

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos		489,194	120,535
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	585,618	341,913
Inventarios		53,022	45,985
Activos por impuestos corrientes	9	225,399	49,089
Otros activos		<u>6,278</u>	<u>12,024</u>
Total activos corrientes		<u>1,359,511</u>	<u>569,546</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipo	6	1,316,159	1,510,258
Activos de operación	7	205,207	283,578
Activos por impuestos diferidos	9	<u>10,776</u>	
Total activos no corrientes		<u>1,532,142</u>	<u>1,793,836</u>
 TOTAL		 <u>2,891,653</u>	 <u>2,363,382</u>

Ver notas a los estados financieros



Carlos Alberto Mazzeo
Representante Legal

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****31/12/18****31/12/17****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos de compañías relacionadas

80,520

Cuentas por pagar comerciales y

otras cuentas por pagar

8

912,946

308,689

Pasivos por impuestos corrientes

9

232,492

106,322

Obligaciones acumuladas

10

107,27779,255

Total pasivos corrientes

1,252,715574,786**PASIVOS NO CORRIENTES:**

Obligaciones por beneficios definidos

11

307,632

298,540

Pasivos por impuestos diferidos

9

25,84749,920

Total pasivos no corrientes

333,479348,460

Total pasivos

1,586,194923,246**PATRIMONIO:**

13

Capital social

407,000

407,000

Reserva legal

126,053

126,053

Reserva facultativa

157,248

157,248

Utilidades retenidas

615,158749,835

Total patrimonio

1,305,4591,440,136

TOTAL

2,891,6532,363,382
Susana Calderón
Contralora

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
		(en U.S. dólares)	
Ingresos por habitaciones		2,117,233	2,154,923
Ingresos por alimentos y bebidas		973,954	477,127
Ingresos por otros servicios		153,458	160,023
Gastos por beneficios a empleados	15	(804,058)	(876,262)
Consumo de inventarios y suministros		(573,352)	(553,696)
Canon de arrendamiento		(302,695)	(242,074)
Servicios básicos		(240,575)	(209,209)
Honorarios y servicios		(245,882)	(61,419)
Costos financieros		(71,056)	(85,846)
Mantenimiento		(80,485)	(44,260)
Depreciaciones		(106,269)	(72,564)
Seguro		(31,486)	(61,597)
Otros gastos, neto	16	<u>(860,071)</u>	<u>(733,290)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(71,284)	(148,144)
Menos (gasto) ingreso por impuesto a la renta:	9		
Corriente		(131,323)	(66,443)
Diferido		<u>36,140</u>	<u>15,491</u>
Total		<u>(95,183)</u>	<u>(50,952)</u>
PÉRDIDA DEL AÑO		(166,467)	(199,096)
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios Definidos	11	<u>31,790</u>	<u>14,762</u>
PÉRDIDA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(134,677)</u>	<u>(184,334)</u>

Ver notas a los estados financieros


Carlos Alberto Mazzeo
Representante Legal

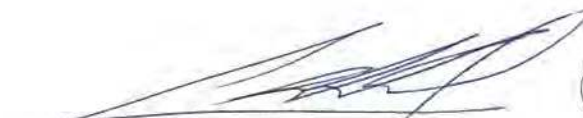

Susana Calderón
Contralora

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa ... (en U.S. dólares) ...	... Utilidades retenidas ... Distribuíbles	Por adopción de NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016	407,000	126,053	157,248	477,792	456,377	1,624,470
Pérdida del año				(199,096)		(199,095)
Otro resultado integral				14,762		14,762
Saldos al 31 de diciembre del 2017	407,000	126,053	157,248	293,458	456,377	1,440,136
Pérdida del año				(166,467)		(166,467)
Otro resultado integral				31,790		31,790
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>407,000</u>	<u>126,053</u>	<u>157,248</u>	<u>158,781</u>	<u>456,377</u>	<u>1,305,459</u>

Ver notas a los estados financieros



Carlos Alberto Mazzeo
Representante Legal



Susana Calderón
Contralora

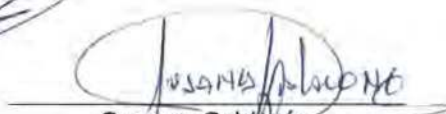
SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	(en U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	3,000,940	2,854,119
Pagos a proveedores y empleados	(2,362,289)	(2,506,552)
Impuesto a la renta	(66,441)	(40,037)
Costos financieros	<u>(71,056)</u>	<u>(85,586)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>501,154</u>	<u>221,944</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipo	(50,054)	(152,310)
Adquisición de activos de operación	<u>(1,921)</u>	<u>(62,533)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(51,975)</u>	<u>(214,843)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de préstamos de relacionadas y total flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(80,520)</u>	<u>(60,343)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neta durante el año	368,659	(53,242)
SalDOS al comienzo del año	<u>120,535</u>	<u>173,777</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>489,194</u>	<u>120,535</u>

Ver notas a los estados financieros


Carlos Alberto Mazzeo
Representante Legal


Susana Calderón
Contralora

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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 12 suites que son de su propiedad y 112 suites de propiedad de varios dueños llamados copropietarios, bajo el régimen de administración de operación del establecimiento hotelero.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el personal total de la Compañía alcanza 64 y 65 empleados respectivamente.

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

2. ADOPCIÓN DE NUEVAS NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 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 las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 - Instrumentos financieros

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- 2) Deterioro de los activos financieros, y
- 3) Contabilidad general de coberturas.

a) La clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) fue el 1 de enero de 2018. Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de caja contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI) sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral (“FVORI” por sus siglas en inglés);
- Todas las demás inversiones de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados (“FVR” por sus siglas en inglés).

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el año en curso, la Compañía no designó ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de medición del costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al coste amortizado o al FVORI están sujetos a deterioro, ver literal (b) a continuación.

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 ha tenido los siguientes impactos sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición:

- Las cuentas por cobrar comerciales que fueron medidas a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valoradas a su costo amortizado según NIIF 9, debido a que los instrumentos están dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos son únicamente pagos sobre los saldos pendientes de cobro.

Ninguno de los cambios en la medición o clasificación de los activos financieros ha tenido un impacto en la posición financiera de la Compañía, resultado del año u otro resultado integral.

(b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Arrendamientos por cobrar;
- (3) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y
- (4) Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligada a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

La Compañía no ha establecido un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) tal como lo requiere la NIIF 9.

c) Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a FVR atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

d) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de IFRS 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como a FVR bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como a FVR en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

Impacto de la aplicación de las NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Los detalles de los nuevos requerimientos, así como su impacto en los estados financieros de la Compañía se describen a continuación:

La NIIF 15 utiliza los términos "activo de contrato" y "pasivo de contrato" para describir lo que más comúnmente se conoce como "Ingresos devengados" e "ingresos diferidos"; sin embargo, la Norma no prohíbe que una entidad utilice descripciones alternativas en el estado de situación financiera.

La Compañía mantiene firmados contratos con clientes corporativos por alojamiento, alimentación y otros servicios. En los convenios se identificó los siguientes aspectos como principales:

- Se puede identificar el precio de la transacción
- No existe un componente variable en el precio de la transacción.
- Se identificó las siguientes obligaciones de desempeño: servicios por alojamiento, alimentación y otros servicios.
- Los contratos tienen sustancia comercial
- Es probable que la Compañía recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes entregados a los clientes.
- No existe un componente significativo de financiamiento

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la nota 3.13. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido un impacto material en la posición financiera y / o el desempeño financiero de la Compañía.

2.2 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. 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 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

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

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.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación no tendrá un impacto en los estados financieros; sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios - clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 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).

3.2 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.

- 3.3 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.

- 3.4 Efectivo y bancos** - Representa el efectivo disponible y el saldo en cuentas corrientes en bancos locales con calificación AAA.
- 3.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.
- 3.6 Propiedades y equipo**

- 3.6.1 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.

- 3.6.2 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.

- 3.6.3 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

- 3.6.4 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.

3.7 Activos de operación

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

- 3.7.2 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.

- 3.7.3 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.

- 3.8 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 2018 y 2017, no se determinó deterioro de los activos tangibles e intangibles.

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

3.9.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

3.9.2 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 imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

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.

3.9.3 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.

3.10 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.

3.11 Beneficios a empleados

3.11.1 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 ganancias y pérdidas actuariales y otras remedaciones de los activos del plan (en caso de existir) 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. Las remedaciones incluidas en el otro resultado integral no son reclasificadas posteriormente. Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando la Compañía reconoce los costos de reestructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

3.11.2 Otros beneficios de corto plazo - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, etc., en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

3.11.3 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.

3.11.4 Bonos a los ejecutivos - La Compañía reconoce un pasivo para bonos a sus principales ejecutivos. La utilidad tomada como base para el cálculo de los bonos está definida por políticas corporativas de NH Hotel Group S.A. (España).

3.12 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.

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

3.13 Reconocimiento de ingresos - La Compañía reconoce ingresos de las siguientes fuentes principales: alojamiento, alimentación y otros servicios (eventos).

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los valores cobrados en nombre de terceros. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un bien o servicio a un cliente.

3.13.1 Alojamiento y otros servicios - Los ingresos por alojamiento y otros servicios se reconocen como una obligación de desempeño que se satisface en función al grado de prestación del servicio a los clientes.

3.13.2 Alimentación - Los ingresos por restaurante se reconocen como una obligación de desempeño que se satisface en un momento en el tiempo, esto es cuando los alimentos y bebidas son vendidos a los clientes.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad 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 (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

3.17 Activos financieros - 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.

Posterior a su reconocimiento inicial, todos los activos financieros se valoran en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado o a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses (SPPI) sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR) (ver (iii) a continuación). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios (ver (ii) a continuación); y

- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable (ver (iii) a continuación).

(i) El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento de deuda y la asignación de ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos de los activos financieros comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, menos la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida de crédito esperada. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar para cualquier asignación de la pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo de los instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

(ii) Instrumentos de patrimonio designados como a FVORI

En el reconocimiento inicial, la Compañía puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar las inversiones en instrumentos de patrimonio como a FVORI. La designación a FVORI no está permitida si la inversión se mantiene para negociar o si se trata de una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

(iii) Activos financieros a FVR

Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVORI ver (i) se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Compañía designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVORI en el reconocimiento inicial.

Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o FVORI ver (i) se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes. La Compañía no ha designado ningún instrumento de deuda como a FVR.

(iv) política de castigos

La Compañía castiga las cuentas por cobrar comerciales cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

3.17.1 Baja en cuentas de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

3.18 Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

3.18.1 Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado -

Los pasivos financieros que no son contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, mantenidos para negociar, o designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

3.18.2 Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados -

Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

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

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar o una contraprestación contingente surgida de una combinación de negocios) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Compañía o su estrategia de inversión, y la información de la Compañía es proporcionada internamente sobre dicha base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIIF 9 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del período.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan como FVR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce 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

crearían o ampliarían una asimetría contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a utilidades retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

3.18.3 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Compañía intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Compañía considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada, neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente del valor presente de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros del pasivo antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación, debe reconocerse en resultados del año.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios, realizar ciertas estimaciones y establecer 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 juicios, 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:

4.1 Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio (Ver nota 3). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos.

4.2 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.

4.3 Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos - Las obligaciones por beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida 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. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros. En el año 2018, los cálculos actuariales consideraron una tasa de descuento en función a la curva de rendimientos de mercado correspondiente a bonos corporativos de los Estados Unidos de América (EEUU).

4.4 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 3.6.3 y Nota 3.7.3.

4.5 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.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes	464,523	299,693
Tarjetas de crédito	13,765	5,527
Compañías relacionadas	23,589	15,693
Provisión de cuentas incobrables	<u>(10,952)</u>	<u>-</u>
Subtotal	490,925	320,913
Otras cuentas por cobrar	<u>94,693</u>	<u>21,000</u>
Total	<u>585,618</u>	<u>341,913</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.

La Compañía castiga una cuenta por cobrar comercial cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra.

La siguiente tabla detalla el perfil de riesgo de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía.

Diciembre 31, 2018

	Por vencer	Crédito por ventas - días de mora				Total
		< 30	31 - 60	61- 90	> 90	
Importe en libros bruto estimado de incumplimiento	219,342	25,800	23,049	38,463	157,869	464,523

Diciembre 31, 2017

	Por vencer	Crédito por ventas - días de mora				Total
		< 30	31 - 60	61- 90	> 90	
Importe en libros bruto estimado de incumplimiento	213,215	37,702	19,987	4,593	24,196	299,693

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	2,435,905	2,385,851
Depreciación acumulada	<u>(1,119,746)</u>	<u>(875,593)</u>
Total	<u>1,316,159</u>	<u>1,510,258</u>
<i>Clasificación:</i>		
Edificios	993,905	1,013,830
Adecuaciones	322,254	490,851
Muebles y enseres	<u> </u>	<u>5,577</u>
Total	<u>1,316,159</u>	<u>1,510,258</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 2016	<u>1,181,256</u>	<u>996,517</u>	<u>55,768</u>	<u>2,233,541</u>
Adquisiciones	<u> </u>	<u>152,310</u>	<u> </u>	<u>152,310</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1,181,256	1,148,827	55,768	2,385,851
Adquisiciones	<u> </u>	<u>50,054</u>	<u> </u>	<u>50,054</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>1,181,256</u>	<u>1,198,881</u>	<u>55,768</u>	<u>2,435,905</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Saldos al 31 de diciembre del 2016	(144,942)	(391,342)	(44,616)	(580,900)
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	(167,426)	(657,976)	(50,191)	(875,593)
Gasto por depreciación	<u>(19,925)</u>	<u>(218,651)</u>	<u>(5,577)</u>	<u>(244,153)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>(187,351)</u>	<u>(876,627)</u>	<u>(55,768)</u>	<u>(1,119,746)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2018	<u>993,905</u>	<u>322,254</u>	<u> -</u>	<u>1,316,159</u>

7. ACTIVOS DE OPERACIÓN

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	407,951	406,030
Depreciación acumulada	<u>(202,744)</u>	<u>(122,452)</u>
Total	<u>205,207</u>	<u>283,578</u>

Los movimientos de activos de operación fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	283,578	264,872
Adquisiciones	1,921	62,533
Depreciación	<u>(80,292)</u>	<u>(43,827)</u>
Saldos al final del año	<u>205,207</u>	<u>283,578</u>

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	264,793	141,306
Copropietarios	156,961	102,343
Compañías relacionadas (Nota 14)	<u>405,379</u>	<u>47,191</u>
Subtotal	827,133	290,840
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Anticipo de clientes	34,646	14,273
Otras	<u>51,167</u>	<u>3,576</u>
Subtotal	85,813	17,849
Total	<u>912,946</u>	<u>308,689</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 17). Adicionalmente, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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.

9. IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de impuesto al valor agregado	155,374	4,831
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>70,025</u>	<u>44,258</u>
Total	<u>225,399</u>	<u>49,089</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	131,323	66,441
Impuesto al valor agregado por pagar y retenciones	92,850	20,312
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>8,319</u>	<u>19,569</u>
Total	<u>232,492</u>	<u>106,322</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(71,289)	(148,144)
Gastos no deducibles (1)	<u>596,583</u>	<u>450,150</u>
Utilidad tributaria	<u>525,294</u>	<u>302,006</u>
Impuesto a la renta causado (2)	<u>131,323</u>	<u>66,441</u>
Anticipo mínimo calculado del año (3)	<u>27,220</u>	<u>29,906</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>131,323</u>	<u>66,441</u>

- (1) Incluye principalmente los siguientes rubros: depreciación correspondiente a revalúo de propiedades por US\$117 mil, gastos indirectos del exterior y regalías que superan el límite establecido por US\$398 mil, y provisiones por jubilación patronal y desahucio por US\$51 mil.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% 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 2018, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$27,220, sin embargo, el impuesto a la renta causado es de US\$131,323; consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$131,323 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 2015 al 2018.

9.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	66,441	40,035
Provisión del año	131,323	66,443
Pagos efectuados	<u>(66,441)</u>	<u>(40,037)</u>
Saldos al fin del año	<u>131,323</u>	<u>66,441</u>

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

9.4 Saldo de activo (pasivo) por impuestos diferidos

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
Año 2018			
Propiedades y equipo y activos de operación y total pasivo por impuesto diferido	<u>(49,920)</u>	<u>24,073</u>	<u>(25,847)</u>
Provisiones por jubilación patronal y desahucio y total activo por impuesto diferido	<u>-</u>	<u>10,776</u>	<u>10,776</u>
Año 2017			
Propiedades y equipo y activos de operación y total pasivo por impuesto diferido y total	<u>(65,411)</u>	<u>15,491</u>	<u>(49,920)</u>

9.5 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:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que

no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *“En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.*

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas

Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD

- 9.6 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 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Beneficios sociales	48,477	29,678
Propinas y 10% de servicio	19,379	17,470
Otros beneficios	<u>39,421</u>	<u>32,107</u>
Total	<u>107,277</u>	<u>79,255</u>

Otros beneficios - Corresponde a provisiones para cubrir indemnizaciones de personal que dejó de prestar sus servicios para la Compañía.

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Jubilación patronal	245,357	237,310
Bonificación por desahucio	<u>62,275</u>	<u>61,230</u>
Total	<u>307,632</u>	<u>298,540</u>

- 11.1 Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte 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 (IESS). De acuerdo con disposiciones legales la pensión de jubilación se determina siguiendo las normas fijadas por el IESS para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempo de servicios y edad. Se considera como haber individual de jubilación el formado por las siguientes partidas:

Fondo de reserva a que tenga derecho el trabajador

(+) 5% del promedio de la remuneración anual percibida en los últimos 5 años, multiplicado por los años de servicio.

(-) valores que el empleador hubiere pagado al trabajador, o hubiere depositado en el IESS, en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva

Al valor obtenido la Compañía tiene derecho a que se le rebaje la suma total que hubiere depositado en el IESS en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva del mismo. En todo caso se tomarán en cuenta para la rebaja del haber individual de jubilación, los valores que por fondos de reserva hubiese legalmente depositado el empleador o entregado al trabajador.

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

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	237,310	208,602
Costo de los servicios	31,992	30,395
Costo por intereses	9,450	8,636
Pérdidas (ganancias) actuariales	3,043	(2,499)
Ganancias sobre reducciones	<u>(36,438)</u>	<u>(7,824)</u>
Saldos al fin del año	<u>245,357</u>	<u>237,310</u>

11.2 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>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	61,230	57,004
Costo de los servicios	7,226	9,354
Costo por intereses	2,417	2,360
Ganancias actuariales	1,605	(4,439)
Beneficios pagados	<u>(10,203)</u>	<u>(3,049)</u>
Saldos al fin del año	<u>62,275</u>	<u>61,230</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	...%...	
Tasa(s) de descuento	4.25	4.02
Tasa(s) esperada del incremento salarial	1.50	1.50
Tasa de rotación	13.21	10.90

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%)	(8,729)	(1,697)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(4%)	(3%)
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	9,292	1,801
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	4%	3%
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	9,504	1,908
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	4%	3%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(9,002)	(1,815)
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 produzca 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>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo por servicios	39,218	39,749
Costo por intereses	11,867	10,996
Ganancias actuariales reconocidas en el otro resultado integral	<u>(31,790)</u>	<u>(14,762)</u>
Total	<u>19,295</u>	<u>35,983</u>

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 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.

12.1.1 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.

12.1.2 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.

12.1.3 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.

ESPACIO EN BLANCO

12.2 Categorías de instrumentos financieros

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos	489,194	120,535
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>585,618</u>	<u>341,913</u>
Total	<u>1,074,812</u>	<u>462,448</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos de compañías relacionadas		80,520
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, neto de anticipos de clientes (Nota 8)	<u>878,305</u>	<u>294,416</u>
Total	<u>878,305</u>	<u>374,936</u>

12.3 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.

13. PATRIMONIO

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

13.4 Utilidades retenidas

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	158,776	293,459
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>456,377</u>	<u>456,377</u>
Total	<u>615,153</u>	<u>749,836</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.

13.5 Dividendos - Durante el año 2018, 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.

14. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

14.1 Transacciones con compañías relacionadas -

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Gastos por regalías, marketing y servicios compartidos:</i>		
Hoteles Royal S.A. (Colombia) (1)	473,801	274,142
Hoteles Royal del Ecuador S.A. (Horodelsa)	<u>81,438</u>	<u>70,176</u>
Total	<u>555,239</u>	<u>345,318</u>

(1) A partir del año 2018, se reasignó las responsabilidades y jefatura del área financiero contable a una división manejada por Hoteles Royal S.A. (Colombia), la cual está soportada en un outsourcing contable contratado a por NH Hotel Group S.A. (España). Esta situación generó mayores gastos por servicios compartidos, además de honorarios por administración de cartera de clientes que a partir del mencionado año también se controla desde el exterior.

14.2 Saldos con compañías relacionadas

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Hoteles Royal S.A. (Colombia):</i>		
Préstamos	185,229	80,520
Cuentas por pagar comerciales	<u>157,565</u>	<u>42,462</u>
Total	<u>342,794</u>	<u>122,982</u>
<i>Hoteles Royal del Ecuador S.A. Horodelsa:</i>		
Cuentas por pagar y total	<u>62,585</u>	<u>4,729</u>
Total	<u>405,379</u>	<u>122,982</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.

14.3 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.

15. GASTOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Sueldos y salarios	486,801	497,072
Otros beneficios	60,504	125,470
Aportes al IESS	99,973	98,324
Beneficios sociales	100,348	72,458
Beneficios definidos	51,085	50,745
Indemnizaciones laborales	<u>5,347</u>	<u>32,193</u>
Total	<u>804,058</u>	<u>876,262</u>

16. OTROS GASTOS (INGRESOS), NETO

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Gastos por regalías	214,832	180,763
Gastos de mercadeo y servicios compartidos	202,312	106,215
Servicio de lavandería	85,475	64,846
Comisiones agencias	111,042	66,099
Otros gastos	262,175	351,127
Otros ingresos	<u>(15,760)</u>	<u>(35,760)</u>
Total	<u>860,076</u>	<u>733,290</u>

17. COMPROMISOS

Acuerdo de franquicia internacional - Al 31 de diciembre del 2018, 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, 12 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.

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 12 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 12 del 2019 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.
