

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

Con el Informe de los Auditores Independientes

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. Miguel H. Alcívar
Mz 302, solares 7 y 8
Guayaquil - Ecuador

Teléfonos: (593-4) 229 0697
(593-4) 229 0698
(593-4) 229 0699

Informe de los Auditores Independientes

A los miembros del Directorio y Accionistas
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.

Informe sobre los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A. al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

(Continúa)

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

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

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.

(Continúa)

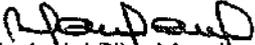
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

KPMG del Ecuador

SC – RNAE 069

20 de febrero de 2017


María del Pilar Mendoza
Socia

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.
(Cuenca - Ecuador)

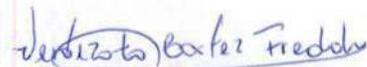
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u> <u>restablecido</u>	<u>1 de enero de</u> <u>2015</u> <u>restablecido</u>
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes a efectivo	7	US\$ 166,035	113,639	242,949
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	142,327	327,603	248,460
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	18	-	2,687	331
Inventarios	9	49,816	48,808	44,000
Gastos pagados por anticipados	10	12,889	13,121	10,663
Total activos corrientes		371,067	505,858	546,403
Activos no corrientes:				
Propiedades y equipos, neto	11	8,965,204	9,232,003	9,485,416
Activos intangibles, neto		10,972	28,017	42,572
Inversiones en acciones		5,812	5,812	5,812
Total activos no corrientes		8,981,988	9,265,832	9,533,800
Total activos		US\$ 9,353,055	9,771,690	10,080,203
<u>Pasivos y Patrimonio, Neto</u>				
Pasivos corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	13	US\$ 131,362	395,939	575,233
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar	14	268,563	356,011	309,079
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	18	1,416	19,071	620
Total pasivos corrientes		401,341	771,021	884,932
Pasivos no corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras	13	1,653,976	1,644,167	1,852,063
Beneficios a empleados	15	408,460	328,377	324,286
Impuesto diferido pasivo	12	323,691	333,827	350,244
Total pasivos no corrientes		2,386,127	2,306,371	2,526,593
Total pasivos		2,787,468	3,077,392	3,411,525
Patrimonio, neto:				
Capital acciones	16	985,600	985,600	985,600
Reservas	16	1,827,131	1,824,646	1,824,646
Resultados acumulados por aplicación de NIIF	16	3,957,939	3,957,939	3,957,939
Resultados acumulados	16	(205,083)	(73,887)	(99,507)
Patrimonio, neto		6,565,587	6,694,298	6,668,678
Total pasivos y patrimonio, neto		US\$ 9,353,055	9,771,690	10,080,203


Sr. Marcelo Ferrari
Gerente General


Ing. Freddy Verdezoto Cortez
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

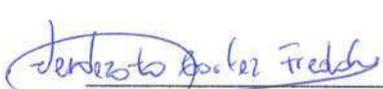
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2016	2015 restablecido
Ventas netas	19	US\$ 2.609.190	2.837.077
Costos de las ventas	20	(1.873.155)	(2.016.776)
Utilidad bruta		736.035	820.301
Otros ingresos		5.307	14.761
Gastos de ventas	20	(111.889)	(105.598)
Gasto de administración	20	(477.015)	(487.625)
Otros gastos		(27.532)	(4.914)
		(611.129)	(583.376)
Utilidad en operación		124.906	236.925
Costos financieros		(173.800)	(187.489)
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta		(48.894)	49.436
Impuesto a la renta	12	(33.726)	(25.588)
(Pérdida) utilidad neta		(82.620)	23.848
Otros resultados integrales:			
Partida que no se reclasificará posteriormente al resultado del año - ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficio		(46.091)	1.772
Total (pérdida) utilidad neta y otros resultados integrales		US\$ (128.711)	25.620


Sr. Marcelo Ferrari
Gerente General


Ing. Freddy Verdezoto Cortez
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

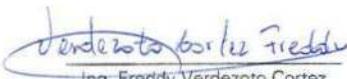
Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Notas	Capital acciones	Reservas				Resultados acumulados por aplicación de NIIF	Resultados acumulados	Patrimonio, neto	
		Legal	Facultativa	De capital	Total				
Saldos al 1 de enero de 2015, como fueron previamente informados	US\$	985,600	115,801	377,855	1,330,990	1,824,646	3,957,939	(67,908)	6,700,277
Efecto del cambio en la política contable	4 y 15	-	-	-	-	-	-	(31,599)	(31,599)
Saldos al 1 de enero de 2015, restablecidos		985,600	115,801	377,855	1,330,990	1,824,646	3,957,939	(99,507)	6,668,678
Total resultado integral del año:									
Utilidad neta		-	-	-	-	-	-	23,848	23,848
Otros resultados integrales - Beneficios a empleados	15	-	-	-	-	-	-	1,772	1,772
Saldos al 31 de diciembre de 2015 restablecidos		985,600	115,801	377,855	1,330,990	1,824,646	3,957,939	(73,887)	6,694,298
Apropiación reserva legal		-	2,485	-	-	2,485	-	(2,485)	-
Total resultado integral del año: (Pérdida) neta		-	-	-	-	-	-	(82,620)	(82,620)
Otros resultados integrales - Beneficios a empleados	15	-	-	-	-	-	-	(46,091)	(46,091)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	US\$	985,600	118,286	377,855	1,330,990	1,827,131	3,957,939	(205,083)	6,565,587


Sr. Marcelo Ferrari
Gerente General


Ing. Freddy Verdezoto Cortez
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2016</u>	<u>2015</u> <u>restablecido</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	US\$ 2.723.398	2.788.503
Pagos a proveedores, empleados y otros	(2.119.430)	(2.214.385)
Impuesto a la renta pagado	(44.088)	(43.065)
Intereses pagados	(169.105)	(191.350)
Otros ingresos (gastos)	<u>(22.225)</u>	<u>9.357</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación	<u>368.550</u>	<u>349.060</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedad y equipos	(49.683)	(92.406)
Adquisiciones de activos intangibles	<u>(7.010)</u>	<u>(2.631)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(56.693)</u>	<u>(95.037)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Recibido de préstamos y obligaciones financieras	-	550.000
Pago de préstamos compañías relacionadas	(40.000)	(550.000)
Pagos de la deuda a largo plazo	<u>(219.461)</u>	<u>(383.333)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>(259.461)</u>	<u>(383.333)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	52.396	(129.310)
Efectivo y equivalente a efectivo al inicio del año	<u>113.639</u>	<u>242.949</u>
Efectivo y equivalente a efectivo al final del año	US\$ <u><u>166.035</u></u>	<u><u>113.639</u></u>


Sr. Marcelo Ferrari
Gerente General


Ing. Freddy Verdezoto Cortez
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Entidad que Reporta

Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A. (la Compañía) fue constituida en la ciudad de Cuenca, República del Ecuador, según escritura pública de fecha 23 de agosto de 1982.

Su actividad principal consiste en la prestación de servicios de hotelería y turismo y se encuentra domiciliada en Av. Ordoñez Lasso, número s/n Cuenca, Ecuador. La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y su actividad se encuentra regulada por el Ministerio de Turismo.

La Compañía cuenta con 69 habitaciones, que incluye 3 suites. Durante el año 2016, el promedio de ocupación fue del 58% (57% en el 2015).

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 17 de febrero del 2017 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIFs requiere que la administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

i. Juicios

En relación a los juicios realizados en la aplicación de las políticas de contabilidad, la administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en Estimación

La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en ajuste material en el año subsiguiente se describe en las siguientes notas:

- Nota 15 – Medición de las obligaciones para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio – supuestos actuariales claves.

iii. Medición de los Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones de las NIIFs requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de reconocimiento inicial, revelación y cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del periodo en el cual ocurrió el cambio.

La Nota 6 incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(Continúa)

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en las categorías: préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos.

iii. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y obligaciones, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Inventarios

Los inventarios incluyen comestibles y suministros que son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, los cuales son reconocidos en resultados integrales del periodo en el momento de su utilización; y se valorizan al costo ó valor neto de realización, el que sea menor.

El costo de los inventarios incluye todos los costos incurridos para adquirir el inventario a su localización y condición actual. El costo se determina por el método del costo promedio.

La administración de la Compañía considera que el valor realizable de sus inventarios destinados para el consumo en la prestación del servicio es el costo de reposición ó valor de mercado, considerando que dichas existencias no tienen un precio de venta al público de manera individual.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(d) Propiedades y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedades y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

- El costo de los materiales y la mano de obra directa;
- Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- Cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- Los costos por préstamos capitalizados.

Cuando partes de una partida de propiedades y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

Las ganancias o pérdidas de la disposición de un elemento de propiedades y equipos, son determinados comparando los precios de venta con sus valores en libros y son reconocidas en resultados.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementan la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en las propiedades y equipos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de propiedad y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales. La depreciación es reconocida en resultados para cada componente de la propiedad y equipos. Los terrenos no se deprecian.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Edificios	15 – 60 años
Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Activos de Operación	1 – 5 años
Equipos de computación	3 años
Vehículos	<u>3 – 7 años</u>

Los métodos de depreciación, vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(e) Activos Intangibles

Se reconoce una partida como activo intangible cuando es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo, fluyan a la Compañía y el costo del activo pueda ser medido de manera fiable. La Compañía reconoce como activo intangible las licencias, programas de computación y el costo de la membresía con Worldhotels.

En el año que terminó al 31 de diciembre de 2016 el gasto de amortización cargado a resultados fue US\$24.055 (US\$28.210).

La amortización de los activos intangibles se basa en el costo del activo y se reconoce en resultados con base al método de línea recta durante la vida útil estimada de los mismos, desde la fecha en la que se encuentran disponibles para su uso. La vida útil estimada para el periodo en curso es de 3 de años para la membresía y de 1 año para las licencias y programa de computación.

Los métodos de amortización y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(f) Inversiones en Acciones

Las inversiones representadas por acciones se presentan al costo de adquisición.

(g) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionan con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada periodo y representan la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

iii. Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la cual la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieras se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

(h) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el plan de jubilación patronal calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por beneficios definidos en otros resultados integrales; el costo del servicio y el saneamiento del descuento, se llevan a resultados como gastos del personal.

(Continúa)

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Otros Beneficios a Empleados a Largo Plazo – Indemnizaciones por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el beneficio de indemnización por desahucio es el monto de beneficio a futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida de inmediato en otros resultados integrables.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(i) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor de dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento de descuento se reconoce como costo financiero.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos será requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(j) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Servicios

Los ingresos provenientes de los servicios prestados en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado.

Los ingresos por servicios son reconocidos en resultados cuando el servicio ha sido entregado y no subsisten incertidumbres relacionadas con la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados.

ii. Productos Vendidos

Los ingresos provenientes de la venta de productos en los restaurantes y eventos son reconocidos al momento que son vendidos.

iii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(k) Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos por los intereses pagados a instituciones financieras y entidades relacionadas, los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o la producción de un activo calificables, formarán parte de su costo. Los demás costos financieros son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(I) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos reflejan las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta, aplicados por la misma autoridad tributaria.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(4) Cambios en las Políticas de Contabilidad

Con excepción del cambio que se explica a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos periodos presentados en los estados financieros adjuntos.

Las Mejoras Anuales a las NIIF ciclo 2012 – 2014 modificaron el párrafo 83 de la NIC 19 – Beneficios a los Empleados, con aplicación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, incluyen una enmienda inherente a que la tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post - empleo tengan como referencia los rendimientos de los bonos empresariales de alta calidad a nivel moneda; previo a la referida enmienda, el mencionado párrafo hacía referencia a una evaluación de la tasa de descuento a nivel país.

Debido a lo antes mencionado, al 31 de diciembre de 2016, la Compañía en aplicación de la modificación efectuada a la NIC 19 aplicó una tasa de descuento en referencia a los bonos y obligaciones de alta calidad negociados en los Estados Unidos de América (país emisor de la moneda funcional de la Compañía que es el US dólar), como supuesto para el cálculo de los beneficios post – empleo. El efecto de esta enmienda se aplica retroactivamente para periodos anuales que iniciaron en o después del 1 de enero de 2016.

El cambio antes indicado no tuvo efecto alguno en el estado de flujos de efectivo. Los efectos en el estado de situación financiera y el estado de resultados y otros resultados integrales son como sigue:

Estado de Situación Financiera:

		Previamente informado	Efectos	Restablecido
Al 1 de enero de 2015:				
Pasivos no corrientes:				
Beneficios a empleados	US\$	289,157	35,129	324,286
Impuesto diferido pasivo		353,774	(3,530)	350,244
Patrimonio - utilidades disponibles		<u>(67,908)</u>	<u>(31,599)</u>	<u>(99,507)</u>
Al 31 de diciembre de 2015:				
Pasivos no corrientes:				
Beneficios a empleados	US\$	296,509	31,868	328,377
Impuesto diferido pasivo		336,898	(3,071)	333,827
Patrimonio - otros resultados integrales		<u>(45,090)</u>	<u>(28,797)</u>	<u>(73,887)</u>

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales:

		Previamente informado	Efectos	Restablecido
Año que terminó el 1 de enero de 2015:				
Utilidad neta	US\$	(52,182)	-	(52,182)
Otros resultados integrales:				
Pérdidas actuariales por planes de beneficios definidos		-	(35,129)	(35,129)
Utilidad neta y otros resultados integrales	US\$	<u>(52,182)</u>	<u>(35,129)</u>	<u>(87,311)</u>
Año que terminó el 31 de diciembre de 2015:				
Utilidad neta	US\$	24,851	(1,003)	23,848
Otros resultados integrales:				
Ganancia actuariales por planes de beneficios definidos		(2,033)	3,805	1,772
Utilidad neta y otros resultados integrales	US\$	<u>22,818</u>	<u>2,802</u>	<u>25,620</u>

(5) Normas Contables, Nuevas y Revisadas, Emitidas pero Aún no Efectivas

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 "Ingreso de Actividades Ordinarias", la NIC 11 "Contratos de Construcción" y la CINIIF 13 "Programas de Fidelización de Clientes".

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

La Compañía está evaluando el impacto potencial sobre los estados financieros resultante de la aplicación en la NIIF 15. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- Iniciativa de Revelación (Enmienda a la NIC 7).
- Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (Enmienda a la NIC 12).
- NIFF 16 – Arrendamientos.

(6) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar comerciales sin tasa de interés son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y cuentas por cobrar a entidades relacionadas se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; o por su descuento a tasas de interés de mercado en el caso de aquellas con vencimientos en el largo plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El valor razonable de los préstamos y obligaciones se aproximan a su monto en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(7) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2016, 2015 y al 1 de enero de 2015, es el siguiente:

		31 de diciembre		1 de enero de
		2016	2015	2015
			restablecido	restablecido
Efectivo en caja	US\$	3,270	3,270	3,270
Depósitos en bancos		147,078	95,198	208,916
Depósitos en tránsito		15,687	15,171	30,763
	US\$	<u>166,035</u>	<u>113,639</u>	<u>242,949</u>

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y al 1 de enero de 2015, el saldo de bancos corresponde a efectivo depositado en seis instituciones bancarias locales y una en el exterior, los cuales no generan intereses.

(8) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2016, 2015 y al 1 de enero de 2015, se detalla como sigue:

		31 de diciembre		1 de enero de
		2016	2015	2015
	Notas		restablecido	restablecido
Cuentas por cobrar comerciales:				
Clientes	US\$	83,686	217,538	167,035
Huespedes en el hotel		30,868	11,224	13,153
		<u>114,554</u>	<u>228,762</u>	<u>180,188</u>
Otras cuentas por cobrar:				
Anticipos a proveedores		3,617	15,014	17,069
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	12	20,276	20,051	18,990
Accionistas	18	3,578	-	-
Préstamos a empleados		302	1,550	350
Otras		-	62,226	31,863
		<u>27,773</u>	<u>98,841</u>	<u>68,272</u>
	US\$	<u>142,327</u>	<u>327,603</u>	<u>248,460</u>

Las cuentas por cobrar clientes corresponden a créditos otorgados por servicios de hospedaje y eventos, cuyos plazos de recuperación son 25 días en promedio.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El saldo al 31 de diciembre de 2015 de otras cuentas por cobrar incluye un reclamo por US\$30,000 que realizó la Compañía ante la Universidad Judicial de Trabajo de Cuenca por una retención indebida de dicho valor (véase nota 21).

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito y las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la nota 17.

(9) Inventarios

El detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2016, 2015 y al 1 de enero de 2015, es el siguiente:

		31 de diciembre		1 de enero de
		2016	2015	2015
			restablecido	restablecido
Inventarios consumibles	US\$	29,539	28,916	23,159
Materiales y suministros		20,277	19,892	20,841
	US\$	<u>49,816</u>	<u>48,808</u>	<u>44,000</u>

Los inventarios son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, las cuales son reconocidas en resultados integrales del período en el momento de su utilización.

(10) Gastos Pagados por Anticipado

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y al 1 de enero de 2015, los gastos pagados por anticipado corresponden a seguros contratados por la Compañía, los cuales se amortizan considerando la vigencia de los respectivos contratos.

(11) Propiedades y Equipos

El detalle y movimiento de las propiedades y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y al 1 de enero de 2015, es como sigue:

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Terrenos	Edificios	Equipos	Muebles y enferes	Activos de Operación	Equipos de com- putación	Vehículos	Obras en Construcción	Total
Costo:										
Saldo al 1 de enero de 2015,										
	restablecido	US\$ 2,653,148	6,344,475	500,062	397,551	236,218	79,495	72,798	33,771	10,317,518
	Adiciones	-	13,996	36,124	-	28,985	9,908	-	3,393	92,406
	Transferencias	-	-	33,929	-	3,235	-	-	(37,164)	-
	Ventas y bajas	-	-	-	(19,132)	(126)	(13,456)	-	-	(32,714)
Saldo al 31 de diciembre de 2015										
	restablecido	2,653,148	6,358,471	570,115	378,419	268,312	75,947	72,798	-	10,377,210
	Adiciones	-	-	-	-	3,732	2,897	6,800	36,254	49,683
	Transferencias	-	2,554	-	17,057	16,643	-	-	(36,254)	-
	Ventas y bajas	-	-	-	(1,271)	-	-	(19,614)	-	(20,885)
	Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$ 2,653,148	6,361,025	570,115	394,205	288,687	78,844	59,984	-	10,406,008
Depreciación acumulada:										
Saldo al 1 de enero de 2015										
	restablecido	US\$ -	(408,235)	(147,905)	(97,924)	(100,880)	(34,008)	(43,150)	-	(832,102)
	Adiciones	-	(152,410)	(51,595)	(38,803)	(65,470)	(27,314)	(10,110)	-	(345,702)
	Ventas y bajas	-	-	-	19,132	9	13,456	-	-	32,597
Saldo al 31 de diciembre de 2015										
	restablecido	-	(560,645)	(199,500)	(117,595)	(166,341)	(47,866)	(53,260)	-	(1,145,207)
	Adiciones	-	(148,328)	(47,318)	(38,551)	(45,314)	(22,593)	(8,541)	-	(310,645)
	Ventas y bajas	-	-	-	1,271	-	-	13,777	-	15,048
	Saldo al 31 de diciembre de 2016	US\$ -	(708,973)	(246,818)	(154,875)	(211,655)	(70,459)	(48,024)	-	(1,440,804)
Valor en libros neto:										
	Al 1 de enero de 2015	US\$ 2,653,148	5,936,240	352,157	299,627	135,338	45,487	29,648	33,771	9,485,416
	Al 31 de diciembre de 2015	US\$ 2,653,148	5,797,826	370,615	260,824	101,971	28,081	19,538	-	9,232,003
	Al 31 de diciembre de 2016	US\$ 2,653,148	5,652,052	323,297	239,330	77,032	8,385	11,960	-	8,965,204

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Propiedades y Equipos en Garantía

Al 31 de diciembre de 2016, terrenos y edificios con un valor neto en libros en agregado de US\$8.305.200 (US\$8.450.974, en el 2015) se encuentran en garantía de los préstamos y obligaciones financieras contraídas por la Compañía (nota 13).

(12) Impuesto a la Renta

Gasto por Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		2016	2015 restablecido
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	43,863	42,004
Impuesto a la renta diferido		(10,137)	(16,416)
	US\$	<u>33,726</u>	<u>25,588</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año inmediato anterior aplicando el 0.2% al patrimonio y los costos y gastos deducibles más el 0.4% sobre los ingresos gravables y el total de activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable bajo ciertas condiciones.

A partir del ejercicio fiscal 2015 las sociedades que tengan accionistas residentes en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social, la tarifa del impuesto a la renta será del 25%. Asimismo, cuando la composición accionaria sea inferior al 50%, se aplicara la tarifa del 25% de manera proporcional sobre la base imponible que corresponda a dicha participación.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22.08% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2016</u>	<u>2015 restablecido</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22.08% en el 2016 y 2015	US\$ (10,791)	10,996
Incremento (reducción) resultante de:		
Gastos no deducibles	33,425	21,716
Ingresos exentos	<u>(67)</u>	<u>(79)</u>
Impuesto a la renta con base a utilidad gravable	US\$ <u>22,562</u>	<u>32,633</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	US\$ <u>43,863</u>	<u>42,004</u>
Gasto estimado de impuesto a la renta	US\$ 43,863	42,004
Cambios en diferencias temporales reconocidas	<u>(10,137)</u>	<u>(16,416)</u>
	US\$ <u>33,726</u>	<u>25,588</u>

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

		<u>Impuesto a la Renta</u>			
		<u>2016</u>		<u>2015 restablecido</u>	
		<u>Anticipos y retenciones</u>	<u>Por pagar</u>	<u>Anticipos y retenciones</u>	<u>Por pagar</u>
Saldos al inicio del año	US\$	20,051	-	18,990	-
Impuesto a la renta del año corriente			43,863	-	42,004
Retenciones de impuesto a la renta		40,351		40,126	-
Anticipo y retenciones a la renta		3,737		2,939	-
Compensación retenciones en la fuente		<u>(43,863)</u>	<u>(43,863)</u>	<u>(42,004)</u>	<u>(42,004)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>20,276</u>	<u>-</u>	<u>20,051</u>	<u>-</u>

De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de anticipos y retenciones de impuesto a la renta en la fuente sobre el impuesto causado, pueden ser compensados directamente con el impuesto a la renta o sus anticipos de los tres períodos fiscales posteriores al 2016 ó puede ser recuperado previa presentación de la solicitud respectiva.

Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos son atribuibles según se indica abajo y su movimiento al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Saldo al 1 de enero 2015, restablecido	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2015, restablecido	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2016
Impuesto diferido activo atribuible a:					
Impuestos recuperables	US\$ -	4,427	4,427	(4,427)	-
Beneficios a empleados	9,529	539	10,068	1,353	11,421
	<u>9,529</u>	<u>4,966</u>	<u>14,495</u>	<u>(3,074)</u>	<u>11,421</u>
Impuesto diferido pasivo atribuible a:					
Propiedad y equipos	359,772	(11,450)	348,322	(13,211)	335,112
Impuesto diferido pasivo	US\$ (350,244)	16,416	(333,827)	10,137	(323,691)

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los ejercicios impositivos de 2013 a 2016 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15,000,000 deberán presentar el anexo e Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

(13) Préstamos y Obligaciones Financieras

Esta nota provee a continuación, información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía (único pasivo que devenga intereses), los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés y de liquidez, véase nota 17.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Nota	31 de diciembre				1 de enero de 2015	
		2016		2015 restablecido		restablecido	
		Valor nominal e importe en libros	Tasa anual de Interés	Valor nominal e importe en libros	Tasa anual de Interés	Valor nominal e importe en libros	Tasa anual de Interés
Corriente:							
Entidades relacionadas	18	US\$ -		-		190,000	
Porción corriente de préstamos a largo plazo		114,063	9,02% reajutable	383,333	8,69% reajutable	383,333	8,36% reajutable
Intereses por pagar		17,299		12,606		1,900	
		<u>131,362</u>		<u>395,939</u>		<u>575,233</u>	
No corriente:							
Corporación Financiera Nacional		1,103,976	9,02% reajutable	1,054,167	8,69% reajutable	1,437,500	8,36% reajutable
Banco del Austro		550,000	9%	550,000	9%	-	
Entidades relacionadas	18	-		40,000		414,563	
		<u>1,653,976</u>		<u>1,644,167</u>		<u>1,852,063</u>	
Total préstamos y obligaciones financieras	US\$	<u>1,785,338</u>		<u>2,040,106</u>		<u>2,427,296</u>	

Los vencimientos anuales de obligaciones a largo plazo comprenden:

Años	2016	2015 restablecido	1 de enero de 2015 restablecido
2016	US\$ -	-	797,900
2017	-	423,334	383,333
2018	124,705	383,333	383,333
2019	136,340	287,500	287,500
2020	699,060	550,000	-
2021	162,968	-	-
2022	178,173	-	-
2023	194,796	-	-
2024	<u>157,934</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

El préstamo de la Corporación Financiera Nacional (CFN) por US\$2,300,000 fue otorgado para financiar parte de la remodelación y contratación de nuevas áreas del hotel realizados durante el 2013, con interés anual del 8,15% reajutable trimestralmente y pagos trimestrales de capital de intereses hasta agosto del 2020. En agosto de 2016, la Compañía solicitó la extensión del plazo por 4 años adicionales con vencimiento en julio 2024 y con una tasa de interés del 9.02% reajustables trimestralmente, los pagos de capital se mantienen trimestralmente. La tasa de interés se reajusta en función de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador, vigente al inicio del periodo más el margen de 3.1103 puntos porcentuales. Este contrato de préstamo requiere que la Compañía mantenga una relación patrimonio/activo total mínimo del 20%. Además la Compañía deberá mantener durante la vigencia del crédito una cobertura de garantía mínima exigible en relación al monto de la operación de crédito, a satisfacción de la CFN. El incumplimiento con cualquiera de los índices y obligaciones antes indicados, da derecho a la CFN a declarar del plazo vencido la operación e iniciar el cobro por la vía coactiva.

El préstamo otorgado por el Banco del Austro fue concedido para capital de operación a cinco años plazo, con pago de capital al vencimiento, y devenga el 9% de interés anual fija.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Garantías

En garantía del préstamo a largo plazo con la Corporación Financiera Nacional, la Compañía ha constituido hipotecas abiertas sobre terrenos y edificaciones con valor neto en libros US\$8.305.316 (US\$8.450.974, en el 2015) y un pagaré de garantía solidaria de su compañía relacionada, Hotel Oro Verde S. A. HOTVER por US\$2.300.000.

En garantía del préstamo con vencimiento a largo plazo con el Banco del Austro se han constituido colaterales correspondientes a la garantía solidaria otorgada por la Compañía relacionada OV Hotelera Machala S. A., la cual ha entregado en garantía un certificado de depósito a plazo por valor de US\$550.000 contratado a igual plazo de vigencia del préstamo otorgado.

(14) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos por Pagar

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y al 1 de enero de 2015:

		31 de diciembre		1 de enero de
	Notas	2016	2015	2015
			restablecido	restablecido
Cuentas por pagar comerciales:				
Proveedores locales	US\$	119,816	180,424	157,993
Otras cuentas y gastos por pagar:				
Impuesto al valor agregado		18,982	13,408	18,725
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		4,421	4,428	8,926
Beneficio a empleados	15	69,125	76,105	58,958
Anticipos de clientes		23,136	9,606	15,765
Otros		33,083	72,040	48,712
		<u>148,747</u>	<u>175,587</u>	<u>151,086</u>
	US\$	<u>268,563</u>	<u>356,011</u>	<u>309,079</u>

Proveedores locales corresponde a facturas pendientes de pago por la adquisición de alimentos, bebidas, materiales con vencimiento de 15 a 45 días.

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de cuentas por pagar – otras incluye un pasivo por US\$10,580 y US\$30,000 respectivamente por concepto de un reclamo de un ex – trabajador (véase nota 21).

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar se revela en la nota 17.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(15) Beneficios a Empleados

El detalle de beneficios a los empleados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016, 2015 y al 1 de enero de 2015, es como sigue:

		31 de diciembre		1 de enero de
		2016	2015	2015
			restablecido	restablecido
Sueldos y liquidaciones de haberes	US\$	-	3,723	-
Contribuciones de seguridad social		13,429	13,723	11,987
Beneficios sociales (principalmente legales)		32,726	28,211	25,449
Participación de los trabajadores en las utilidades		-	8,820	-
Reserva para pensiones de jubilación patronal		360,939	271,962	268,145
Reserva para indemnizaciones por desahucio		47,521	56,415	56,141
Otras		22,970	21,628	21,522
	US\$	<u>477,585</u>	<u>404,482</u>	<u>383,244</u>
Pasivo corriente	US\$	69,125	76,105	58,958
Pasivo no corriente		408,460	328,377	324,286
	US\$	<u>477,585</u>	<u>404,482</u>	<u>383,244</u>

Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con las leyes laborales, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. En el año 2016 el gasto de participación de los trabajadores en las utilidades ascendió a US\$0 debido a que la Compañía presentó pérdida en sus operaciones (US\$8.820, en el 2015).

El gasto es reconocido en las siguientes partidas del estado de resultados integrales:

		2016	2015
Costo de venta	US\$	-	6,769
Gastos de administración		-	1,846
Gastos de ventas		-	205
	US\$	<u>-</u>	<u>8,820</u>

Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio por los años que terminaron en el 2016 y 2015 es como sigue:

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Jubilación patronal	Indemni- zación por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero de 2015, restablecido	US\$	268,145	56,141	324,286
Costo laboral por servicios actuales		28,450	6,237	34,687
Costo financiero		10,887	2,279	13,166
Costo por servicios pasados		-	6,879	6,879
Efecto de reducciones anticipadas		(11,519)	-	(11,519)
Beneficios pagados		(32,119)	(5,231)	(37,350)
Pérdida (ganancia) actuarial		8,118	(9,890)	(1,772)
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2015, restablecido		271,962	56,415	328,377
Costo laboral por servicios actuales		34,257	8,214	42,471
Costo financiero		11,858	2,502	14,360
Efecto de reducciones anticipadas		(8,422)	-	(8,422)
Beneficios pagados		(5,607)	(8,810)	(14,417)
Pérdida (ganancia) actuarial		56,891	(10,800)	46,091
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2016	US\$	360,939	47,521	408,460

Según se indica en el Código de Trabajo, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además dicho Código establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados.

La Compañía acumula este beneficio en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, la Compañía atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios y se determina el importe de las pérdidas y ganancias actuariales. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, los que cubren a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal es como sigue:

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		31 de diciembre		1 de enero de
		2015		2015
		2016	restablecido	restablecido
Trabajadores jubilados	US\$	101,842	13,396	43,282
Trabajadores activos con derecho a jubilación patronal (con 25 años o más de servicio)		94,312	119,801	105,304
Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menores a 25 años		113,060	93,165	76,399
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio		51,725	45,600	43,160
	US\$	<u>360,939</u>	<u>271,962</u>	<u>268,145</u>

Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los siguientes importes:

		2016	
		Aumento	Disminución
Tasa de descuento (+/- 0,5%)	US\$	16,277	(14,728)
Tasa de incremento salarial (+/- 0,5%)		<u>16,933</u>	<u>(15,404)</u>

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha de los estados financieros son los siguientes:

	31 de diciembre		1 de enero de
	2015		2015
	2016	restablecido	restablecido
Tasa de descuento	4.14%	4.36%	4.06%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.00%	2.50%	2.50%
Tasa de rotación (promedio)	23.06%	18.36%	26.40%
Vida laboral promedio remanente	7.3	7.1	7.4
Tasa de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Gastos del personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en los rubros de gastos de administración y gastos de ventas en el estado de resultados integrales se resumen a continuación:

		2016	2015 restablecido
Sueldos y salarios	US\$	490,705	547,219
Beneficios sociales		207,352	209,388
Bonificaciones		360	1,300
Participación de los trabajadores en las utilidades		-	8,820
Jubilación patronal y desahucio		48,409	43,213
Indemnizaciones		15,200	2,682
	US\$	<u>762,026</u>	<u>812,622</u>

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía cuenta con 82 empleados (88 en el 2015) en relación de dependencia distribuidos entre empleados operativos y administrativos.

(16) Patrimonio

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0.04 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	31 de diciembre 2016		1 de enero de 2015
	2016	restablecido	restablecido
Acciones autorizadas	47,500,000	47,500,000	47,500,000
Acciones suscritas y pagadas	<u>24,640,000</u>	<u>24,640,000</u>	<u>24,640,000</u>

Reservas

Un detalle de las reservas es como sigue:

		31 de diciembre 2016		1 de enero de 2015
		2016	restablecido	restablecido
Reserva legal	US\$	118,286	115,801	115,801
Reserva facultativa		377,855	377,855	377,855
Reserva de capital		1,330,990	1,330,990	1,330,990
	US\$	<u>1,827,131</u>	<u>1,824,646</u>	<u>1,824,646</u>

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual hasta igualar por lo menos el 50% del capital acciones. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva de Facultativa

Esta reserva se apropia de las utilidades no distribuidas, en base a las disposiciones de la Junta de Accionistas y es de libre disponibilidad, puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva de Capital

De acuerdo con lo previsto en las disposiciones societarias vigentes, el saldo de la reserva de capital no está sujeto a distribución a los accionistas y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011 estableció que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" se registren en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados. Este saldo no está sujeto a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos.

(17) Administración de Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Contraloría Corporativa tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas correspondientes. La Gerencia proporciona por escrito guías y principios para la administración general de riesgos, así como políticas para cubrir áreas específicas. La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalente a efectivo y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

El importe de los activos financieros en los estados de situación financiera adjuntos representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Efectivo y Equivalentes a efectivo

La Compañía mantiene efectivo y equivalente a efectivo por US\$166,035 al 31 de diciembre de 2016 (US\$113,639, en el 2015) que representa su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo son mantenidos principalmente con bancos e instituciones financieras cuya calificación de riesgo es AAA y AA- según agencias calificadoras de riesgos registradas en la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar y Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes. Desde un punto de vista geográfico o demográfico no existe concentración de riesgo de crédito.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan el monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada 6 meses.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Administración considera que no existen pérdidas en las que se haya incurrido pero que aún no se han identificado, atribuibles a clientes que manejan individualmente riesgos poco significativos.

La Compañía establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica que se relaciona con exposiciones individualmente significativas. La Administración considera que no existen pérdidas en las que se haya incurrido pero que aún no se hubieran identificado, atribuibles a clientes que manejan individualmente riesgos poco significativos.

Pérdidas por Deterioro

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales a cada fecha del estado de situación financiera es la siguiente:

		31 de diciembre		1 de enero de
		2016	2015	2015
			restablecido	restablecido
Clientes:				
Vigentes y no deterioradas	US\$	63,905	101,845	86,512
Vencidas de 1 a 30 días		19,046	40,066	73,678
Vencidas de 31 a 60 días		347	26,029	6,845
Vencidas de 61 a 90 días		-	20,008	-
a mas de 91 días		388	29,590	-
	US\$	<u>83,686</u>	<u>217,538</u>	<u>167,035</u>

Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 60 días, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vencen; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. En el año 2016 la Compañía solicitó una extensión del plazo del préstamo a largo plazo mantenido con la Corporación Financiera Nacional (CFN) a fin de disminuir su déficit de capital de trabajo (véase nota 13).

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros; incluyendo los pagos estimados de intereses:

		31 de diciembre de 2016						
		Valor en libros	Vencimiento contractual	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años
Préstamos y obligaciones	US\$	1,785,338	2,509,175	55,037	55,037	159,573	489,794	1,749,734
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas		269,979	269,979	269,979	-	-	-	-
	US\$	<u>2,055,317</u>	<u>2,779,154</u>	<u>325,016</u>	<u>55,037</u>	<u>159,573</u>	<u>489,794</u>	<u>1,749,734</u>
		31 de diciembre de 2015 restablecido						
		Valor en libros	Vencimiento contractual	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años
Préstamos y obligaciones	US\$	2,040,106	2,536,598	127,793	125,793	247,566	507,053	1,528,393
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas		375,082	375,082	132,316	242,766	-	-	-
	US\$	<u>2,415,188</u>	<u>2,911,680</u>	<u>260,109</u>	<u>368,559</u>	<u>247,566</u>	<u>507,053</u>	<u>1,528,393</u>
		1 de enero de 2015 restablecido						
		Valor en libros	Vencimiento contractual	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años
Préstamos y obligaciones	US\$	2,427,296	2,872,707	134,809	133,318	501,583	907,492	1,195,505
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas		309,699	309,699	84,664	225,035	-	-	-
	US\$	<u>2,736,995</u>	<u>3,182,406</u>	<u>219,473</u>	<u>358,353</u>	<u>501,583</u>	<u>907,492</u>	<u>1,195,505</u>

El Directorio de la Compañía es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés y tasas de cambio, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja y utilidades proyectadas por la Compañía.

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Riesgo de Tasa de Interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y al 1 de enero de 2015 el perfil de tasa de interés de los pasivos financieros de la Compañía que devengan interés es como sigue:

		31 de diciembre		1 de enero de
		2016	2015	2015
			restablecido	restablecido
Pasivos financieros a:				
Tasa de interés fija	US\$	550,000	40,000	604,563
Tasa de interés variable		1,218,039	1,987,500	1,820,833

Análisis de Sensibilidad para Pasivos Financieros a Tasa de Interés Variable

Una variación menos/más 100 puntos básicos en la tasa de interés al final del periodo que se informa habría incrementado (disminuido) la utilidad neta y el patrimonio en aproximadamente US\$9,490 en el 2016. Este análisis asume que todas las otras variables permanecen constantes.

Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Capital se compone del total del patrimonio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y equivalentes de efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio.

El índice de deuda – patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

		31 de diciembre		1 de enero de
		2016	2015	2015
			restablecido	restablecido
Total pasivos	US\$	2,787,468	3,077,392	3,411,525
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		(166,035)	(113,639)	(242,949)
Deuda neta	US\$	2,621,433	2,963,753	3,168,576
Total patrimonio	US\$	6,565,587	6,694,298	6,668,678
Índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado		0.40	0.44	0.48

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(18) Transacciones y Saldos con Entidades Relacionadas y Accionistas

Transacciones con Entidades Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con entidades relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

		31 de diciembre de 2016			
		Servicios recibidos	Préstamos pagados	Intereses pagados	Servicios prestados
Oro Verde Management SA	US\$	84,748	-	-	-
O.V. Hotelera Machala S.A.		896	-	-	1,297
Hotel Oro Verde S.A. HOTVER		15,213	40,000	2,400	4,691
Karabu Turismo C.A.		292	-	-	400
Mantaoro Hotelera Manta S.A.		292	-	-	742
Total	US\$	101,441	40,000	2,400	7,130

		31 de diciembre de 2015			
		Servicios recibidos	Préstamos pagados	Intereses pagados	Servicios prestados
Oro Verde Management SA	US\$	52,855	-	-	-
O.V. Hotelera Machala S.A.		-	550,000	18,131	2,014
Hotel Oro Verde S.A. HOTVER		13,609	-	2,400	5,211
Karabu Turismo C.A.		-	-	-	281
Mantaoro Hotelera Manta S.A.		520	-	-	412
Total	US\$	66,984	550,000	20,531	7,918

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas que se muestran en los estados de situación financiera adjuntos resultan de las transacciones antes indicadas:

		31 de diciembre		1 de enero de
		2016	2015 restablecido	2015 restablecido
Activos Corrientes:				
Cuentas por cobrar:				
Hotel Oro Verde S. A. HOTVER	US\$	-	1,932	242
Mantaoro Hotelera Manta S. A.		-	404	3
O.V. Hotelera Machala S. A.		-	351	86
	US\$	-	2,687	331
Cuentas por cobrar otras - Accionistas				
Doral Development S.A.	US\$	1,013	-	-
Arhus Universal Corp Ltd.		506	-	-
Empronorte Overseas Inc. Ltd.		2,059	-	-
	US\$	3,578	-	-
Pasivos Corrientes:				
Préstamos y obligaciones:				
O.V. Hotelera Machala S. A.	US\$	-	-	150,000
Hotel Oro Verde S. A. HOTVER		-	-	40,000
	US\$	-	-	190,000
Cuentas por pagar:				
Hotel Oro Verde S.A. HOTVER	US\$	1,338	13,667	620
Oro Verde Management S.A.		78	4,042	-
Mantaoro Hotelera Manta S.A.		-	228	-
Condomonios Suites Oro Verde		-	1,134	-
	US\$	1,416	19,071	620
Pasivos No Corrientes:				
Préstamos y obligaciones:				
Hotel Oro Verde S. A. HOTVER	US\$	-	40,000	-
O.V. Hotelera Machala S. A.		-	-	414,563
	US\$	-	40,000	414,563

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Transacciones con Personal Clave de Gerencia

Durante los años 2016 y 2015, las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la gerencia clave por sueldos, beneficios sociales a corto plazo y planes de beneficios definidos a largo plazo se resumen a continuación:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios profesionales	US\$	72,222	72,209
Bonificaciones		6,667	7,283
	US\$	<u>78,889</u>	<u>79,492</u>

(19) Ingresos de Actividades Ordinarias

El siguiente es el detalle de los ingresos de actividades ordinarias al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Servicio de restaurante y eventos	US\$	1,225,416	1,409,896
Servicios de hospedaje		1,339,672	1,385,383
Arriendos locales y otros		44,102	41,798
	US\$	<u>2,609,190</u>	<u>2,837,077</u>

(20) Costos y Gastos por Naturaleza

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle de gastos atendiendo a su naturaleza se detalla a continuación:

	<u>Nota</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u> restablecido
Gastos de personal	15	US\$	762,026	812,622
Consumo de alimentos y bebidas			405,313	485,689
Depreciación	11		310,645	345,702
Publicidad y propaganda			74,215	61,668
Honorarios y asesorías			179,649	149,129
Servicios básicos			120,486	109,372
Suministros y materiales			111,927	110,394
Impuestos y contribuciones			84,232	80,569
Personal eventual			49,135	52,141
Combustibles y gas			53,371	43,031
Comisiones tarjeta de crédito			42,414	48,248
Otros			268,646	311,434
		US\$	<u>2,462,059</u>	<u>2,609,999</u>

(Continúa)

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

Notas a los Estados Financiero

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(21) Contingentes

El 14 de marzo de 2016 la Sala de lo Laboral resuelve dejar sin lugar la apelación presentada por la Compañía ante la decisión de un Juez de la Unidad Judicial de Trabajo de Cuenca, quien ordenó la retención por la suma de US\$30,000 de una cuenta bancaria de la Compañía como medida cautelar al reclamo presentado por un ex – empleado para garantizar el pago mensual de su jubilación patronal. Ante esta decisión la Compañía procedió a realizar el debido cruce de la cuenta de pasivo con la cuenta por cobrar que tenía por este concepto.

Con fecha 15 de julio de 2016 el ex – empleado, mencionado en el párrafo anterior, presentó ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) un reclamo por subdeclaración de aportes, por lo que el IESS procedió a realizar un Acta de Control y Asesoría en Seguridad Social e informó a la Compañía que el monto a pagar es de US\$22,316 (incluye intereses de mora). La Compañía en septiembre de 2016 procedió a firmar un convenio de pago a 12 meses (vencimiento en septiembre 2017) por US\$13,892 y canceló en efectivo la suma de US\$8,444.

(22) Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 17 de febrero del 2017, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2016, fecha del estado de situación financiera pero antes del 17 de febrero del 2017, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.