

MAGNETOCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
MAGNETOCORP S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de MAGNETOCORP S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de MAGNETOCORP S.A., al 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por nuestra Firma, cuyo informe de fecha Marzo 20, 2018 contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo 3 de la sección *"Fundamento de la opinión con salvedades"*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de MAGNETOCORP S.A. al 31 de diciembre del 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha reclasificado como propiedades de inversión 9 suites hoteleras, mismas que fueron revalorizadas causando ingresos en el resultado del período por US\$716,331. Lo antes mencionado difiere del tratamiento contable establecido en el párrafo 7 de la NIC 40, ver Notas 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 20. OTROS INGRESOS.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

7. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Abril 23, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
8. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas y Directores en relación con los estados financieros

9. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
11. Los Accionistas y Directores son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

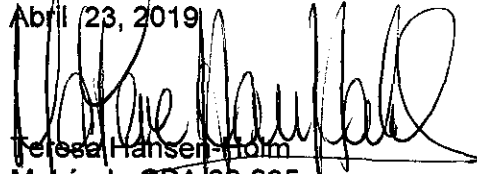
12. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

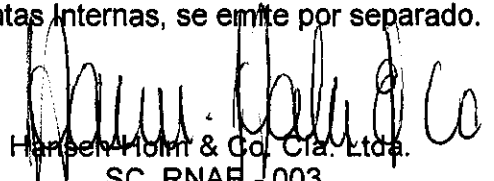
13. El Informe de Cumplimiento Tributario de MAGNETOCORP S.A. al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Abril 23, 2019



Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 28.895



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de MAGNETOCORP S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de evaluación continua profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

MAGNETOCORP S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
Efectivo	5	147,121	212,637
Cuentas por cobrar	6	343,312	294,156
Partes relacionadas	7	53,442	0
Inventarios	8	41,712	43,992
Impuestos anticipados y otros activos	9	102,907	115,339
Total activos corrientes		688,494	666,124
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto	10	14,586,411	15,510,700
Propiedades de inversión, neto	11	1,590,224	854,144
Otros activos	12	171,462	200,650
Impuesto diferido	18	24,393	14,321
Total activos		17,060,984	17,245,939
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones bancarias	13	826,830	1,014,366
Cuentas por pagar	14	672,908	656,546
Partes relacionadas	7	22,627	39,309
Gastos acumulados	15	186,811	158,299
Total pasivos corrientes		1,709,176	1,868,520
Obligaciones bancarias	13	3,281,462	2,914,949
Partes relacionadas	7	0	500,000
Obligaciones por beneficios a los empleados	16	133,198	97,709
PATRIMONIO			
Capital social	19	10,363,891	10,363,891
Reserva legal	19	132,962	127,728
Resultados acumulados	19	1,367,908	1,320,807
Resultados del ejercicio		72,387	52,335
Total patrimonio		11,937,148	11,864,761
Total pasivos y patrimonio		17,060,984	17,245,939

Las notas 1-22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Patricio Jiménez
Gerente General


C.P.A. Eduardo Llumiquinga
Contador

MAGNETOCORP S.A.

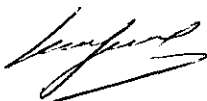
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

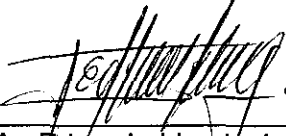
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos por actividades ordinarias</u>			
Habitaciones		3.896.202	3,430,629
Alimentos, bebidas y otros		<u>533,210</u>	<u>515,079</u>
Total ingresos por actividades ordinarias		4,429,412	3,945,708
<u>Costos y gastos</u>			
Costo de ventas por habitaciones, A&B y otros		(1,237,092)	(1,085,626)
Gastos de ventas		(207,023)	(217,018)
Gastos administración		(2,368,059)	(2,125,363)
Depreciación y amortización		<u>(480,822)</u>	<u>(486,793)</u>
Total costos y gastos		(4,292,996)	(3,914,800)
Utilidad operacional bruta		136,416	30,908
Gastos de administración Barceló		<u>(204,927)</u>	<u>(174,483)</u>
(Pérdida) operacional neta		(68,511)	(143,575)
Gasto financiero		(508,566)	(477,117)
Otros ingresos, neto	20	<u>775,522</u>	<u>793,332</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		198,445	172,640
Participación a trabajadores	17	(29,767)	(25,896)
Impuesto a las ganancias	17	<u>(96,291)</u>	<u>(94,409)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>72,387</u>	<u>52,335</u>

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Patricio Jiménez
Gerente General


C.P.A. Eduardo Llumiquinga
Contador

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2016	10,363,891	127,728	1,976,252	(655,445)	11,812,426
Transferencia a resultados acumulados			(655,445)	655,445	0
Utilidad neta del ejercicio				52,335	52,335
Saldos a diciembre 31, 2017	10,363,891	127,728	1,320,807	52,335	11,864,761
Transferencia a resultados acumulados			52,335	(52,335)	0
Transferencia a reserva legal, ver Nota 19.		5,234	(5,234)		0
<u>PATRIMONIO</u>				72,387	72,387
Utilidad neta del ejercicio					
Saldos a diciembre 31, 2018	10,363,891	132,962	1,367,908	72,387	11,937,148

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Patricia Jiménez
Gerente General


C.P.A. Eduardo Lumiquinga
Contador

MAGNETOCORP S.A.

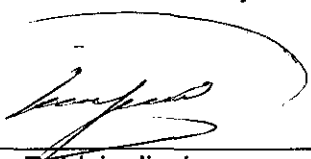
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cobros a clientes	4,333,210	4,015,250
Pagos a proveedores, empleados y otros	(3,923,085)	(3,549,110)
Pago de intereses de obligaciones bancarias	(471,725)	(430,885)
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	(61,600)	35,255
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos y activos de operación, netos	(196,761)	(149,338)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(196,761)	(149,338)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Efectivo recibido por préstamos	1,007,645	681,000
Efectivo pagado por préstamos y sobregiros bancarios	(814,800)	(464,085)
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	192,845	216,915
(Disminución) aumento neto en efectivo	(65,516)	102,832
Efectivo al comienzo del año	212,637	109,805
Efectivo al final del año	147,121	212,637

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Patricio Jiménez
Gerente General


C.P.A. Eduardo Llamiquinga
Contador

MAGNETOCORP S.A.

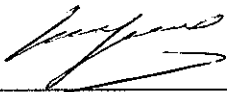
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	72,387	52,335
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	460,866	458,430
Provisión intereses	47,495	43,844
Provisión beneficios sociales	66,432	59,508
Provisión honorarios Barceló	33,915	23,089
Obligaciones por beneficios a los empleados	35,489	(12,248)
Amortización diferidos y activos de operación	59,835	51,512
Impuesto a las ganancias y participación a trabajadores	126,058	120,305
Actualización del valor razonable de propiedades de inversión, neto	(716,331)	(630,543)
Otras provisiones	(33,639)	(53,015)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otras	(49,015)	(75,179)
Inventarios	2,281	57,408
Cuentas por pagar y otras	(167,373)	(60,191)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(61,600)</u>	<u>35,255</u>

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Patricio Jiménez
Gerente General


C.P.A. Eduardo Lumiquinga
Contador

MAGNETOCORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

MAGNETOCORP S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 2 de diciembre de 1994. La Compañía tiene por objeto dedicarse a la actividad hotelera y turística, así como también a la venta de departamentos. Las operaciones de la Compañía en general tienden a ser estacionales, durante la temporada playera en la costa ecuatoriana, usualmente de diciembre a mayo. Esta estacionalidad afecta los resultados operativos de la Compañía y flujos de caja que son más altos durante este período.

Con fecha 4 de junio del 2000, la Administración de la Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc., para la gestión en exclusiva, la dirección técnica y la operación completa de comercialización y explotación del Hotel Colón Miramar, con todas sus instalaciones comerciales e industriales, ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de mayo del 2018.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los

participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

Los inventarios están valuados al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor, calculado para productos que son utilizados en la operación de la Compañía, utilizando para estos inventarios el método promedio ponderado para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

d) Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos

La propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos se encuentran registrados a su valor razonable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta. A continuación, se indican los periodos de depreciación aplicados por la Compañía:

Edificios	58 años
Instalaciones	15 años
Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de computación	3 años

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen terrenos y departamentos presentados bajo el modelo del valor razonable, reconociendo en el año los cambios en resultados, ver Notas 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 20. OTROS INGRESOS, NETO.

f) Activos de operación

Los activos de operación incluyen principalmente vajilla, cristalería, cubertería y lencería los cuales son ajustados contra los resultados de acuerdo con el tiempo de vida útil y a los inventarios físicos anuales. A continuación, se indican los periodos de amortización aplicados por la Compañía:

Cubertería	10 años
Loza y vajilla	10 años
Cristalería	5 años
Lencería	5 años
Utensilios de habitaciones	5 años
Utensilios de cocina	5 años

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

h) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Los supuestos actuariales utilizados por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	7.72%	7.57%
Tasa de rotación de personal	11.80%	11.80%
Tasa de incremento salarial	2.30%	1.50%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

i) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

j) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de las actividades hoteleras. El ingreso por actividades hoteleras es reconocido cuando el servicio es prestado.

k) Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. Estas normas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Administración no prevé impactos en la aplicación de las normas antes mencionadas.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. Las actividades de administración de riesgos de la Compañía tratan de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Administrativa Financiera de la Compañía tiene a su cargo el control de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de precios

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de su competencia.

b) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es contratado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

c) Riesgo de liquidez

La liquidez se controla a través del cálculo de los vencimientos de sus activos y pasivos, y de la obtención de línea de crédito que le permite desarrollar sus actividades normalmente.

d) Administración de riesgo de capital

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el patrimonio. La deuda neta corresponde al total de endeudamiento (incluyendo los préstamos corrientes y no corrientes) menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

De acuerdo con la evaluación realizada por la Administración para superar el índice de apalancamiento, tenemos lo siguiente:

- Reestructuración de los plazos de los préstamos contraídos con el banco respectivo; e,
- Incremento en los flujos proyectados para los siguientes años en los cuales se prevén aumentos significativos en los ingresos operacionales de la Compañía.

5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	4,450	4,450
Bancos (1)	142,671	208,187
	<u>147,121</u>	<u>212,637</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye US\$43,419 (2017: US\$46,703) en bancos locales y US\$99,252 (2017: US\$161,484) en cuenta a favor del Fideicomiso de Flujos Magnetocorp, ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Constitución del Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso de Flujos Magnetocorp".

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	261,426	268,013
Otros	<u>81,886</u>	<u>26,143</u>
	<u>343,312</u>	<u>294,156</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2018</u> <u>Cuentas</u> <u>por cobrar</u>
Salinascondominium S.A. (1)	53,442
Astecnia Cía. Ltda. (2)	0
Hotel Colón Internacional C.A. (3)	<u>0</u>
	<u>53,442</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2018</u> <u>Cuentas</u> <u>por pagar</u>	<u>2017</u> <u>Cuentas</u> <u>por pagar</u>
Salinascondominium S.A. (1)	0	0
Astecnia Cía. Ltda. (2)	13,867	0
Hotel Colón Internacional C.A. (3)	<u>8,760</u>	<u>39,309</u>
	<u>22,627</u>	<u>39,309</u>

(1) Corresponde principalmente a US\$40,874 por saldo a favor por dación en pago, ver Notas 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Escritura de dación en pago otorgada por Magnetocorp a favor de Salinascondominium S.A. y 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

(2) Ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de concesión.

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas en el largo plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2017</u>
<u>Hotel Colón Internacional C.A. (3)</u>	
Préstamos sobre firmas pagaderos hasta junio 2019, a una tasa de interés del 9.76% anual	400,000
<u>Astecnia Cía. Ltda. (3)</u>	
Préstamos sobre firmas con vencimiento hasta junio del 2019, a una tasa de interés del 9.76% anual	<u>100,000</u>
	<u>500,000</u>

(3) Ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de mutuo con Hotel Colón Internacional C.A. y Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda.

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alquiler	21,672	4,500
Préstamos	0	500,000
Intereses pagados	48,936	49,478
Reembolso de gastos	12,568	0

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los inventarios se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inventario de alimentos	12,973	16,198
Inventario de bebida	10,256	10,277
Otros inventarios	18,483	17,517
	<u>41,712</u>	<u>43,992</u>

9. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de impuestos anticipados y otros activos se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
IVA crédito tributario	22,184	18,927
Retenciones en la fuente	32,654	28,724
Reclamos al SRI	33,639	53,015
Retenciones de IVA	4,593	4,695
Gastos pagados por anticipado	9,837	9,978
	<u>102,907</u>	<u>115,339</u>

... Ver pagina siguiente Nota 10. PROPIEDADES, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS NETO.

10. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto es el siguiente:

	<u>2018</u>				
	<u>Terreno, edificios e instalaciones (1)</u> 5%	<u>Obra en curso</u> -	<u>Maquinarias y equipos</u> 3-10%	<u>Muebles y enseres</u> 10%	<u>Vehículos</u> 20%
% de depreciación					<u>Total</u>
Saldo inicial	14,924,049	11,892	215,636	318,642	15,510,700
Adiciones, neto	7,276	115,386	28,436	15,683	166,781
Reclasificaciones (2)	(632,529)	(64,228)	53,840	0	(642,917)
Ajustes	0	(667)	0	0	(667)
Depreciación del año	(326,896)	0	(43,028)	(55,395)	(447,486)
Saldo final	13,971,900	62,383	254,884	278,930	14,586,411

	<u>2017</u>				
	<u>Terreno, edificios e instalaciones (1)</u> 5%	<u>Obra en curso</u> -	<u>Maquinarias y equipos</u> 3-10%	<u>Muebles y enseres</u> 10%	<u>Vehículos</u> 20%
% de depreciación					<u>Total</u>
Saldo inicial	15,437,587	7,355	164,058	378,355	16,043,627
Adiciones, neto	55,152	34,955	59,663	2,000	151,770
Ventas, neto	0	0	0	0	(2,666)
Reclasificaciones (2)	(208,550)	(30,418)	14,615	0	(224,353)
Depreciación del año	(360,140)	0	(22,700)	(61,713)	(457,678)
Saldo final	14,924,049	11,892	215,636	318,642	15,510,700

(1) La alícuota hotelera del edificio principal se encuentra garantizando el préstamo con el Banco del Pacífico S.A. por la construcción del proyecto denominado "Ampliación del Hotel Barceló Colón Miramar", ver Notas 13. OBLIGACIONES BANCARIAS y 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, incluye reclasificación de 9 departamentos (2017: incluye reclasificación de terrenos), ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de las propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>2018</u>		
% de depreciación	-	2%	
	<u>Terreno</u>	<u>Edificios (2)</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	823,427	30,717	854,144
Reclasificación (1)	61,433	581,484	642,917
Actualización de valor razonable (2)	98,749	617,582	716,331
Ventas (3)	(609,788)	0	(609,788)
Depreciación del año	0	(13,380)	(13,380)
Saldo final	<u>373,821</u>	<u>1,216,403</u>	<u>1,590,224</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a reclasificación de 9 departamentos (2017: terrenos), ver Nota 10. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, de acuerdo con Informe valuatorio No. avalúo PA-5836 efectuado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se realizó la actualización del valor razonable de 9 departamentos ubicados en la Torre principal, ver Nota 20. OTROS INGRESOS, NETO.

(3) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a transacción de dación en pago, ver Notas 7. PARTES RELACIONADAS y 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc.

	<u>2017</u>		
% de depreciación	-	2%	
	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	0	0	0
Reclasificación (1)	192,884	31,469	224,353
Actualización de valor razonable (4)	630,543	0	630,543
Depreciación del año	0	(752)	(752)
Saldo final	<u>823,427</u>	<u>30,717</u>	<u>854,144</u>

(4) 2017: de acuerdo con Informe valuatorio No. Av. PA-5520 efectuado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se realizó la actualización del valor razonable de 2,995 mts² terrenos ubicados en Salinas donde funcionan los parqueaderos, ver Nota 20. OTROS INGRESOS, NETO.

12. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de otros activos se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos de operación	244,985	258,243
Software	199,579	199,579
Amortización (1)	(323,456)	(307,526)
Cuentas por cobrar Casino	50,354	50,354
	<u>171,462</u>	<u>200,650</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de la amortización es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2016	(256,014)
Amortización del año	<u>(51,512)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	(307,526)
Bajas	43,905
Amortización del año	<u>(59,835)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>(323,456)</u>

13. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones bancarias se forman de la siguiente manera:

	<u>Porción corriente</u>	<u>2018 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico S.A. (1)</u>			
Préstamos hipotecarios pagaderos hasta octubre 2025, a una tasa de interés del 9.76% anual	395,349	3,155,053	3,550,402
<u>Banco del Austro S.A. (1)</u>			
Préstamo hipotecario con vencimiento hasta diciembre del 2020, a una tasa de interés del 9.76% anual	128,007	34,016	162,023
<u>Banco Diners Club del Ecuador S.A. (1)</u>			
Pagare a la orden con vencimiento hasta diciembre del 2020, a una tasa de interés del 9.76% anual	259,696	92,393	352,089
<u>Banco Pichincha C.A.</u>			
Sobregiro bancario	43,778	0	43,778
	<u>826,830</u>	<u>3,281,462</u>	<u>4,108,292</u>
	<u>Porción corriente</u>	<u>2017 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico S.A. (1)</u>			
Préstamos hipotecarios pagaderos hasta octubre 2021, a una tasa de interés del 9.76% anual	1,014,366	2,914,949	3,929,315
	<u>1,014,366</u>	<u>2,914,949</u>	<u>3,929,315</u>

(1) Ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

14. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	310,274	270,774
Depósito de clientes (1)	240,049	261,724
Impuestos por pagar	75,090	80,204
Otros	47,495	43,844
	<u>672,908</u>	<u>656,546</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye depósitos de clientes para reserva de habitaciones por US\$240,049 (2017: US\$261,724).

15. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales (1)	77,676	63,724
IESS por pagar	25,925	21,961
Otros	83,210	72,614
	<u>186,811</u>	<u>158,299</u>

(1) El movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	<u>Décimo tercero</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Fondo de reserva</u>	<u>Desahucio (2)</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	4,744	31,839	2,446	19,964	58,993
Provisión del año	62,015	46,394	29,859	6,292	144,560
Pagos efectuados	(61,432)	(41,491)	(30,019)	(6,887)	(139,829)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	5,327	36,742	2,286	19,369	63,724
Provisión del año	66,332	52,078	28,981	14,529	161,920
Pagos efectuados	(65,533)	(49,533)	(28,407)	(4,495)	(147,968)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>6,126</u>	<u>39,287</u>	<u>2,860</u>	<u>29,403</u>	<u>77,676</u>

(2) De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía tiene registrada una obligación por beneficios a los empleados sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de la jubilación patronal es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2016	109,957
Costo laboral e interés neto	27,671
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(39,919)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	97,709
Costo laboral e interés neto	27,290
Pérdida (ganancia) actuarial	8,199
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>133,198</u>

17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25% (2017: 22%).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	198,445	172,640
Participación a trabajadores	(29,767)	(25,896)
Gastos no deducibles	<u>107,376</u>	<u>89,229</u>
Utilidad gravable	276,054	235,973
Impuesto corriente	69,014	51,914
Anticipo mínimo determinado	106,363	111,361
Rebaja del anticipo (40%)	0	(18,728)
Impuesto diferido	(10,072)	1,776

18. IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	14,321	16,097
Ajuste del año	<u>10,072</u>	<u>(1,776)</u>
Saldo final	<u>24,393</u>	<u>14,321</u>

19. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 10,363,891 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 4 de mayo del 2018, se aprueba que se destine el 10% de la utilidad neta a la reserva legal por US\$5,234, y la diferencia pase a formar parte de la cuenta resultados acumulados.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

Al 31 de diciembre del 2018, incluye utilidades acumuladas de ejercicios anteriores por US\$1,367,908, (2017: US\$1,320,807).

20. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, otros ingresos, neto incluyen lo siguiente lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Actualización de valor razonable de propiedades de inversión (1)	716,331	630,541
Reverso de jubilación patronal	0	39,920
Ingresos por reclamos tributarios	33,639	53,015
Otros	<u>25,552</u>	<u>69,854</u>
	<u>775,522</u>	<u>793,332</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye el efecto de la actualización del valor razonable de 9 departamentos ubicados en la Torre principal (2017: incluye el efecto de la actualización del valor razonable de terrenos), ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc.

Con fecha 4 de junio del 2000, la Administración de la Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc., para la gestión en exclusiva, la dirección técnica y la operación completa de comercialización y explotación del Hotel Colón Miramar, con todas sus instalaciones comerciales e industriales. Este convenio tiene una duración de 10 años contados desde el 1 de julio del 2000, el cual mantiene una cláusula de renovación automática cada cinco años, en el caso de no existir indicios por alguna de las partes de dar por terminado el contrato, la propietaria se compromete a pagar honorarios sobre los ingresos operacionales, sobre los beneficios de explotación y por el marketing corporativo.

Con fecha 1 de julio del 2001, se firmó un contrato de subrogación de gestión mediante el cual Barceló Hospitality USA, Inc. cede todos los derechos y obligaciones que dimanen del contrato celebrado el 4 de junio del 2000 con Barceló Gestión Hotelera S.L.

Durante el año 2018, la Compañía registró en los resultados por estos conceptos US\$229,761 (2017: US\$268,602), derechos administrativos por US\$162,445 (2017: US\$174,483) y promoción comercial por US\$67,346 (2017: US\$94,119).

Constitución del Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso de Flujos Magnetocorp"

Con fecha 8 de noviembre del 2016, se constituyó el Fideicomiso de Flujos Magnetocorp, en el cual el único beneficiario es el Banco del Pacífico S.A., la Fiduciaria contratada es la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. El objetivo del fideicomiso es pagar las obligaciones mantenidas con el banco, a través de los recursos provenientes de la recaudación por cobros de tarjeta de crédito visa y mastercard en cada uno de los servicios que la constituyente ofrece, ver Nota 5. EFFECTIVO.

La alícuota hotelera del edificio principal se encuentra garantizando el préstamo con el Banco del Pacífico S.A. por la construcción del proyecto denominado "Ampliación Hotel Barceló Salinas", ver Nota 13. OBLIGACIONES BANCARIAS.

Contrato de mutuo con Hotel Colón Internacional C.A.

Al 31 de diciembre del 2018, el préstamo fue cancelado mediante escritura de dación de pago de terrenos.

Con fecha 20 de diciembre del 2017, se firma el adendum modificatorio al contrato de mutuo, donde se modifica la cláusula tercera: plazo, interés y forma de pago, definiéndose que el plazo se va a extender hasta el 30 de junio del 2019, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Con fecha 4 de diciembre del 2015, la Compañía firma un contrato de préstamo con Hotel Colón Internacional C.A. por un monto de US\$400,000, con una tasa de interés anual del 9.76% y con fecha de vencimiento al 31 de diciembre del 2018, en una sola cuota ordinaria al final del plazo, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Contrato de mutuo con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda.

Al 31 de diciembre del 2018, el préstamo fue cancelado mediante escritura de dación de pago de terrenos.

Con fecha 20 de diciembre del 2017, se firma el adendum modificatorio al contrato mutuo, donde se modifica la cláusula tercera: plazo, interés y forma de pago, definiéndose que el plazo se va a extender hasta el 30 de junio del 2019, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Con fecha 25 de octubre del 2016, la Compañía firma un contrato de préstamo con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. por un monto de US\$100,000, con una tasa de interés anual del 9.76% y con fecha de vencimiento al 31 de diciembre del 2018, en una sola cuota ordinaria al final del plazo, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Escritura de dación en pago otorgada por Magnetocorp a favor de Salinascondominium S.A.

Con fecha 20 de diciembre del 2018, la Compañía incorpora en el registro de escrituras públicas una dación de pago a favor de la compañía Salinascondominium S.A.

Salinacondominium S.A. tiene por accionistas a las compañías Hotel Colón Internacional C.A., y Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda., quienes han autorizado que la transferencia de los inmuebles materia de este contrato como dación de pago se realice a favor de Salinascondominium S.A., por el total de las obligaciones pendientes de pago por US\$568,914. Con los antecedentes expuestos la compañía MAGNETOCORP S.A. entrega y transfiere mediante el mecanismo de dación en pago, con el fin de dejar saldadas las obligaciones con sus acreedores.

El inmueble se encuentra valorado en US\$609,788, monto que cubre la totalidad de las obligaciones pendientes de pago y genera una cuenta por pagar a favor de MAGNETOCORP S.A. por US\$40,874, ver Notas 7. PARTES RELACIONADAS y 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

Contrato de concesión

Con fecha 1 de abril del 2017, la Compañía firma un contrato con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda., por un monto de US\$500 mensuales por la concesión de los terrenos, cuyo uso es de parqueadero para vehículos. El pazo de vigencia del contrato es de 3 años.

Al 31 de diciembre del 2018, el ingreso por concesión asciende a US\$6,000 (2017: US\$4,500).

Con fecha 31 de diciembre del 2018, mediante acta de terminación de contrato de concesión, la Compañía y Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. consienten de mutuo acuerdo la terminación del contrato de concesión suscrito entre ambas partes.

Contrato de arrendamiento

Con fecha 1 de junio del 2018, la Compañía firma un contrato con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda., por el arrendamiento de 7 departamentos dentro del inmueble del edificio Hotel Barceló Colón Miramar, por un monto de US\$300 mensuales cada uno. El pazo de vigencia del contrato es de 5 años.

Con fecha 28 de diciembre del 2018, se firma adendum al contrato de arrendamiento para incluir dos departamentos al mismo.

Al 31 de diciembre del 2018, el ingreso por arriendo asciende a US\$20,700.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía ha entregado en garantías como respaldo de sus obligaciones bancarias lo siguiente:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Pacífico S.A.	Hipotecaria	16,664,265	16,664,265
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	Hipotecaria	1,050,079	0
Banco del Austro S.A.	Hipotecaria	381,572	450,000
		<u>18,095,916</u>	<u>17,114,265</u>

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 23, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.