

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2019

Índice de Contenido

Informe de los Auditores Independientes

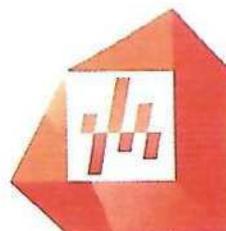
Estado Separado de Situación Financiera

Estado Separado de Resultados Integrales

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros Separados



## Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas  
Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

### *Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros Separados*

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros separados de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados separados de 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 separados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera separada de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero separado y sus flujos de efectivo separados por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### *Base para 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 Separados" 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.

#### *Otros Asuntos Relacionados con Información Comparativa*

Los estados financieros separados de la Compañía al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 15 de marzo de 2019, contienen una opinión no calificada sobre esos estados financieros separados.

#### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros Separados*

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

(Continúa)

En la preparación de los estados financieros separados, 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 Separados*

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, 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 material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros separados.

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

(Continúa)

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 identifiquemos durante nuestra auditoría.

SAEA-SA

SCVS - RNAE 1127

28 de febrero del 2020

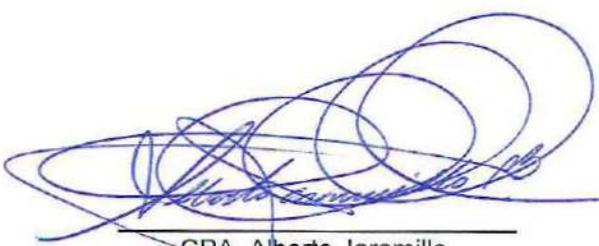


Carlos Condo Morán  
Socio

Grupo Unicentro Unihot S. A.  
 Estado Separado de Situación Financiera  
 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	US\$ 318.017	366.472
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	7	-	251.499
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	13	<u>30.000</u>	<u>10.000</u>
Total activo corriente		348.017	627.971
No corriente:			
Inversiones en acciones	8	<u>16.590.474</u>	<u>16.590.474</u>
Total activo no corriente		16.590.474	16.590.474
Total activos	US\$	<u><u>16.938.491</u></u>	<u><u>17.218.445</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
Corriente:			
Otras cuentas por pagar	9 y 10	<u>US\$ 1.112</u>	<u>309</u>
Total pasivos corrientes y total pasivos		1.112	309
No corriente:			
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar	9 y 13	<u>US\$ 1.431.459</u>	<u>2.300.210</u>
Total pasivos no corrientes y total pasivos		1.432.571	2.300.519
Patrimonio:			
Capital social	11	14.290.264	14.290.264
Resultados acumulados	11	<u>1.215.656</u>	<u>627.662</u>
Total patrimonio		15.505.920	14.917.926
Total pasivos y patrimonio	US\$	<u><u>16.938.491</u></u>	<u><u>17.218.445</u></u>

  
 Ing. Edmundo Kronfle Antón  
 Gerente General

  
 CPA. Alberto Jaramillo  
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados

Grupo Unicentro Unihot S. A.  
Estado Separado de Resultados Integrales  
Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por dividendos	13	US\$ 600.343	746.026
Intereses ganados		5.673	1.519
Otros ingresos		-	10
Total ingresos		606.016	747.555
<b>Gastos:</b>			
Gastos de administración	14	(16.807)	(76.940)
Total gastos		(16.807)	(76.940)
Utilidad antes de impuesto a la renta		589.209	670.615
Impuesto a la renta	10	(1.215)	(303)
Utilidad neta		US\$ 587.994	670.312


---

 Ing. Edmundo Kronfle Antón  
 Gerente General

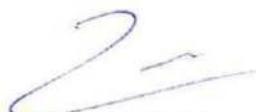

---

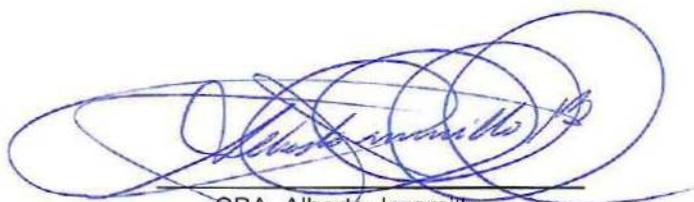
 CPA. Alberto Jaramillo  
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados

Grupo Unicentro Unihot S. A.  
 Estado Separado de Cambios en el Patrimonio  
 Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	US\$	14.290.264	(42.650)	14.247.614
Utilidad neta		-	670.312	670.312
Saldos al 31 de diciembre del 2018	11	<u>14.290.264</u>	<u>627.662</u>	<u>14.917.926</u>
Utilidad neta		-	587.994	587.994
Saldos al 31 de diciembre del 2019	11 US\$	<u><u>14.290.264</u></u>	<u><u>1.215.656</u></u>	<u><u>15.505.920</u></u>

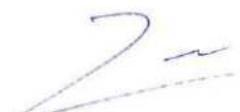
  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Edmundo Kronfle Antón  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 CPA. Alberto Jaramillo  
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados

Grupo Unicentro Unihot S. A.  
Estado Separado de Flujos de Efectivo  
Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Dividendos recibidos y otros	US\$ 600.343	746.026
Pagado a proveedores y otros	(17.219)	(76.983)
Intereses recibidos	5.673	1.031
Efectivo misceláneo recibido	-	10
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>588.797</u>	<u>670.084</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisiciones de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	251.499	(251.011)
Préstamos otorgados a compañías relacionadas	(20.000)	(10.000)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>231.499</u>	<u>(261.011)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos a compañías relacionadas	(868.751)	(43.604)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(868.751)</u>	<u>(43.604)</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(48.455)	365.469
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	366.472	1.003
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>US\$ 318.017</u>	<u>366.472</u>


---

Ing. Edmundo Kronfle Antón  
Gerente General


---

CPA. Alberto Jaramillo  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros separados

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(1) Entidad que Reporta**

Grupo Unicentro UNIHOT S. A ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el 4 de diciembre de 2015 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de noviembre de 2016. Su actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de acciones, participaciones de derechos corporativos o valores de sociedades nacionales. La Compañía se encuentra domiciliada en la Av. 9 de Octubre y Boyacá Nro. 1205 Guayaquil, Ecuador, y sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La Compañía no cuenta con empleados en relación de dependencia.

**(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros**

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SC.G. ICI.CPAIFRS.11.001, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011. la que requiere la presentación de estados financieros separados a los accionistas y organismos de control.

La Compañía es una subsidiaria de Tridelta S. A., entidad domiciliada en Ecuador, la cual es propietaria del 66.25% del paquete accionario. Los estados financieros adjuntos de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. corresponden a los estados financieros separados. La Compañía se acoge a lo establecido por la NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados para la no presentación de los estados financieros consolidados con su subsidiaria Hotel Oro Verde S. A. HOTVER. Los estados financieros de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. y su subsidiaria poseída, son incluidos en los estados financieros consolidados de Tridelta S. A., controladora final con domicilio en Ecuador y cuyos estados financieros consolidados son preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estos estados financieros separados fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 26 de febrero de 2020 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 separados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros separados 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 separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIF 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 periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

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 separados adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbre en las Estimaciones

La Administración considera que no existen supuestos e incertidumbres de estimación que tengan un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2020.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones de las NIIF 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 con las Normas Internacionales de Información Financiera 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 directamente (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 período en el cual ocurrió el cambio.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

**(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 separados, 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 separado 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 la categoría de 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 Medición inicial

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 inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción

ii. Activos Financieros y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, al menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar, los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se miden al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero (que de otra manera cumple con los requisitos para ser medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales) bajo la medición a valor razonable con cambios en resultados; si al hacerlo elimina o reduce significativamente desajustes contables que pudieren surgir.

#### Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Gerencia. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; y,
- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos Financieros: Evaluación de si los Flujos de Efectivo Contractuales son Únicamente Pagos de Principal e Intereses

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Instrumentos de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”.

Pasivos Financieros: Clasificación, Medición Posterior y Pérdidas y Ganancias

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluido cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja

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 son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

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 liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en depósitos en cuenta corriente.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Otros Pasivos Financieros

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

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 valor razonable – véase nota 2.d. iii) se aproxima al 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 otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

iv. Capital Acciones

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

(c) Inversiones en Acciones

En estos estados financieros separados la Compañía mide las inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en resultados cuando surja el derecho a recibirlos.

i. Subsidiarias

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual esta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. Así también, las subsidiarias son aquellas entidades en las cuales la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

ii. Asociadas

Son entidades sobre las cuales la Compañía tiene influencia significativa pero no tiene control en las decisiones de políticas financieras y operacionales. Estas inversiones se reconocen por el método del costo en estos estados financieros separados.

(d) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- los activos financieros medidos al costo amortizado; y,
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes activos, en los que las pérdidas crediticias esperadas se miden en un período de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de reporte de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (ej. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el cual la Compañía está expuesta al riesgo crediticio.

#### Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas corresponden al promedio ponderado de las probabilidades de las pérdidas crediticias, las cuales representan el valor presente de los flujos de caja negativos esto es, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir. Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero. A la fecha de los estados financieros separados la compañía no mantiene saldos de activos financieros que requieran la determinación de las pérdidas crediticias esperadas.

#### Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o cuentas por cobrar que presentan problemas de recuperación;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Presentación de las Estimaciones de Deterioro y Castigos

Las estimaciones de deterioro de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor registrado de los activos financieros correspondientes. En el caso de los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la estimación de deterioro de valor se carga a resultados y se reconoce en otros resultados integrales.

El valor registrado de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, son revisados en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro, entonces se estima el valor 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.

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.

(e) 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 flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación legal o implícita resultantes de eventos pasados, es probable que será necesario un flujo de salida de beneficios económicos 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.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(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.

(f) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

i. Servicios

Los ingresos son reconocidos en el estado separado de resultados considerando los siguientes criterios:

- Es probable que la Compañía perciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción; y,
- El importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad

ii. Ingresos por Dividendos

Los ingresos por dividendos son reconocidos en el estado separado de resultados cuando se establece el derecho de la Compañía a recibirlos, lo cual generalmente es la fecha en que se declara su distribución.

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.

(g) 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 con 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 a la Renta Corriente

El impuesto a la renta 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 a la Renta 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 de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. No se reconoce impuesto a la renta diferido por

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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 refleja 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 temporarias 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 a la renta diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizadas. El activo por impuesto a la renta diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Anticipo de Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece que los contribuyentes, cuya actividad económica es exclusivamente la relacionada con la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, estarán exonerados del pago del anticipo de impuesto a la renta. La actividad económica de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. es la tenencia de acciones, por lo cual está exenta del pago del anticipo de impuesto a la renta.

iv. Exposición Tributaria

Al determinar el monto del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, 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 el cual se determinen.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(4) Normas Contables, Nuevas y Revisadas e Interpretaciones 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 2020, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

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:

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificación a la Norma NIIF9).
- Participación de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificación a la Norma NIC 28).
- Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF:
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

**(5) 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 de medición. Las cuentas por cobrar comerciales son medidas al valor 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 separados anuales.

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.

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.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
 Notas a los Estados Financieros Separados  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósitos en bancos	US\$	17,875	366,472
Inversiones menores a 90 días (i)		<u>300,142</u>	<u>-</u>
		<u><u>318,017</u></u>	<u><u>366,472</u></u>

El saldo depósitos en bancos corresponde al efectivo depositado en cuentas corrientes en una institución financiera local, los cuales no devengan intereses.

(i) Un detalle de la inversión menor a 90 días al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

		<u>2019</u>		
		<u>Monto</u>	<u>Días plazo</u>	<u>Tasa de Interés</u>
Banco Bolivariano C. A.	US\$	300,000	31	4.25%
Intereses		142		
	US\$	<u><u>300,142</u></u>		

**(7) Activos Financieros Mantenidos Hasta su Vencimiento**

Al 31 de diciembre de 2018 los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento están representados depósito a plazo fijo mantenidos en Banco Bolivariano C. A. conforme el siguiente detalle:

		<u>2018</u>		
		<u>Tasa de interés</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Valor</u>
Banco Bolivariano C. A.		5.00%	18/03/2019	US\$ <u><u>251,499</u></u>

**(8) Inversiones en Acciones**

El detalle de las inversiones en acciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detalla como sigue:

	Porcentaje de participación			<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>			
<u>Subsidiarias:</u>					
Hotel Oro Verde S. A. HOTVER	57.62%	57.62%	US\$	12,168,994	12,168,994
<u>Asociadas:</u>					
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.	15.74%	15.74%		1,049,010	1,049,010
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	15.59%	15.59%		2,514,638	2,514,638
O.V. Hotelera Machala S. A.	11.38%	11.38%		<u>857,832</u>	<u>857,832</u>
				<u>4,421,480</u>	<u>4,421,480</u>
			US\$	<u><u>16,590,474</u></u>	<u><u>16,590,474</u></u>

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
 Notas a los Estados Financieros Separados  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Subsidiarias. – Hotel Oro Verde S. A. HOTVER es una compañía domiciliada en el Ecuador, y tiene como actividad principal la prestación de servicios de hotelería y turismo.

Asociadas. – Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A., Mantaoro Hotelera Manta S. A. y O.V. Hotelera Machala S. A., son compañías domiciliadas en el Ecuador, y tienen como actividad principal la prestación de servicios de hotelería y turismo.

**(9) Cuentas por Pagar Accionistas y Otras Cuentas por Pagar**

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar accionistas y otras cuentas y gastos por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por pagar:			
Impuesto a la renta	10	US\$ 1,095	282
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		17	27
		<u>1,112</u>	<u>309</u>
Cuentas por pagar accionistas y entidades relacionadas:			
Accionistas	13	1,082,041	1,725,792
Entidades relacionadas	13	349,418	574,418
		<u>1,431,459</u>	<u>2,300,210</u>

**(10) Impuesto a la Renta**

Gasto por Impuesto a la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 por US\$1.215 y US\$303, respectivamente fue cargado en su totalidad a los resultados del ejercicio.

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22% (25%, en el 2018). Dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades se reinviertes en la compañía a través de aumentos de capital acciones u se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con la investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La ley de Régimen Tributario Interno establece que los contribuyentes cuya actividad económica sea exclusivamente la relacionada con la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, estarán exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta. Debido a que la actividad económica de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. es la tenencia de acciones, se encuentra exenta del pago del anticipo de impuesto a la renta.

A partir del ejercicio fiscal 2018 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 28%. Asimismo, cuando la composición accionaria sea inferior al 50%, se aplicará la tarifa del 28% de manera proporcional sobre la base imponible que corresponda a dicha participación.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
 Notas a los Estados Financieros Separados  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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% (25%, en el 2018) a la utilidad antes de impuesto a la renta:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	<u>589,209</u>	<u>670,615</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta		129,626	147,535
Incremento (reducción) resultante de:			
Ingresos exentos		(132,075)	(164,126)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		3,663	16,892
Otros gastos no deducibles		<u>1</u>	<u>2</u>
Impuesto a la renta causado	US\$	<u>1,215</u>	<u>303</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 2019 y 2018 es el siguiente:

		Impuesto a la Renta			
		2019		2018	
		<u>Anticipos y retenciones</u>	<u>Por pagar</u>	<u>Anticipos y retenciones</u>	<u>Por pagar</u>
SalDOS al inicio del año	US\$	-	282	-	-
Pago de impuesto a la renta		-	(282)	-	-
Impuesto a la renta del año corriente		-	1,215	-	303
Retenciones en la fuente		120	-	21	-
Compensación con retenciones en la fuente		<u>(120)</u>	<u>(120)</u>	<u>(21)</u>	<u>(21)</u>
SalDOS al final del año	US\$	<u>-</u>	<u>1,095</u>	<u>-</u>	<u>282</u>

#### Reformas Tributarias

Con fecha 31 de diciembre de 2019 se publicó en el R.O. No. 111 la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- . Se determinó la reducción del 10% de impuesto a la renta para los contribuyentes afectados por el paro nacional, domiciliados a septiembre de 2019 en las provincias de Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Loja, Azuay y Carchi, cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y turismo.
- . Establece la remisión del 100 % de intereses, multas y recargos derivados de créditos educativos y becas; el 100% del capital, intereses y multas, correspondientes al copago o cualquier obligación de pago o aporte derivado de los programas de vivienda de emergencia destinados a los damnificados del terremoto del 16 de abril de 2016.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- . Perdona los intereses y recargos para los sectores agrícola, pecuario y pesquero, que hayan contratado créditos con la Corporación Financiera Nacional BP y BanEcuador BP. Se da paso a la exención de aranceles a los ecuatorianos en el exterior para el envío de paquetería con bienes de uso familiar, cuyo peso lo regulará el Servicio de Aduana.
- . Se establece un régimen impositivo simplificado para las microempresas y un régimen de impuesto único para el sector agropecuario.
- . Se disminuye el número de agentes de retención para reducir la carga de las obligaciones tributarias de los contribuyentes, pues solo serán agentes de retención aquellos previamente calificados por el Servicio de Rentas Internas (SRI).
- . Se elimina el Anticipo del Impuesto a la Renta: se pagará cuando se generen utilidades.
- . Se establece la posibilidad de deducción de hasta 150 % por gastos en la organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
- . Tarifa cero % de impuesto al valor agregado para insumos y maquinaria agrícola, flores, papel periódico y revistas.
- . IVA cero % a tiras reactivas para medición de glucosa; bombas de insulina; marcapasos; a los servicios de suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
- . Se establece el ICE (impuesto a consumos especiales) en telefonía móvil a personas naturales y únicamente para los servicios de postpago.
- . ICE a las fundas plásticas de manera progresiva. Desde 2020 comenzará a gravarse con \$ 0,04, en 2021 será \$ 0,06 y en 2022 llegará a \$ 0,08. Reducción de ICE para fundas recicladas, biodegradables y compostables.
- . Se crea una contribución temporal a las sociedades con ingresos gravados, en el año 2018, mayores a un millón de dólares.
- . Quienes perciben ingresos mayores a US\$100.000: solo podrán deducir de su impuesto a la renta los gastos correspondientes a enfermedades catastróficas, huérfanas o raras.
- . Impuestos a los servicios digitales. Luego de que la Ley se publique en el Registro Oficial, el Gobierno debe publicar un listado de los servicios que deberán cobrar el Impuesto al Valor Agregado (IVA). El cobro iniciará tres meses después de que rija la ley, es decir, aproximadamente en marzo de 2020.

#### Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía. Las declaraciones de impuesto a la renta, el impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2016 al 2019 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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. NACDGERCGC15-00000455, 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 al SRI 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, ni el anexo de operaciones con partes relacionadas.

**(11) Capital y Reservas**

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	<u>14,290,264</u>	<u>14,290,264</u>

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.

**(12) Administración de Riesgos Financieros**

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

Marco de Administración de Riesgos

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

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
Notas a los Estados Financieros Separados  
31 de diciembre de 2019  
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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 tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General. 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 y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

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

#### Efectivo y Equivalentes a Efectivo y Activos Financieros Mantenidos hasta el Vencimiento

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía mantiene efectivo y equivalentes a efectivo por US\$318.017 (US\$366.472, en el 2018) y activos financieros mantenidos hasta el vencimiento por US\$300.142 (US\$251.499, en el 2018), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito para estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo y los activos financieros son mantenidos principalmente en un banco calificado en la categoría AAA- según agencias registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

#### 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 Administración de 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. A la fecha de emisión de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

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

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
 Notas a los Estados Financieros Separados  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		31 de diciembre 2019			
		Valor en libros	Vencimiento contractual	De 0 a 3 meses	Más de 1 año
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar	US\$	1,432,571	1,432,571	1,112	1,431,459
	US\$	1,432,571	1,432,571	1,112	1,431,459
		31 de diciembre 2018			
		Valor en libros	Vencimiento contractual	De 0 a 3 meses	Más de 1 año
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar	US\$	2,300,519	2,300,519	309	2,300,210
	US\$	2,300,519	2,300,519	309	2,300,210

#### 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 Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La decisión de reinversión también se basa en los incentivos tributarios que recibe la Compañía. 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 ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y equivalente de efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio. El índice de deuda ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado separado de situación financiera separado es el siguiente:

		2019	2018
Total pasivos	US\$	1,432,571	2,300,519
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo		17,875	366,472
Deuda neta	US\$	1,414,696	1,934,047
Total patrimonio	US\$	15,505,920	14,917,926
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		0.09	0.13

#### (13) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

##### Transacciones con Entidades Relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas:

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.  
 Notas a los Estados Financieros Separados  
 31 de diciembre de 2019  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		Ingresos por dividendos	
		2019	2018
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	US\$	-	720,226
Hotel Oro Verde S.A. Hotver		576,181	-
O.V. Hotelera Machala S. A.		24,162	14,784
Cuenaooro Hotelera Cuenca S. A.		-	11,016
	US\$	600,343	746,026

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

		2019	2018
Cuentas por cobrar - corrientes			
Unicentro Turístico Jabucam S. A.	US\$	30,000	10,000
Cuentas por pagar accionistas y entidades relacionadas:			
Tridelta S. A.	US\$	913,623	1,444,874
Ilponto S. A.		168,418	280,918
Lenancia S. A.		174,709	287,209
Nasandi S. A.		174,709	287,209
	US\$	1,431,459	2,300,210

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por pagar accionistas representan los valores entregados por Tridelta S. A. e Ilponto S. A. durante el proceso de escisión de la compañía Unicentro Turístico Jabucam S. A. y constitución de la Compañía. Estos valores fueron reconocidos como préstamos y se utilizaron como capital de trabajo, los cuales no devengan intereses y no tienen plazo de vencimiento específico.

**(14) Gastos por su Naturaleza**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de costos y gastos atendiendo a su naturaleza se detallan a continuación:

		2019	2018
Gasto por impuestos y contribuciones	US\$	14,326	68,591
Gasto por honorarios profesionales		2,475	8,333
Otros		6	16
	US\$	16,807	76,940

**(15) Eventos Subsecuentes**

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 28 de febrero de 2020, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, fecha del estado de situación financiera pero antes del 28 de febrero de 2020, que requiera revelación o ajustes a los estados financieros adjuntos.