.- Conforme a disposiciones del Código del Trabajo ecuatoriano, en los casos de terminación de la relación laboral por Desahucio el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	US\$	
	2017	2016
Obligación por Beneficios Definidos al inicio del año	50.663	34.774
Costo laboral por servicios actuales	9.107	6.792
Interés Neto (costo financiero)	2.056	2.146
(Ganancia) Pérdida actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros	(1.678)	9.475
Pérdida actuarial reconocida por ajustes y experiencia	9.459	6.413
Beneficios pagados	(7.774)	(8.938)
Costo por servicios pasados	-	-
Saldos al fin del año	61.833	50.663

Las estimaciones que se reflejan en los Estados Financieros, están sustentadas en un Estudio Actuarial realizado por un profesional independiente debidamente calificado por la autoridad competente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y rotación. Según el experto que realizó el cálculo actuarial, no es correcto ni técnico aplicar la tasa de descuento considerando la emisión de bonos corporativos norteamericanos de alta calidad, y considera que lo más prudente es usar la tasa de descuento obtenida por la emisión de bonos ecuatorianos.

Las premisas utilizadas se aprecian en el siguiente cuadro:

	2017	2016
Tasa de descuento	4,02%	4,14%
Tasa de incremento salarial	2,50%	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	0,00%	0,00%
Tasa de rotación	21,86%	25,12%

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos se detalla seguidamente:

	US\$		
	Saldo al 31/12/2016	Variación	Saldo al 31/12/2016
Jubilación Patronal	176.215	47.502	223.717
Bonificación por Desahucio	50.663	11.170	61.833
	226.878	58.672	285.550

Nota 16.- Impuestos Diferidos

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
<u>Impuesto Diferido por Pagar:</u>		
Propiedad, Planta y Equipo	212,893	223,250
<u>Impuesto Diferido, Neto:</u>		
Impuesto Diferido por Pagar	(212,893)	(223,250)
	<u>(212,893)</u>	<u>(223,250)</u>

El movimiento del impuesto diferido por el año terminado al 31 de Diciembre de 2017, es como sigue:

	Saldo Inicial	Reconocidos en Resultados	Saldo Final
<u>Diciembre 31, 2017</u>			
Propiedad, Planta y Equipo	223,250	(10,357)	212,893
Beneficios a Empleados		-	
	<u>223,250</u>	<u>(10,357)</u>	<u>212,893</u>

Los gastos e ingresos por Impuestos Diferidos e Impuesto a la Renta por los años terminados al 2017 y 2016, son los siguientes:

	US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Impuesto a la Renta del Ejercicio		
Impuesto a la Renta Causado Corriente	63,458	64,310
Impuesto a la Renta Diferido	(10,357)	(10,357)
	<u>53,101</u>	<u>53,953</u>

Nota 17.- Capital Social

La Compañía se constituyó con un capital de S/. 20'000.000 (Veinte millones de Sucres), mediante Escritura Pública otorgada el 1 de Abril de 1973, ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito, Dr. Rodrigo Salgado Valdez, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 977 del 21 de Mayo de 1993, e inscrita en el Registro Mercantil No. 1448, tomo 124, el 29 de Junio de 1993.

Al cierre del período 2016 el paquete accionario se conforma de la siguiente manera:

Accionistas	No. Acciones	Capital US\$
Diócesis de Loja	73,788	73,788
Vicariato Apostólico de Galápagos	6,864	6,864
Bonilla Heredia Mónica del Pilar	4,400	4,400
Carrión Armijos Adriana Yovany	2,508	2,508
Carrión Armijos Cipriano	902	902
Carrión Armijos Marta Excenia	1,254	1,254
Cerasuolo Stacey Hugolino Vicente	9,867	9,867
Saman Cerasuolo Antonio Alfredo	33,066	33,066
Sierra Vizcaino Blanca Leonor	87,351	87,351
	220,000	220,000

Nota 18.- Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la Reserva Legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva alcance por lo menos al 50% del Capital Social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 19.- Reserva de Capital

Incluyen los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria que se originaron por los ajustes relacionados al proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica al 31 de Marzo de 2000.

Esta reserva no está disponible para la distribución de dividendos ni podrá utilizarse para capital asignado no pagado, es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Nota 20.- Ingresos de Actividades Ordinarias

Se compone de la siguiente manera:

	2017	2016
Ventas Servicios de Alojamiento	2.422.967	2.264.573
Prestación de Servicios	-	65.481
	2.422.967	2.330.054

Nota 21.- Costo de Ventas

Se determina de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Sueldos y Gastos Conexos	611.452	561.437
Otros Gastos	240.512	186.410
Costo de Ventas	385.235	355.196
	1.237.199	1.103.043

Nota 22.- Gastos de Administración

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Servicios Básicos	109,546	102,657
Seguridad y Vigilancia	78,942	78,452
Egresos No Deducibles	95,497	92,572
Beneficios Empleados	19,534	25,151
Impuestos y Contribuciones	59,244	58,996
Administración Compañía	207,655	229,928
Depreciaciones	113,312	138,966
	683,729	726,721

Nota 23.- Gastos de Ventas

Se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Sueldos y Salarios Conexos	71,787	60,559
Otros Gastos	90,214	87,674
Publicidad Banquetes	-	1,200
Publicidad Habitaciones	-	2,027
Mantenimiento	15,773	28,100
	177,774	179,560

Nota 24.- Información Financiera por Segmentos

Los segmentos operativos son informados de manera coherente con la presentación de informes internos al principal encargado de tomar decisiones operativas. Este encargado ha sido identificado como el Comité de Dirección quien toma decisiones estratégicas sobre dichos segmentos.

Información Operativa:

La Administración de la Compañía ha determinado los segmentos operativos en base a los informes revisados por el Comité de Dirección Estratégica y usada para tomar decisiones estratégicas.

El Comité de la Compañía considera el negocio desde una perspectiva del desempeño de la presentación de servicios, propiedad, planta y equipos, documentos y cuentas por cobrar.

Los segmentos operativos que se informan, derivan su recaudación principalmente de los servicios hoteleros. La información de segmentos entregada al Comité de Dirección Estratégica para los segmentos que se informan para el año terminado del 2017 y 2016, es como sigue:

	US\$	
	31/12/2017	31/12/2016
Habitaciones - Minibar	934,168	1,009,193
Teléfonos	954	2,001
Lavandería	5,005	4,435
Alimentos y Bebidas - Café París	784,446	650,987
Restaurante La Canoa	453,218	448,985
Bar el Puerto	9,869	2,098
Panadería	235,307	212,355
Ingreso de Actividades Ordinarias	2,422,967	2,330,054
Habitaciones - Minibar	261,914	324,463
Ama de Llaves	101,202	-
Lavandería	21,070	22,425
Alimentos y Bebidas - Café París	239,073	238,847
Restaurante La Canoa	365,920	365,714
Panadería	235,851	134,931
Compras Bodega	14,770	16,025
Bar el Puerto	(2,601)	638
Costo de Ventas	1,237,199	1,103,043

Nota 25.- Instrumentos Financieros por Categoría

Los Instrumentos Financieros al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 se conforman de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<i>Activos Financieros medidos al costo amortizado</i>		
Efectivo y Equivalentes	143,080	100,253
Deudores Comerciales y Otras CxC	194,641	185,474
Activos por Impuestos Corrientes	37,488	34,707
Gastos Pagados por Anticipado	5,226	5,299
Total Activos Financieros	380,435	325,733
<i>Pasivos Financieros medidos al costo amortizado</i>		
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar	93,725	73,396
Obligaciones con instituciones financieras	119,457	123,987
Pasivos por impuestos corrientes	79,989	95,130
Gastos acumulados	126,129	107,835
Total Pasivos Financieros	419,300	400,349

El valor razonable de los Activos y Pasivos Financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes, de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

El efectivo en Caja y Bancos, Deudores Comerciales, Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, se aproximan al valor justo debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

Administración de Riesgos Financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo financiero

La estructura de gestión de riesgos tiene como base el Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas.

b) Riesgo de gestión de capital

Los objetivos de la Compañía en la gestión de capital incluyen: salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha con el fin de generar una rentabilidad para sus accionistas y mantener una estructura óptima de capital para reducir el costo de capital.

c) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con la obligación del instrumento financiero, lo que lleva a una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades financieras, incluyendo depósitos en bancos y otros instrumentos financieros.

d) Valor razonable

El valor razonable es definido como el monto al que un instrumento financiero puede ser intercambiado en una transacción entre dos partes que así lo deseen, distinta a una venta forzada o a una liquidación, y la mejor evidencia de su valor es su cotización, si es que esta existe.

Las metodologías y supuestos utilizados dependen de los términos y riesgos característicos de los distintos instrumentos financieros, e incluye lo siguiente:

- El efectivo en Caja y Bancos tienen un valor razonable que se aproximan a su valor en libros, debido al corto tiempo de vencimiento de estos instrumentos financieros.
- El 85% de los Deudores Comerciales tienen vencimientos menores a un año, por tanto la Gerencia ha considerado que su valor razonable no es significativamente diferente de su valor en libros.
- En el caso de los Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, dado que estos pasivos tienen vencimiento corriente, la Gerencia estima que su saldo contable se aproxima a su valor razonable.

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 el valor en libros de los instrumentos financieros equivale a su valor razonable.

Nota 26.- Compromisos y Contingencias

A la fecha del presente Informe (5 de abril del 2018), la Administración de la Compañía considera que no se presentan compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros, por las que se deba registrar un Activo o Pasivo Contingente.

Nota 27.- Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes, no se tiene conocimiento de eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los saldos e interpretación de los Estados Financieros

Nota 28.- Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte, el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000155 publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015 estableció para aquellas Compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$ 15,000,000 un informe integral de precios de transferencia y un anexo de operaciones con partes relacionadas y para aquellas empresas que superen los US\$ 3,000,000 solamente el anexo. En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Compañía no ha efectuado durante el año 2017 operaciones que superen dicho monto.

Nota 29.- Aprobación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

Nota 30.- Nuevas Disposiciones Legales

Servicio de Rentas Internas

En el Suplemento del Registro Oficial No. 27 del 3 de julio de 2017 se publicó la Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000335 mediante la cual se aprobó el "Anexo de Activos y Pasivos de Sociedades y Establecimientos Permanentes". Esta normativa señala que están obligados a presentar el referido anexo de información los sujetos pasivos que tengan un total de activos o pasivos en el exterior que superen el valor de quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$500.000).

Servicio de Rentas Internas

En el Suplemento del Registro Oficial No. 123 de noviembre 20 del 2017, el Servicio de Rentas Internas publicó algunas resoluciones, entre estas:

Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000566 – Se establece la obligatoriedad de las personas naturales y sociedades residentes en el Ecuador, de reportar al Servicio de Rentas Internas la información respecto a los activos monetarios que mantengan en entidades financieras del exterior respecto de los cuales sean titulares, de forma individual o colectiva, de manera directa o indirecta.

Están obligados a presentar la información las personas naturales y sociedades, nacionales y extranjeras, residentes en el Ecuador, que mantengan activos monetarios en instituciones financieras del exterior y que cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:

- Los activos monetarios que mantengan en instituciones financieras del exterior registren en el ejercicio fiscal, transacciones individuales o acumuladas, iguales o mayores a US\$ 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera.
- Se haya registrado en los activos monetarios que mantengan en instituciones financieras del exterior un saldo mensual promedio igual o mayor a USD 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera, en cualquier momento del ejercicio fiscal.

- El saldo de los activos monetarios que mantenga en instituciones financieras del exterior sea al final del mes igual o mayor a USD 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera.
- Al 31 de diciembre del ejercicio fiscal el saldo de los activos monetarios que mantenga en instituciones financieras del exterior (individual o acumulado) sea igual o mayor a USD 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera.

Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000567 – Se establece la obligatoriedad de las entidades que integran el sistema financiero nacional de reportar información mediante la presentación del anexo de transferencias SWIFT al Servicio de Rentas Internas.

Las entidades que integran el Sistema Financiero Nacional deberán reportar de manera mensual al SRI, las transferencias recibidas y enviadas a través de los sistemas de mensajes de la Sociedad de Telecomunicaciones Financieras Interbancarias Mundiales de los Mensajes (SWIFT), correspondiente a la siguiente información:

- a) Transacciones efectuadas por éstas o sus clientes, hacia o desde paraísos fiscales
- b) Transacciones efectuadas por éstas o sus clientes, hacia o desde países con los cuales el Ecuador mantenga vigente un convenio para evitar la doble imposición.

El reporte del período contendrá las transacciones exitosas realizadas, así como las de operaciones devueltas por transacciones no concluidas o reversadas que estén fuera del período.

Plazos de presentación. - La información se presentará hasta el día 28 del mes siguiente al que corresponda dicha información.

Servicio de Rentas Internas

En el segundo suplemento del Registro Oficial No. 150 del viernes 29 de diciembre del 2017, se publicó la “Ley orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera”, teniendo como principales los siguientes aspectos:

REFORMAS AL IMPUESTO A LA RENTA DE PERSONAS NATURALES

- Para la deducción de gastos personales y familiares, sin IVA e ICE, se podrán
- considerar los de los padres, cónyuge o pareja en unión de hecho; y, los de los hijos propios o los del cónyuge o pareja en unión de hecho, que no perciban ingresos gravados; y, que dependan del sujeto pasivo. En caso de los padres, adicionalmente, no deberán percibir pensiones jubilares del IESS o patronal, que
- individualmente o sumadas superen un salario básico unificado (SBU 2018 = \$386), respecto de cada padre o madre.
- El gasto de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas, será deducible hasta en un valor equivalente al duplo de la fracción básica desgravada del impuesto a la renta (FBD 2018 = \$11,270 x 2 = \$22,540). En este caso, la suma total de los gastos personales deducibles no podrá ser mayor a dicho límite.
- Las personas naturales y sucesiones indivisas están obligadas a llevar contabilidad cuando sus ingresos brutos del ejercicio fiscal inmediato anterior sean mayores a US\$300 mil, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos.

REFORMAS AL IMPUESTO A LA RENTA DE MICRO Y PEQUEÑAS EMPRESAS

- Exoneración del impuesto a la renta para nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de diciembre 30 de 2017, durante 3 años desde el primero que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Para establecer la base imponible del impuesto a la renta de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá un valor adicional equivalente a una fracción básica exenta del impuesto a la renta para personas naturales (FBD 2018 = \$11.270)
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta a favor de las micro y pequeñas empresas; y, de las sociedades exportadoras habituales, siempre que esta última mantenga o incremente el empleo.

REFORMAS AL IMPUESTO A LA RENTA

- Agrega como gasto deducible los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no del impuesto a la renta. Lo señalado sin perjuicio de las provisiones que se constituyan para el pago de los indicados rubros, eliminando la obligación legal de establecer las provisiones con base en estudios actuariales respecto de los trabajadores que hayan cumplido 10 años de labor en la misma empresa.
- Se incrementa la tarifa general del impuesto a la renta de sociedades del 22% al 25%.
- La tarifa del impuesto a la renta se incrementa en 3 puntos porcentuales (28%) para las sociedades que cuenten con accionistas, socios, partícipes,
- constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento. Estas tarifas aplicarán cuando se incumpla la obligación de reportar la participación de los accionistas, socios, partícipes, constituyente, beneficiarios o similares.
- El beneficio tributario de reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, por reinversión de utilidades del ejercicio, solamente aplica para las sociedades: a) exportadores habituales; b) dedicadas a la producción de bienes (incluido el sector manufacturero) que posean 50% o más de componente nacional; y, c) de turismo receptivo.
- Las sociedades, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y personas naturales obligadas a llevar contabilidad, no considerarán en el cálculo del anticipo de impuesto a la renta (AIR), exclusivamente en el rubro de costos y gastos (afectados con el 0,2%), los sueldos y salarios, la decima tercera y decima cuarta remuneraciones, y el aporte patronal al IESS.
- Se mantiene el derecho a solicitar la devolución o exoneración del Anticipo de Impuesto a la Renta (AIR). El SRI podrá imponer una sanción del 200% sobre el monto indebidamente devuelto al contribuyente por concepto de AIR, si al realizar una verificación o si posteriormente el SRI determina indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

- Para efecto del cálculo del AIR se excluirá de los rubros correspondientes a activos (afectados con el 0,4%), costos y gastos deducibles de impuesto a la renta (afectados con el 0,2%) y patrimonio (afectado con el 0,2%), cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios, eliminando con ello los gastos por mejora de la masa salarial.
- La bancarización es obligatoria a partir de los pagos de US\$1 mil para efecto de la deducibilidad del costo y gasto, así como para el derecho a crédito tributario del IVA.
- Los sujetos pasivos que no declaren al SRI la información sobre su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa equivalente al 1% del valor total de sus activos o ingresos, el valor que sea mayor, por el mes o fracción de mes de retraso, sin que supere el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

REFORMAS AL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

- Se estable que los servicios de riego y drenaje previstos en la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua estarán gravados con tarifa 0% de IVA.
- Para determinar el factor proporcional de crédito tributario de IVA se considerarán las ventas con tarifa 12% + Exportaciones + ventas de paquetes de turismo receptivo + ventas directas de bienes y servicios con tarifa 0% a exportadores + ventas de cocinas de uso doméstico eléctricas y de inducción (incluida las que tengan horno eléctrico), ollas de uso doméstico para inducción y los sistemas eléctricos de calentamiento de agua para uso doméstico (incluida duchas eléctricas) / total de las ventas.

REFORMAS AL IMPUESTO A LA SALIDAD DE DIVISAS (ISD)

- Se establece exención del ISD a favor de las personas naturales que padezcan enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria competente reconocidas como tales por el Estado, quienes podrán portar o transferir el costo total de la atención médica derivadas de la enfermedad, previo un trámite ante el SRI.
- Devolución del ISD pagado por los exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de incorporarlos en procesos productivos de bienes que exporten, en la parte que no sean utilizados como crédito tributario del impuesto a la renta.

OTRAS REFORMAS

- Se extiende la obligación de presentar información de socios y accionistas a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, hasta abril de cada año, debiendo revelar tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

Mediante Resolución SCVS-DSC-2018-0001 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de enero 2018, se emite el instructivo sobre sociedades de interés público, en cuyo artículo 1 señala que a efectos de lo dispuesto en el artículo 433-A de la Ley de Compañías, se considerará sociedades de interés público a las siguientes compañías sujetas al control y vigilancia de la Entidad de Control Societario:

- Las emisoras de valores inscritas en el Catastro Público de Mercado de Valores.
- Las Casas de Valores, los depósitos centralizados de compensación y liquidación de valores y las sociedades administradoras de fondos de inversión y fideicomisos.
- Las de seguros, de reaseguros, intermediarias de seguros, peritos de seguros y las agencias asesoras productoras de seguros.
- Las que financien servicios de atención integral de salud prepagada.
- Las que provean servicios de asistencia a asegurados o tarjetahabientes, por sí o a través de terceros.
- Las calificadoras de riesgo y auditoras externas.
- Las dedicadas a las actividades corrientes y especializadas de construcción de todo tipo de edificios y obras generales de construcción para proyectos de ingeniería civil.
- Las que realicen actividades de agencia y corretaje inmobiliarios, y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.
- Las dedicadas a las actividades de agencias de viaje, como a la venta de servicios de viajes (tours), de viajes organizados, de transporte y alojamiento, al público en general y a clientes comerciales; y de operadores turísticos, como la planificación y organización de paquetes de servicios de viajes para su venta a través de agencias de viajes o por los propios operadores turísticos; si la compañía obtuviere dinero de terceros a base de planes, promesas u ofertas de venta del servicio.
- Las que se dediquen a la venta de vehículos automotores nuevos y usados.
- Las que se dediquen a la venta de productos nuevos y usados, a excepción de los mencionados en el numeral anterior, por cuenta propia o a cambio de retribución o contrato (comisión), a usuarios minoristas, industriales, comerciales, institucionales, profesionales, o a otros mayoristas; y a la venta al público en general del mismo tipo de mercancías, para el consumo o uso personal o doméstico, realizada mediante tiendas, almacenes, puestos de venta, empresas de venta por correo, internet, a domicilio, vendedores ambulantes, si los ingresos anuales por ventas son iguales o superiores a cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 5,000,000).

- Las que se dediquen a actividades de factorización por compra de cartera.

Las compañías cuyo giro ordinario de negocio se adecue a alguno de los numerales anteriores, deberán señalar por una sola ocasión en la opción que se habilitará en el sistema institucional, si tiene o no la calidad de sociedad de interés público.



Srta. Blanca Sierra
GERENTE GENERAL



Lic. Rita Fernández
CONTADORA GENERAL