

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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 2015, 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 todo el inmueble.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el personal total de la Compañía alcanza 75 y 95 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 equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

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.

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 imponderables 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 imponderables. 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 - Las normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2015 no tienen efecto en los estados financieros 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 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

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) 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.
- Con 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 NIIF 39. El modelo de deterioro por pérdida de crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía aún no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros, en la aplicación de la NIIF 9.

Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa de revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre como aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican a partir del 1 de enero del 2016. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto significativo sobre los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38: Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía considera que no existe impacto en los estados financieros por aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones de la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) mantenido para la venta a mantenidos para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para la venta.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de prestación de servicios corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.
- 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 divisas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, los rendimientos de mercado al final del período, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de esta modificación en el futuro no tendría un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

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 2015 y 2014, 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.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia al rendimiento de mercado de los bonos emitidos por el Gobierno del Ecuador (al final del período sobre el que se informa). Para el efecto, la Compañía utilizó las tasas presentes de mercado, con las referencias temporales apropiadas, para descontar los pagos a corto plazo, y estimó la tasa de descuento para los vencimientos a más largo plazo, extrapolando las tasas de mercado presentes mediante la curva de rendimiento.

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.

3.4 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 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Caja	12,802	12,672
Bancos	295,318	238,290
Inversiones temporales	<u>-</u>	<u>168,518</u>
Total	<u>308,120</u>	<u>419,480</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes	416,090	335,508
Tarjetas de crédito	<u>10,751</u>	<u>17,832</u>
Subtotal	426,841	353,340
Otras cuentas por cobrar	<u>24,338</u>	<u>30,877</u>
Total	<u>451,179</u>	<u>384,217</u>

La Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas dudosas, en razón de que las cuentas por cobrar vencidas y no deterioradas se encuentran entre los 30 y 90 días. Según la experiencia histórica se establece que las cuentas por cobrar vencidas a más de 365 días no son recuperables.

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

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/13</u>
		(Restablecidos)	
Costo	2,061,568	1,866,091	1,489,199
Depreciación acumulada	<u>(388,963)</u>	<u>(267,252)</u>	<u>(190,899)</u>
Total	<u>1,672,605</u>	<u>1,598,839</u>	<u>1,298,300</u>
<i>Clasificación:</i>			
Edificios	1,060,480	1,084,647	1,108,814
Adecuaciones	595,396	491,886	161,603
Muebles y enseres	<u>16,729</u>	<u>22,306</u>	<u>27,883</u>
Total	<u>1,672,605</u>	<u>1,598,839</u>	<u>1,298,300</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>Edificios</u>	<u>Adecuaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>				
Saldos al 31 de diciembre del 2013	1,181,256	175,861	132,082	1,489,199
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>376,892</u>	<u>-</u>	<u>376,892</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	1,181,256	552,753	132,082	1,866,091
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>195,477</u>	<u>-</u>	<u>195,477</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>1,181,256</u>	<u>748,230</u>	<u>132,082</u>	<u>2,061,568</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Saldos al 31 de diciembre del 2013	(72,442)	(14,258)	(104,199)	(190,899)
Gasto por depreciación	<u>(24,167)</u>	<u>(46,609)</u>	<u>(5,577)</u>	<u>(76,353)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	(96,609)	(60,867)	(109,776)	(267,252)
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	<u>(120,776)</u>	<u>(152,834)</u>	<u>(115,353)</u>	<u>(388,963)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2015	<u>1,060,480</u>	<u>595,396</u>	<u>16,729</u>	<u>1,672,605</u>

7. ACTIVOS DE OPERACIÓN

	<u>31/12/15</u>	(Restablecidos) <u>31/12/14</u>	<u>31/12/13</u>
Costo	244,193	209,802	103,971
Depreciación acumulada	<u>(39,332)</u>	<u>(19,022)</u>	<u>(4,438)</u>
Total	<u>204,861</u>	<u>190,780</u>	<u>99,533</u>

Los movimientos de activos de operación fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	190,780	99,533
Adquisiciones	14,081	105,831
Depreciación	<u>(20,310)</u>	<u>(14,584)</u>
Saldos al final del año	<u>204,861</u>	<u>190,780</u>

8. PRÉSTAMOS DE COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a un préstamo recibido de su compañía relacionada y accionista Hoteles Royal S.A. (Colombia), el cual es pagadero al vencimiento (junio del 2016) y genera una tasa de interés anual del 5%.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	200,186	348,380
Copropietarios	116,455	132,775
Compañías relacionadas (Nota 15)	<u>98,073</u>	<u>49,078</u>
Subtotal	414,714	530,233
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Anticipo de clientes	1,581	8,606
Otras	<u>12,114</u>	<u>70,325</u>
Total	<u>428,409</u>	<u>609,164</u>

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	-	29,140
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	<u>106,217</u>	<u>164,511</u>
Total	<u>106,217</u>	<u>193,651</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta	142,653	63,088
Impuesto al Valor Agregado por pagar y retenciones	18,935	36,052
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>15,489</u>	<u>22,619</u>
Total	<u>177,077</u>	<u>121,759</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>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad según estados financieros	293,051	259,366
Gastos no deducibles	<u>355,369</u>	<u>27,399</u>
Utilidad tributaria	<u>648,420</u>	<u>286,765</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>142,653</u>	<u>63,088</u>
Anticipo mínimo calculado del año (2)	<u>39,317</u>	<u>38,801</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>142,653</u>	<u>63,088</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 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$39,317 mil sin embargo, el impuesto a la renta causado es de US\$142,653; consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$142,653 equivalente al impuesto a la renta causado.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

10.3 Movimiento del crédito tributario para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	63,088	65,121
Provisión del año	(142,653)	(63,088)
Pagos efectuados	<u>63,088</u>	<u>65,121</u>
Saldos al fin del año	<u>142,653</u>	<u>63,088</u>

Pagos efectuados - Corresponde a las 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 <u>del año</u>	Reconocido en <u>los resultados</u>	Reconocido directamente en <u>el patrimonio</u>	Saldos al fin <u>del año</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>-</u>	<u>83,894</u>
Año 2014				
Propiedades y equipo y activos de operación y total pasivo por impuesto diferido (restablecido)	<u>35,553</u>	<u>72,662</u>	<u>-</u>	<u>108,215</u>
Año 2013				
Propiedades y equipo y activos de operación y total pasivo por impuesto diferido (restablecido)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,553</u>	<u>35,553</u>

10.5 Aspectos Tributarios - El 18 de diciembre de 2015, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.
- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas.

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. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015 y 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Sueldos por pagar	15,577	-
Beneficios sociales	21,415	45,882
Participación a trabajadores	51,715	45,707
Propinas y 10% de servicio	20,319	34,035
Bonificaciones	<u>22,719</u>	<u>-</u>
Total	<u>131,745</u>	<u>125,687</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>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	45,707	51,707
Provisión del año	51,715	45,707
Pagos efectuados	<u>(45,707)</u>	<u>(51,707)</u>
Saldos al fin del año	<u>51,715</u>	<u>45,707</u>

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Jubilación patronal	157,994	86,867
Bonificación por desahucio	<u>43,549</u>	<u>17,803</u>
Total	<u>201,543</u>	<u>104,670</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:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	86,867	77,250
Costo de los servicios	59,969	8,342
Costo por intereses	7,954	1,275
Pérdidas actuariales	<u>3,204</u>	<u>-</u>
Total	<u>157,994</u>	<u>86,867</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:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	17,803	12,574
Costo de los servicios	24,072	4,798
Costo por intereses	1,984	431
Pérdidas actuariales	6,938	-
Beneficios pagados	<u>(7,247)</u>	<u>-</u>
Total	<u>43,549</u>	<u>17,803</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre del 2015 y 2014 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 resultado integral.

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>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
	...%...	
Tasa(s) de descuento	6.31	6.31
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3.00	3.00
Tasa de incremento de pensiones	2.00	2.00
Tasa de rotación	8.40	8.40

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.

	Jubilación <u>patronal</u>	Bonificación <u>por desahucio</u>
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	14,442	3,981
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	9%	9%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(12,935)	(3,565)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-8%	-8%
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	14,857	4,096
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	9%	9%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(13,398)	(3,690)
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>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	308,120	419,480
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>451,179</u>	<u>384,217</u>
Total	<u>759,299</u>	<u>803,697</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos de compañías relacionadas (Nota 8)	80,000	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, neto de anticipos de clientes (Nota 9)	<u>426,828</u>	<u>600,558</u>
Total	<u>506,828</u>	<u>600,558</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 Utilidades retenidas

	(Restablecidos)		
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/13</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	705,868	792,882	475,628
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>456,377</u>	<u>456,377</u>	<u>456,377</u>
Total	<u>1,162,245</u>	<u>1,249,259</u>	<u>932,005</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.

- 14.4 Dividendos** - Durante el año 2015 y 2014, la Compañía repartió y pagó dividendos por US\$205 mil y US\$242 mil, respectivamente. 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>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Gastos por regalías, marketing y reservas:</i>		
Hoteles Royal S.A. (Colombia)	210,852	177,957
Hoteles Royal del Ecuador S.A. (Horodelsa)	<u>101,445</u>	<u>138,858</u>
Total	<u>312,297</u>	<u>316,815</u>

15.2 Saldos con compañías relacionadas

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Hoteles Royal S.A. (Colombia):</i>		
Préstamos	80,000	-
Cuentas por pagar comerciales	<u>98,073</u>	<u>49,078</u>
Total	<u>178,073</u>	<u>49,078</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 las fechas de emisión de los estados financieros de Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. Copaxi, por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Administración de la Compañía ajustó ciertos saldos por errores y con el propósito de que sean comparables con la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2015.

Como resultado de los ajustes efectuados, los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 han sido restablecidos. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento por los saldos de las cuentas informadas previamente:

Ajustes al Estado de Situación Financiera:

	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/13</u>
<i>Propiedades y equipos:</i>		
Previamente reportado	1,106,952	1,136,696
Ajustes (1)	<u>491,887</u>	<u>161,604</u>
Saldos restablecidos	<u>1,598,839</u>	<u>1,298,300</u>
<i>Activos de operación:</i>		
Previamente reportado	-	-
Ajustes (1)	<u>190,780</u>	<u>99,533</u>
Saldos restablecidos	<u>190,780</u>	<u>99,533</u>
<i>Pasivos por impuestos diferidos:</i>		
Previamente reportado	-	-
Ajustes (2)	<u>(108,215)</u>	<u>(35,553)</u>
Saldos restablecidos	<u>(108,215)</u>	<u>(35,553)</u>
<i>Utilidades retenidas:</i>		
Previamente reportado	674,807	706,421
Ajustes (1) y (2)	<u>574,452</u>	<u>225,584</u>
Saldos restablecidos	<u>1,249,259</u>	<u>932,005</u>

Ajustes al Estado de Resultado Integral:

	Año terminado 31/12/14
<i>Gastos por depreciación:</i>	
Previamente reportado	(29,744)
Ajustes (1)	<u>(61,193)</u>
Saldo restablecido	<u>(90,937)</u>
<i>Consumo de suministros:</i>	
Previamente reportado	(676,432)
Ajustes (1)	<u>482,723</u>
Saldo restablecido	<u>(193,709)</u>
<i>Impuesto a la renta:</i>	
Previamente reportado	(63,088)
Ajustes (2)	<u>(72,662)</u>
Saldo restablecido	<u>(135,750)</u>

Explicación de los ajustes y reclasificaciones:

- (1) Corresponde al reconocimiento como activo en el estado de situación financiera de las adecuaciones y activos de operación del hotel, los mismos que anteriormente fueron reconocidas directamente en los resultados del año.
- (2) Corresponde a la diferencia temporaria generada por la activación de valores que en el año 2014 y 2013 fueron registrados directamente en el estado de resultados integral.

17. GASTOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Sueldos y salarios	640,399	657,651
Aportes al IESS	130,903	146,117
Beneficios sociales	95,436	97,913
Participación a trabajadores	51,715	45,795
Beneficios definidos	104,121	14,846
Otros beneficios	<u>52,402</u>	<u>97,512</u>
Total	<u>1,074,976</u>	<u>1,059,834</u>

18. COMPROMISOS

Acuerdo de franquicia internacional - Al 31 de diciembre del 2015, 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 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 9 del 2016) 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 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 9 del 2016 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.