

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2017

(Expresado 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 22 de noviembre del 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 Separados

(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 2 de febrero de 2018 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.

(Continúa)

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros separados 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.

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 Incertidumbres 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 2018.

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 período en el cual ocurrió el cambio.

(Continúa)

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

En la nota 5 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 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 separado 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)

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.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

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

iii. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos 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 cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar.

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) Inversiones en Acciones

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

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.

(Continúa)

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

ii. Asociadas

Son entidades sobre las cuales la Compañía tiene una 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

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado separado 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.

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 una inversión.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado a nivel específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrán 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.

(Continúa)

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado en la fecha del estado separado 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.

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. 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.

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 separado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante 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.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado separado 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 sea 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.

(Continúa)

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(f) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

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.

i. 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.

ii. 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

i. Impuesto Corriente

El gasto por impuesto a la renta es reconocido en resultados y está compuesto por el impuesto corriente que es el que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable.

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 exonerados del anticipo del 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 mínimo de impuesto a la renta.

(4) **Normas 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 2017, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros separados 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".

(Continúa)

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

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes cinco pasos:

- Identificar el contrato con el cliente;
- Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
- Determinar el precio de la transacción;
- Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
- Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

Como se explica más ampliamente en la nota 1 a los estados financieros separados, las principales actividades por las que la Compañía reconoce ingresos son por los dividendos recibidos. La Administración espera que, con base a su evaluación preliminar, la adopción de la NIIF 15 no tenga un impacto material en el reconocimiento o presentación de los ingresos de la Compañía.

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. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

La Administración de la Compañía ha revisado las diferentes secciones de la NIIF 9 para determinar el impacto que tendría la nueva norma y desarrollar la política contable que llevará a cabo a partir del año 2018.

Sobre la base de los activos y pasivos financieros que mantiene la Compañía al 31 de diciembre de 2017, la Administración espera que el nuevo modelo de clasificación y medición de instrumentos financieros no tenga un efecto material en los estados financieros separados de la Compañía.

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 separados:

- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2014-2016 (Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28).
- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).

(Continúa)

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

- Transferencias a Propiedad de Inversión (Enmienda a la NIC 40).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Anticipada.
- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Aplicando NIIF 9 Instrumentos Financieros con NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda a la NIIF 4).
- 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 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 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 separados 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 separado de situación financiera.

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

(6) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Depósitos en bancos	US\$ <u>1,003</u>
---------------------	-------------------

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

(Continúa)

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(7) Inversiones en Acciones

El detalle de las inversiones en acciones al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detalla como sigue:

	Proporción de participación			
	2017	2016	2017	2016
<u>Subsidiarias:</u>				
Hotel Oro Verde Hotver S. A.	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%	857,832	857,832
			4,421,480	4,421,480
			US\$ 16,590,474	16,590,474

Subsidiarias.- Hotel Oro Verde Hotver S. A. es una compañía domiciliada en el Ecuador, la cual 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.

El movimiento de las inversiones en acciones en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

		2017	2016
Saldo al inicio del año	US\$	16,590,474	-
Escisión de Unicentro Turístico Jabucam S. A.		-	16,590,474
Saldo al final del año	US\$	16,590,474	16,590,474

El 17 de agosto de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas ratifica lo resuelto en la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 16 de noviembre de 2015 que aprobó la escisión de Unicentro Turístico Jabucam S. A. y la creación de una nueva entidad denominada Grupo Unicentro UNIHOT S. A. cuya actividad principal consiste en la adquisición y tenencia de acciones. Se fijó un capital autorizado de US\$28,000,000 y un capital suscrito de US\$14,290,264 (14,290,264 acciones nominativas y ordinarias de US\$1 cada una). En la transacción de escisión se transfieren activos registrados por un monto de US\$16,590,474 de la cuenta de inversiones en acciones; y, como pasivo un monto de US\$2,300,210 de la cuenta por pagar accionistas, monto que fue deducido del activo que se transfiere, determinando el monto del capital suscrito de Grupo Unicentro UNIHOT S. A. por un monto de US\$14,290,264. El 22 de noviembre de 2016 se inscribe en el Registro Mercantil de Guayaquil la creación por efecto de la escisión del Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

(Continúa)

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(8) Cuentas por Pagar Accionistas y Otras Cuentas por Pagar

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	Notas	2017	2016
Otras cuentas por pagar:			
Compañías relacionadas	13 US\$	43,604	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		49	-
	US\$	<u>43,653</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar:			
Cuentas por pagar accionistas	13 US\$	1,725,792	1,725,792
Cuentas por pagar terceros		574,418	574,418
	US\$	<u>2,300,210</u>	<u>2,300,210</u>

(9) Impuesto a la Renta

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 exonerados del anticipo del impuesto a la renta. Debido a que la actividad económica del Grupo Unicentro UNIHOT S. A. es la tenencia de acciones, está exenta del pago del anticipo mínimo de impuesto a la renta.

La siguiente es la conciliación entre el gasto estimado de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la pérdida antes de impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2017:

Pérdida antes de impuesto a la renta	US\$	<u>(42,650)</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta (22%)	US\$	(9,383)
Incremento (reducción) resultante de:		
Ingresos exentos		(12,320)
Gastos no deducibles		21,703
	US\$	<u>-</u>

Reformas Tributarias

Con fecha 29 de diciembre de 2017 (Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 150) se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- La tasa corporativa de impuesto a la renta se incrementa del 22% al 25%. En el caso de sociedades cuyos accionistas sean residentes en paraísos fiscales con una participación directa o indirecta igual o superior al 50%, la tarifa de impuesto a la renta se incrementa del 25% al 28%. Así también la tarifa de impuesto a la renta se reduce en 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas en la Compañía a través de aumentos del capital acciones, beneficio que es aplicable únicamente a los exportadores habituales y a las sociedades mencionadas en la Ley.
- Se establecen que son deducibles los pagos por desahucio y pensiones jubilares, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no.
- Se excluye para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta los sueldos y salarios, beneficios sociales (décimo tercera y cuarta remuneración; y, los aportes patronales al IESS). Este beneficio es aplicable a partir del anticipo del año 2018.

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía. Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por el ejercicio impositivo 2016 y 2017 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 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.

(10) Patrimonio

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:

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

	2017	2016
Acciones suscritas y pagadas	14,290,264	14,290,264

(11) 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

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 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 del crédito es el riesgo de pérdidas financieras que enfrenta la Compañía y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo.

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

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes a efectivo por US\$1,003 al 31 de diciembre de 2017, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito para estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo es mantenido principalmente en un banco calificado AAA- según agencias registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

(Continúa)

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, esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados financieros separados 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:

31 de diciembre de 2017					
	Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 1 a 2 años
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar	US\$ 2,343,863	2,343,863	49	43,604	2,300,210
	US\$ 2,343,863	2,343,863	49	43,604	2,300,210
31 de diciembre de 2016					
	Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 1 a 2 años
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar	US\$ 2,300,210	2,300,210	-	-	2,300,210
	US\$ 2,300,210	2,300,210	-	-	2,300,210

(12) 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 ajustada a 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 ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado separado de situación financiera es el siguiente:

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

Total pasivos	US\$	2,343,863
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		1,003
Deuda neta ajustada	US\$	2,342,860
Total patrimonio	US\$	14,247,614
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		0.16

(13) Transacciones con Partes Relacionadas

Transacciones con Compañías Relacionadas

A continuación un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas:

		Ingresos por dividendos
		2017
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	US\$	43,263
O. V. Hotelera Machala S. A.		12,735
	US\$	55,998

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

	2017	2016
Otras cuentas por pagar:		
Unicentro Turístico Jabucam S. A.	US\$ 13,604	-
Predios y Construcciones S. A. Preconsa	30,000	-
	US\$ 43,604	-
Cuentas por pagar accionistas y otras cuentas por pagar:		
Tridelta S. A.	US\$ 1,444,874	1,444,874
Ilponto S. A.	280,918	280,918
	US\$ 1,725,792	1,725,792

Al 31 de diciembre de 2017, las otras cuentas por pagar a Unicentro Turístico Jabucam S. A. y Predios y Construcciones S. A. Preconsa, corresponden a préstamos entregados a la Compañía para ser utilizados en el pago de impuestos. Al 31 de diciembre de 2017, las otras cuentas por pagar a partes relacionadas no generan intereses y no tienen vencimiento específico.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar accionistas representan los valores concedidos por Tridelta S. A. e Ilponto S. A. como parte de la constitución de la Compañía. Estos valores fueron reconocidos como préstamo y se utilizaron como capital de trabajo, no generan intereses y no tienen vencimiento específico. Los valores antes mencionados se originaron producto de la escisión de Unicentro Turístico Jabucam S. A..

(Continúa)

Grupo Unicentro UNIHOT S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

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

(14) Gastos por Naturaleza

Al 31 de diciembre de 2017 el detalle de gastos atendiendo a su naturaleza se detalla a continuación:

Gasto por impuestos y contribuciones	US\$	95,911
Gasto por mantenimiento		560
Gasto por honorarios profesionales		2,150
Otros		<u>27</u>
	US\$	<u>98,648</u>

(15) Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 23 de febrero de 2018, fecha en que los estados financieros separados adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2017, fecha del estado separado de situación financiera pero antes del 23 de febrero de 2018, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros separados adjuntos.