

## **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

#### **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 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 que culminó en el año 2017.

La Compañía tiene el derecho para operar y administrar como Hotel 11 suites que son de su propiedad y 113 suites de propiedad de varios dueños llamados copropietarios, bajo el régimen de administración de operación del establecimiento hotelero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal total de la Compañía alcanza 65 y 71 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	5
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	3

**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 2017 y 2016, no se determinó deterioro de los activos tangibles e intangibles.

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

**2.9.1 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.

**2.9.2 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.

**2.9.3 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.

**2.10 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.

## **2.11 Beneficios a empleados**

### **2.11.1 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.

**2.11.2 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.

**2.12 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.

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

**2.13 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.

**2.13.1 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.

**2.14 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.

**2.15 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.

**2.16 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.

**2.17 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.

**2.18 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.

**2.18.1 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.

**2.18.2 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.

**2.18.3 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.

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

## **2.19 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado la siguiente modificación a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que es mandatoriamente efectiva a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

### **Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación**

La Compañía ha aplicado esta modificación por primera vez en el año en curso. La modificación requiere que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía, pues durante el año 2017, se canceló una cuenta por pagar al accionista por US\$60,343 cancelada en efectivo, dicha transacción se refleja en el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2017.

**2.1 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<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
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

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 NIIF 9, 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 en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por

pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La 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 elegibles 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 elegibles 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.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros de la siguiente manera:

#### Clasificación y medición

- 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. En consecuencia, éstos activos financieros seguirán siendo medidos con las mismas bases actuales adoptadas de acuerdo con NIC 39.
- 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. En consecuencia, éstos pasivos financieros seguirán siendo medidos con las mismas bases actuales adoptadas de acuerdo con NIC 39.

#### Deterioro

Los activos financieros medidos a costo amortizado estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con NIIF 9.

La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas de crédito esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales, según sea requerido o permitido por la NIIF 9.

En general, la Administración prevé que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros y no tendrá un impacto significativo en el reconocimiento de potenciales pérdidas.

## **NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

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

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

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

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

La Compañía reconoce ingresos principalmente de las siguientes fuentes: alojamiento, alimentación y otros servicios. Los ingresos provenientes de alojamiento se reconocen en función a la realización del servicio. Los ingresos por alimentación y otros servicios se reconocen cuando los alimentos, bebidas y otros servicios son vendidos. La Administración de la Compañía considera que el reconocimiento del ingreso se encuentra alineado con NIIF 15 y anticipa que la aplicación de la NIIF 15 no tendrá un impacto en la situación financiera y los resultados al final de cada año que se reporte.

## **NIIF 16: Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la

contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía se encuentra evaluando el contrato de propiedad horizontal mantenido con sus copropietarios, el cual podría clasificarse como arrendamiento dentro del alcance de la NIIF 16, por lo tanto, a la fecha de emisión de este informe, aún no conoce el impacto 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.

**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 incluyen 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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Caja	1,724	4,174
Bancos	<u>118,811</u>	<u>169,603</u>
<b>Total</b>	<b><u>120,535</u></b>	<b><u>173,777</u></b>

**ESPACIO EN BLANCO**

## 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes	299,693	349,931
Tarjetas de crédito	5,527	10,272
Compañías relacionadas	<u>15,693</u>	<u>6,658</u>
Subtotal	320,913	366,861
Otras cuentas por cobrar	<u>21,000</u>	<u>24,710</u>
Total	<u>341,913</u>	<u>391,571</u>

**Clientes** - La cartera de la Compañía está constituida principalmente por clientes corporativos con los cuales se ha firmado un convenio de hospedaje para sus ejecutivos. Estos convenios son renovados 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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
1-30 días	37,702	64,625
31-60 días	19,987	11,212
61-90 días	4,593	9,565
Más de 90 días	<u>24,196</u>	<u>61,247</u>
Total	<u>86,478</u>	<u>146,649</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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	2,385,851	2,233,541
Depreciación acumulada	<u>(875,593)</u>	<u>(580,900)</u>
Total	<u>1,510,258</u>	<u>1,652,641</u>
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Clasificación:</i>		
Edificios	1,013,830	1,036,314
Adecuaciones	490,851	605,175
Muebles y enseres	<u>5,577</u>	<u>11,152</u>
Total	<u>1,510,258</u>	<u>1,652,641</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 2015	1,181,256	864,422	55,768	2,101,446
Adquisiciones	_____	<u>132,095</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>
Adquisiciones	_____	<u>152,310</u>	_____	<u>152,310</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>1,181,256</u>	<u>1,148,827</u>	<u>55,768</u>	<u>2,385,851</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2015	(120,776)	(269,026)	(39,039)	(428,841)
Gasto por depreciación	<u>(24,166)</u>	<u>(122,316)</u>	<u>(5,577)</u>	<u>(152,059)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>(144,942)</u>	<u>(391,342)</u>	<u>(44,616)</u>	<u>(580,900)</u>
Gasto por depreciación	<u>(22,484)</u>	<u>(266,634)</u>	<u>(5,575)</u>	<u>(294,693)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>(167,426)</u>	<u>(657,976)</u>	<u>(50,191)</u>	<u>(875,593)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	<u>1,013,830</u>	<u>490,851</u>	<u>5,577</u>	<u>1,510,258</u>

## 7. **ACTIVOS DE OPERACIÓN**

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo	406,030	343,497
Depreciación acumulada	<u>(122,452)</u>	<u>(78,625)</u>
Total	<u>283,578</u>	<u>264,872</u>

Los movimientos de activos de operación fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	264,872	204,861
Adquisiciones	62,533	91,536
Depreciación	<u>(43,827)</u>	<u>(38,308)</u>
Ajustes	_____	<u>6,783</u>
Saldos al final del año	<u>283,578</u>	<u>264,872</u>

## 8. PRÉSTAMOS DE COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 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 2018) 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 2017.

## 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	141,306	170,664
Copropietarios	102,343	134,222
Compañías relacionadas (Nota 15)	<u>47,191</u>	<u>46,665</u>
Subtotal	290,840	351,551
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Anticipo de clientes	14,273	1,885
Otras	<u>3,575</u>	<u>6,871</u>
Total	<u>308,688</u>	<u>360,307</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). Adicionalmente, al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se incluye US\$91,599 que corresponde a un fondo de reserva constituido en años anteriores para cubrir faltantes que puedan presentarse para cumplir con el pago a los copropietarios, dicho fondo no ha sido utilizado.

**ESPACIO EN BLANCO**

## 10. IMPUESTOS

### 10.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de impuesto al valor agregado	4,831	5,528
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>44,258</u>	<u>29,848</u>
Total	<u>49,089</u>	<u>35,376</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	66,441	40,035
Impuesto al valor agregado por pagar y retenciones	20,312	20,560
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>19,569</u>	<u>9,876</u>
Total	<u>106,322</u>	<u>70,471</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidad (pérdida) según estados financieros previamente reportados	(148,143)	58,511
Gastos no deducibles (1)	<u>450,150</u>	<u>361,325</u>
Utilidad tributaria	<u>302,008</u>	<u>419,836</u>
Impuesto a la renta causado (2)	<u>66,443</u>	<u>92,364</u>
Anticipo mínimo calculado del año (3)	<u>29,906</u>	<u>34,544</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a Resultados	<u>66,443</u>	<u>103,750</u>
Impuesto a la renta de años anteriores (4)	<u>          </u>	<u>11,386</u>

- (1) Incluye principalmente los siguientes rubros: depreciación correspondiente a revalúo de propiedades por US\$149 mil, gastos indirectos desde el exterior y regalías que superan el límite establecido US\$222 mil y las provisiones por jubilación patronal y desahucio que exceden el límite legal US\$77 mil.
- (2) 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.

- (3) 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$29,906, sin embargo, el impuesto a la renta causado es de US\$66,443; consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$66,443 equivalente al impuesto a la renta causado.

- (4) 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 2017.

### 10.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	31/12/17	31/12/16
Saldos al comienzo del año	40,035	142,653
Provisión del año	66,443	92,364
Pagos efectuados	(40,037)	(194,982)
Saldos al fin del año	<u>66,441</u>	<u>40,035</u>

**Pagos efectuados** - Corresponde a la liquidación del impuesto a la renta del año anterior, retenciones en la fuente.

### 10.4 Saldo de pasivo por impuestos diferidos

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
<b>Año 2017</b>			
Propiedades y equipo y activos de operación y total pasivo por impuesto diferido	<u>65,411</u>	<u>(15,491)</u>	<u>49,920</u>
<b>Año 2016</b>			
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>

## **10.5 Aspectos tributarios**

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera; a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

**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 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

## 11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Beneficios sociales	29,678	37,796
Propinas y 10% de servicio	17,470	19,434
Otros beneficios	32,107	
Participación a trabajadores	-	<u>10,325</u>
Total	<u>79,255</u>	<u>67,555</u>

**Otros beneficios** - Durante el año 2017, la Compañía registró US\$15,093 para cubrir indemnizaciones de personal que dejará de prestar sus servicios para la Compañía en el año 2018 y US\$17,014 por concepto de una indemnización a un ex colaborador de la Compañía.

**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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	10,325	51,715
Provisión del año		10,325
Pagos efectuados	<u>(10,325)</u>	<u>(51,715)</u>
Saldos al fin del año	<u>-</u>	<u>10,325</u>

## 12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Jubilación patronal	237,310	208,602
Bonificación por desahucio	<u>61,230</u>	<u>57,004</u>
Total	<u>298,540</u>	<u>265,606</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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	208,602	191,701
Costo de los servicios	30,395	27,930
Costo por intereses	8,636	8,358
Pérdidas (ganancias) actuariales	(2,499)	172
Ganancias sobre reducciones	<u>(7,824)</u>	<u>(19,559)</u>
Saldos al fin del año	<u>237,310</u>	<u>208,602</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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Saldos al comienzo del año	57,004	52,807
Costo de los servicios	9,354	7,186
Costo por intereses	2,360	2,302
Ganancias actuariales	(4,439)	(5,291)
Beneficios pagados	<u>(3,049)</u>	<u>          </u>
Saldos al fin del año	<u>61,230</u>	<u>57,004</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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 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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
		...%...
Tasa(s) de descuento	4.02	4.14
Tasa(s) esperada del incremento salarial	1.50	3.00
Tasa de rotación	10.90	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%)	(9,514)	(1,826)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(4%)	(3%)
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	10,126	1,940
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	4%	3%
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	10,334	2,039
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	4%	3%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(9,789)	(1,938)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(4%)	(3%)

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.

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Costo por servicios	39,749	35,117
Costo por intereses	10,996	10,660
Ganancias actuariales reconocidas en el año	(14,762)	(24,679)
<b>Total</b>	<b><u>35,983</u></b>	<b><u>21,098</u></b>

## 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 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.

**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 la Gerencia General 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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos (Nota 4)	120,535	173,777
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>341,913</u>	<u>391,571</u>
Total	<u>462,448</u>	<u>565,348</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos de Compañías relacionadas (Nota 8)	80,520	80,260
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, neto de anticipos de clientes (Nota 9)	294,415	358,422
Cuentas por pagar accionistas	<u>          </u>	<u>60,343</u>
Total	<u>374,935</u>	<u>499,025</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 2,035,000 de acciones de US\$0.20 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 año 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. Esta reserva será utilizada de la forma y en el momento en que la Junta de Accionistas lo disponga.

### 14.4 Utilidades retenidas

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	293,459	477,792
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>456,377</u>	<u>456,377</u>
Total	<u>749,836</u>	<u>934,169</u>

**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 2017, la Compañía no repartió dividendos. 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>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Gastos por regalías, marketing y reservas:</i>		
Hoteles Royal S.A. (Colombia)	274,142	246,837
Hoteles Royal del Ecuador S.A. (Horodelsa)	<u>70,176</u>	<u>76,122</u>
Total	<u>345,318</u>	<u>322,959</u>

### 15.2 Saldos con compañías relacionadas

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<i>Hoteles Royal S.A. (Colombia):</i>		
Préstamos	80,520	80,260
Cuentas por pagar comerciales	<u>42,462</u>	<u>43,493</u>
Total	<u>122,982</u>	<u>123,753</u>
<i>Hoteles Royal del Ecuador S.A. Horodelsa:</i>		
Cuentas por pagar y total	<u>4,729</u>	<u>3,172</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. GASTOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Sueldos y salarios	497,072	555,853
Otros beneficios	125,470	140,058
Aportes al IESS	98,324	117,855
Beneficios sociales	72,458	83,140
Beneficios definidos	50,745	45,777
Indemnizaciones laborales	32,193	-
Participación a trabajadores	-	<u>10,324</u>
Total	<u>876,262</u>	<u>953,007</u>

## 17. OTROS GASTOS, NETO

	Año terminado	
	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Gastos por regalías	180,763	219,502
Gastos de mercadeo	106,215	71,145
Servicio de lavandería	64,846	59,450
Comisiones agencias	66,099	58,156
Otros gastos	351,127	294,241
Otros ingresos	<u>(35,760)</u>	<u>(22,769)</u>
Total	<u>733,290</u>	<u>679,725</u>

## 18. COMPROMISOS

**Acuerdo de franquicia internacional** - Al 31 de diciembre del 2017, 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, valor pagado a Hoteles Royal S.A. (Colombia).
- Por reservas el 1% sobre los ingresos operacionales, valor pagado a Hoteles Royal S.A. (Colombia).
- Por marketing el 1.3% sobre los ingresos de alojamiento, valor 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 113 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 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 27 del 2018) 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 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 27 del 2018 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.

---

