

Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. Cotopaxi

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2016 e Informe de
los Auditores Independientes*

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
OBD	Obligación por Beneficios Definidos
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. Copaxi:

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. Copaxi que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. Copaxi al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. Copaxi de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 16, con posterioridad a la emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, se reclasificó como un pasivo no corriente los aportes para futuras capitalizaciones registrados previamente como parte del patrimonio, en razón de que los mismos no han sido objeto de capitalización.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para

proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


Quito, Febrero 14, 2017
Registro No. 019


Rodrigo López
Socio
Licencia No. 22236

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)		
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	4	173,777	308,120	419,480
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	391,571	451,179	384,217
Inventarios		41,812	56,452	41,771
Activos por impuestos corrientes	10	35,376	113,227	193,651
Otros activos		<u>34,374</u>	<u>41,403</u>	<u>46,313</u>
Total activos corrientes		<u>676,910</u>	<u>970,381</u>	<u>1,085,432</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades y equipo	6	1,652,641	1,672,605	1,598,839
Activos de operación	7	<u>264,872</u>	<u>204,861</u>	<u>190,780</u>
Total activos no corrientes		<u>1,917,513</u>	<u>1,877,466</u>	<u>1,789,619</u>
TOTAL		<u>2,594,423</u>	<u>2,847,847</u>	<u>2,875,051</u>

Ver notas a los estados financieros


Ximena Rodríguez
Representante Legal

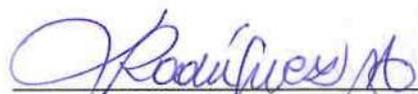
PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	31/12/16	(Restablecidos)	
			31/12/15	31/12/14
			(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos de compañías relacionadas	8	80,260	80,000	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	360,307	428,409	609,164
Pasivos por impuestos corrientes	10	70,471	184,087	121,759
Obligaciones acumuladas	11	<u>67,555</u>	<u>131,745</u>	<u>125,687</u>
Total pasivos corrientes		<u>578,593</u>	<u>824,241</u>	<u>856,610</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Cuentas por pagar accionistas		60,343	60,343	60,343
Obligaciones por beneficios definidos	12	265,606	244,508	212,794
Pasivos por impuestos diferidos	10	<u>65,411</u>	<u>83,894</u>	<u>108,215</u>
Total pasivos no corrientes		<u>391,360</u>	<u>388,745</u>	<u>381,352</u>
Total pasivos		<u>959,953</u>	<u>1,212,986</u>	<u>1,237,962</u>
PATRIMONIO:				
Capital social	14	407,000	407,000	407,000
Reserva legal		126,053	108,581	88,954
Reserva facultativa		157,248	-	-
Utilidades retenidas		<u>934,169</u>	<u>1,119,280</u>	<u>1,141,135</u>
Total patrimonio		<u>1,624,470</u>	<u>1,634,861</u>	<u>1,637,089</u>
TOTAL		<u>2,594,423</u>	<u>2,847,847</u>	<u>2,875,051</u>


 Susana Caderón
 Contralora

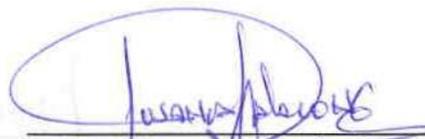
SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Notas	31/12/16	(Restablecido) 31/12/15
		(en U.S. dólares)	
Ingresos por habitaciones		2,382,254	2,777,939
Ingresos por alimentos y bebidas		579,233	857,007
Ingresos por otros servicios		66,746	116,180
Gastos por beneficios a empleados	17	(869,119)	(1,077,963)
Consumo de inventarios y suministros		(504,619)	(553,185)
Canon de arrendamiento	18	(275,536)	(218,103)
Servicios básicos		(208,729)	(194,269)
Honorarios y servicios		(57,254)	(164,935)
Costos financieros		(101,835)	(108,477)
Mantenimiento		(67,656)	(66,274)
Depreciaciones		(65,191)	(57,823)
Seguro		(50,148)	(58,007)
Otros gastos, neto		<u>(769,635)</u>	<u>(966,751)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		58,511	285,339
Menos (gasto) ingreso por impuesto a la renta:	10		
Corriente		(103,750)	(142,653)
Diferido		<u>18,483</u>	<u>24,322</u>
Total		<u>(85,267)</u>	<u>(118,331)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO		(26,756)	167,008
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos	12	<u>24,679</u>	<u>7,410</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(2,077)</u>	<u>174,418</u>

Ver notas a los estados financieros



Ximena Rodríguez
Representante Legal



Susana Calderón
Contralora

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Aporte para futuras capitalizaciones ... (en U.S. dólares) Utilidades retenidas ... Distribuíbles	Por adopción de NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014, previamente reportado	407,000	88,954		60,343	792,882	456,377	1,805,556
Ajustes (Nota 2 y 16)				(60,343)	(108,124)		(168,467)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	407,000	88,954	-	-	684,758	456,377	1,637,089
Transferencias		19,627			(19,627)		-
Distribución de dividendos					(176,646)		(176,646)
Utilidad del año					167,008		167,008
Otro resultado integral					7,410		7,410
Saldos al 31 de diciembre del 2015	407,000	108,581	-	-	662,903	456,377	1,634,861
Transferencias		17,472	157,248		(174,720)		(26,756)
Pérdida del año					(26,756)		24,679
Otro resultado integral					24,679		(8,314)
Otros					(8,314)		
Saldos al 31 de diciembre del 2016	407,000	126,053	157,248		477,792	456,377	1,624,470

Ver notas a los estados financieros


 Ximena Rodríguez
 Representante Legal


 Susana Calderón
 Contralora

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	2,968,628	2,710,977
Pagos a proveedores y trabajadores	(2,197,645)	(2,344,568)
Impuesto a la renta	(194,982)	(63,088)
Costos financieros	<u>(101,835)</u>	<u>(108,477)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>474,166</u>	<u>194,844</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipo	(248,287)	(195,477)
Adquisición de activos de operación	<u>(91,536)</u>	<u>(14,081)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(339,823)</u>	<u>(209,558)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Distribución de dividendos		(176,646)
Incremento de préstamos		<u>80,000</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(96,646)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(134,343)	(111,360)
Saldos al comienzo del año	<u>308,120</u>	<u>419,480</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>173,777</u>	<u>308,120</u>

Ver notas a los estados financieros


Ximena Rodríguez
Representante Legal


Susana Calderón
Contralora

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. Copaxi fue constituida en el Ecuador en el año 1996, en el año 2005 se efectuó la reforma integral del estatuto social de la Compañía, siendo su objeto social exclusivo la explotación de la industria turística y hotelera, mediante la operación del establecimiento hotelero que está localizado en el edificio World Trade Center, ubicado en la Av. 12 de Octubre de la ciudad de Quito.

En el año 2016, la Sociedad efectuó el cambio de denominación a su Hotel, bajo el nombre de "NH Collection Royal Quito", producto de este cambio, la Compañía inició un proceso de remodelación de sus instalaciones y habitaciones.

La Compañía tiene el derecho para operar y administrar como Hotel 11 suites que son de su propiedad y 112 suites de propiedad de varios dueños llamados copropietarios, bajo el régimen de administración de operación del establecimiento hotelero.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el personal total de la Compañía alcanza 71 y 75 empleados respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este

tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y bancos - Representa el efectivo disponible y el saldo en cuentas corrientes en bancos locales.

2.5 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

2.6 Propiedades y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final

de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	60
Adecuaciones	6
Muebles y enseres	10

2.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7 Activos de operación

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de activos de operación se miden inicialmente por su costo.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, los activos de operación son registradas al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reposición se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.7.3 Método de amortización y vidas útiles - El costo de los activos de operación se amortiza de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortizan son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Se estima que el valor residual de todos los activos de operación de la Compañía es igual a cero.

Los principales activos de operación que tiene la Compañía es lencería, vajilla, loza y cubiertos y mantelería. La vida útil usada para el cálculo de la amortización, es de hasta 3 años.

2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por 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 y reversiones se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles e intangibles.

2.9 Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.10 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.10.1 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 pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.10.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido 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. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además los pasivos por impuesto diferido no se reconocerá si la diferencia temporal surge del reconocimiento.

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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes

reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.10.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.11 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, 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).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.12 Beneficios a empleados

2.12.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.12.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.13 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.13.1 La Compañía como arrendatario - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.14 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.14.1 Alojamiento, alimentación y otros servicios - Los ingresos provenientes de alojamiento se reconocen en función a la realización del servicio. Los ingresos por restaurante y otros servicios se reconocen cuando los alimentos y bebidas son vendidos.

2.15 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que 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.

2.16 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.17 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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.

2.18 Activos financieros - La Compañía clasifica sus activos financieros en la siguiente categoría: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el 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.

2.18.1 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 ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.18.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.18.3 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 importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.18.4 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.19 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 la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.19.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.19.2 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.19.3 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.19.4 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.20 Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros - Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe

ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación se ha aplicado de forma retroactiva resultando en un incremento de los pasivos por beneficios definidos con el correspondiente ajuste a utilidades retenidas al 1 de enero y 31 de diciembre del 2015. Los efectos de la aplicación de esta modificación se detallan a continuación:

<u>Impacto en activos, pasivos y patrimonio al 1 de enero 2015</u>	<u>Al 1/1/15 previamente reportado</u>	<u>Ajustes por enmienda a la NIC 19</u>	<u>Al 1/1/15 Restablecido</u>
Obligaciones por beneficios definidos:			
Jubilación patronal	86,867	80,065	166,932
Desahucio	17,803	28,059	45,862
Utilidades retenidas	792,882	(108,124)	684,758

<u>Impacto en activos, pasivos y patrimonio al 31 diciembre 2015</u>	<u>Al 31/12/15 previamente reportado</u>	<u>Ajustes por enmienda a la NIC 19</u>	<u>Al 31/12/15 restablecido</u>
Obligaciones por beneficios definidos:			
Jubilación patronal	157,994	33,707	191,701
Desahucio	43,549	9,257	52,807
Utilidades retenidas	705,868	(42,965)	662,903
Otro resultado integral	(10,142)	17,552	7,410

<u>Impacto en activos, pasivos y patrimonio al 31 diciembre 2016</u>	<u>Ajustes por enmienda a la NIC 19</u>

Incremento en obligaciones por beneficios definidos:	
Jubilación patronal	33,707
Desahucio	9,257
Utilidades retenidas	(42,965)
Otro resultado integral	17,552

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones

particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones de la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

2.21 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017

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.

Modificaciones a la NIC 7: Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores, exceptuando la plusvalía, son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía realizó un análisis de deterioro de activos y no se identificó indicios de deterioro que requieran una provisión.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. 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, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipo y activos de operación-

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3 y Nota 2.7.3.

3.4 Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Caja	4,174	12,802
Bancos	<u>169,603</u>	<u>295,318</u>
Total	<u>173,777</u>	<u>308,120</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes	349,931	416,090
Tarjetas de crédito	10,272	10,751
Compañías relacionadas	<u>6,658</u>	<u> </u>
Subtotal	366,861	426,841
Otras cuentas por cobrar	<u>24,710</u>	<u>24,338</u>
Total	<u>391,571</u>	<u>451,179</u>

Clientes - La cartera de la Compañía está constituida por clientes corporativos con los cuales se ha firmado un convenio de hospedaje para sus ejecutivos. Este convenio es renovado sobre una base anual.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas: Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
1-30 días	64,625	68,234
31-60 días	11,212	42,918
61-90 días	9,565	29,034
Más de 90 días	<u>61,247</u>	<u>21,577</u>
Total	<u>146,649</u>	<u>161,763</u>

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente.

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo	2,233,541	2,101,446
Depreciación acumulada	<u>(580,901)</u>	<u>(428,841)</u>
Total	<u>1,652,641</u>	<u>1,672,605</u>
<i>Clasificación:</i>		
Edificios	1,036,314	1,060,480
Adecuaciones	605,175	595,396
Muebles y enseres	<u>11,152</u>	<u>16,729</u>
Total	<u>1,652,641</u>	<u>1,672,605</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>Edificios</u>	<u>Adecuaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2014	1,181,256	668,945	55,768	1,905,969
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>195,477</u>	<u>-</u>	<u>195,477</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,181,256	864,422	55,768	2,101,446
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>132,095</u>	<u>-</u>	<u>132,095</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>1,181,256</u>	<u>996,517</u>	<u>55,768</u>	<u>2,233,541</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2014	(96,609)	(177,059)	(33,462)	(307,130)
Gasto por depreciación	<u>(24,167)</u>	<u>(91,967)</u>	<u>(5,577)</u>	<u>(127,711)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	(120,776)	(269,026)	(39,039)	(428,841)
Gasto por depreciación	<u>(24,167)</u>	<u>(122,316)</u>	<u>(5,577)</u>	<u>(152,059)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>(144,943)</u>	<u>(391,342)</u>	<u>(44,616)</u>	<u>(580,901)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2016	<u>1,036,313</u>	<u>605,176</u>	<u>11,152</u>	<u>1,652,641</u>

7. ACTIVOS DE OPERACIÓN

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo	343,497	358,485
Depreciación acumulada	<u>(78,625)</u>	<u>(153,624)</u>
Total	<u>264,872</u>	<u>204,861</u>

Los movimientos de activos de operación fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	204,861	190,780
Adquisiciones	91,536	14,081
Depreciación	(38,308)	(20,310)
Ajustes	<u>6,783</u>	<u> </u>
Saldos al final del año	<u>264,872</u>	<u>204,861</u>

8. PRÉSTAMOS DE COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a un préstamo recibido de su compañía relacionada y accionista Hoteles Royal S.A. (Colombia), el cual es pagadero al vencimiento (junio del 2017) y genera una tasa de interés anual del 5%. Los intereses son pagados sobre una base mensual. El mencionado préstamo fue renovado en junio del 2016.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	170,664	200,186
Copropietarios	134,222	116,455
Compañías relacionadas (Nota 15)	<u>46,665</u>	<u>98,073</u>
Subtotal	351,551	414,714
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Anticipo de clientes	1,885	1,581
Otras	<u>6,871</u>	<u>12,114</u>
Total	<u>360,307</u>	<u>428,409</u>

Copropietarios - Constituye una cuenta por pagar a terceros por parte de la Compañía por el uso de 112 suites propiedad de varios dueños a los que la Compañía liquida un porcentaje fijo del ingreso obtenido, en virtud del "Régimen de administración de operación del establecimiento hotelero" (Ver Nota 18).

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	5,528	7,010
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta y total activos por impuestos corrientes	<u>29,848</u>	<u>106,217</u>
Total	<u>35,376</u>	<u>113,227</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta	40,035	142,653
Impuesto al Valor Agregado por pagar y retenciones	20,560	25,945
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>9,876</u>	<u>15,489</u>
Total	<u>70,471</u>	<u>184,087</u>

10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad tributaria, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros previamente reportados	58,511	293,051
Ajustes por aplicación de enmienda NIC 19 (Nota 2.20)		(7,712)
Gastos no deducibles	<u>361,325</u>	<u>355,369</u>
Utilidad tributaria	<u>419,836</u>	<u>648,420</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>92,364</u>	<u>142,653</u>
Anticipo mínimo calculado del año (2)	<u>34,544</u>	<u>39,317</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>103,750</u>	<u>142,653</u>
Impuesto a la renta de años anteriores (3)	<u>11,386</u>	<u>-</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del

0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$34,544 mil, sin embargo, el impuesto a la renta causado es de US\$92,364; consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$92,364 equivalente al impuesto a la renta causado.

- (3) Con posterioridad a la emisión de los estados financieros y previos al pago del impuesto a la renta en el año 2016, la Compañía ajustó la provisión del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

10.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	142,653	63,088
Provisión del año	92,364	142,653
Pagos efectuados	<u>(194,982)</u>	<u>(63,088)</u>
Saldos al fin del año	<u>40,035</u>	<u>142,653</u>

Pagos efectuados - Corresponde a la liquidación del impuesto a la renta del año anterior, retenciones en la fuente y el pago del anticipo del impuesto a la renta.

10.4 Saldo de pasivo por impuestos diferidos

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
Año 2016			
Propiedades y equipo y activos de operación y total pasivo por impuesto diferido	<u>83,894</u>	<u>(18,483)</u>	<u>65,411</u>
Año 2015			
Propiedades y equipo y activos de operación y total pasivo por impuesto diferido	<u>108,215</u>	<u>(24,322)</u>	<u>83,894</u>

10.5 Aspectos Tributarios - El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Incremento de la tarifa del IVA del 12% al 14% por el período de un año (hasta Abril del 2017).

10.6 Precios de transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Sueldos por pagar	-	15,577
Beneficios sociales	37,796	21,415
Participación a trabajadores	10,325	51,715
Propinas y 10% de servicio	19,434	20,319
Bonificaciones	-	<u>22,719</u>
Total	<u>67,555</u>	<u>131,745</u>

Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
SalDOS al comienzo del año	51,715	45,707
Provisión del año	10,325	51,715
Pagos efectuados	<u>(51,715)</u>	<u>(45,707)</u>
SalDOS al fin del año	<u>10,325</u>	<u>51,715</u>

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Jubilación patronal	208,602	191,701
Bonificación por desahucio	<u>57,004</u>	<u>52,807</u>
Total	<u>265,606</u>	<u>244,508</u>

12.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	191,701	166,932
Costo de los servicios	27,930	24,704
Costo por intereses	8,358	6,777
Pérdidas (ganancias) actuariales	172	(6,712)
Ganancias sobre reducciones	<u>(19,559)</u>	<u> </u>
Saldos al fin del año	<u>208,602</u>	<u>191,701</u>

12.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	52,807	45,862
Costo de los servicios	7,186	13,028
Costo por intereses	2,302	1,862
Ganancias actuariales	(5,291)	(698)
Beneficios pagados	<u> </u>	<u>(7,247)</u>
Saldos al fin del año	<u>57,004</u>	<u>52,807</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio 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 tal suerte 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 ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al otro resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		...%...
Tasa(s) de descuento	4.14	4.36
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3.00	3.00
Tasa de rotación	14.19	14.19

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Bonificación por desahucio</u>
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	17,785	4,860
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	9%	9%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(16,312)	(4,458)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(8%)	(8%)
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	17,900	4,891
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	9%	9%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(16,562)	(4,526)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(8%)	(8%)

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzcan en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia de General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

13.1.1 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos para clientes que constituyen personas jurídicas y naturales. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías y personas naturales que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

13.1.2 Riesgo de liquidez - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

13.1.3 Riesgo de capital - La Compañía a través de su Directorio gestiona su capital para asegurar la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de patrimonio.

El Directorio revisa la estructura de capital propuesta para nuevos emprendimientos propuestos por la gerencia general como parte de esta revisión el directorio considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

13.2 Categorías de instrumentos financieros

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos (Nota 4)	173,777	308,120
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>391,571</u>	<u>451,179</u>
Total	<u>565,348</u>	<u>759,299</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos de compañías relacionadas (Nota 8)	80,260	80,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, neto de anticipos de clientes (Nota 9)	358,423	426,828
Cuentas por pagar accionistas	<u>60,343</u>	<u>60,343</u>
Total	<u>499,026</u>	<u>567,171</u>

13.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

14. PATRIMONIO

14.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 407,000 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y derecho de dividendos.

14.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14.3 Reserva facultativa - Mediante Junta de Accionistas del 11 de marzo del 2016 se decidió crear una reserva facultativa con la finalidad de restringir la distribución de dividendos debido al proceso de remodelación que se encuentra el Hotel.

14.4 Utilidades retenidas

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	477,792	662,903
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>456,377</u>	<u>456,377</u>
Total	<u>934,169</u>	<u>1,119,280</u>

El saldo de la siguiente cuenta surge de la aplicación por primera vez de las NIIF, el cual según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrá ser utilizado de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

14.5 Dividendos - Durante el año 2015, la Compañía repartió y pagó dividendos por US\$177 mil. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos de impuesto a la renta.

15. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

15.1 Transacciones con compañías relacionadas -

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Gastos por regalías, marketing y reservas:</i>		
Hoteles Royal S.A. (Colombia)	246,837	210,852
Hoteles Royal del Ecuador S.A. (Horodelsa)	<u>76,122</u>	<u>101,445</u>
Total	<u>322,959</u>	<u>312,297</u>

15.2 Saldos con compañías relacionadas

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Hoteles Royal S.A. (Colombia):</i>		
Préstamos	80,260	80,000
Cuentas por pagar comerciales	<u>43,493</u>	<u>98,073</u>
Total	<u>123,753</u>	<u>178,073</u>
<i>Hoteles Royal del Ecuador S.A. Horodelsa:</i>		
Cuentas por pagar y total	<u>3,172</u>	<u>18,748</u>

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

15.3 Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fueron cancelados de conformidad con los términos autorizados por el directorio de la Compañía. La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

16. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS

Con posterioridad a la fecha de emisión de los estados financieros de Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. Copaxi, por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, la Administración de la Compañía reclasificó como un pasivo no corriente el valor de los aportes para futuras capitalizaciones registradas previamente como parte del patrimonio y con el propósito de que sean comparables con la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2016.

Como resultado de los ajustes efectuados, los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 han sido restablecidos. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento por los saldos de las cuentas informadas previamente:

Estado de Situación Financiera:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Cuentas por pagar accionistas:</i>		
Previamente reportado	-	-
Ajustes (1)	(60,343)	(60,343)
Saldos restablecidos	<u>(60,343)</u>	<u>(60,343)</u>
 <i>Aportes para futuras capitalizaciones:</i>		
Previamente reportado	(60,343)	(60,343)
Ajustes (1)	<u>60,434</u>	<u>60,343</u>
Saldos restablecidos	<u>-</u>	<u>-</u>

Explicación de la reclasificación:

Corresponde a la reclasificación de los aportes entregados por los accionistas, los cuales fueron registrados inicialmente en el patrimonio; sin embargo, de acuerdo a lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, los mismos constituyen un pasivo financiero. La cuenta por pagar accionistas no tiene definida una fecha de pago y no genera intereses.

17. GASTOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Sueldos y salarios	555,854	640,399
Aportes al IESS	117,855	130,903
Beneficios sociales	83,140	95,436
Participación a trabajadores	10,324	51,715
Beneficios definidos	45,776	104,121
Otros beneficios	<u>56,170</u>	<u>52,402</u>
Total	<u>869,119</u>	<u>1,074,976</u>

18. COMPROMISOS

Acuerdo de franquicia internacional - Al 31 de diciembre del 2016, se encuentra vigente el acuerdo de franquicia internacional firmado entre la Compañía, NH Hotel Group S.A. (España) y Hoteles Royal S.A. (Colombia). El acuerdo establece los siguientes valores a pagar:

- Por regalías el 2.25% sobre los ingresos operacionales, monto pagado a Hoteles Royal S.A. (Colombia).
- Por reservas el 1% sobre los ingresos operacionales, monto pagado a Hoteles Royal S.A. (Colombia).
- Por marketing el 1.3% sobre los ingresos de alojamiento, monto pagado a Hoteles Royal S.A. (Colombia).

Régimen de Administración de Operación del Establecimiento Hotelero - En base a este acuerdo, la Compañía tiene el derecho para operar y administrar como Hotel, 11 suites que son de su propiedad y 112 suites de propiedad de varios dueños llamados copropietarios, a los que la Compañía liquidará el porcentaje fijo del 75% del ingreso disponible obtenido de acuerdo al "Régimen de Administración de Operación del Establecimiento Hotelero", el 25% restante del ingreso disponible le corresponde al Operador. Los propietarios de las suites renuncian a su uso y administración para que la Operadora lo realice por cuenta de ellos.

19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 14 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 14 del 2017 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores y de Accionistas sin modificaciones.
