

**APARTAMENTOS Y HOTELES  
ECUATORIANOS APARTEC S.A.  
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA  
EJERCICIO FISCAL 2016**

**APARTAMENTOS Y  
HOTELES  
ECUATORIANOS  
APARTEC S.A.**

Estados Financieros por el Año  
Terminado el 31 de Diciembre del 2016 e  
Informe de los Auditores Independientes

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., al 31 de diciembre de 2016, y el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### **Bases de la opinión**

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación a la Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos, junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos para Contadores Públicos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Asuntos de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

Tal como se explica con más detalle en la Nota 13 a los estados financieros adjuntos, a efectos de establecer la provisión de Jubilación Patronal, el cálculo actuarial registrado por la Compañía ha tomado como referencia los bonos emitidos por el Gobierno de la República del Ecuador, considerando que la moneda y el plazo de estos son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de los beneficios valorados.

## **Otra información**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron su informe sin salvedades el 18 de marzo de 2016.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros.**

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros, estén libres de errores materiales significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y utilizar el principio de empresa en marcha como base contable a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detectará siempre una representación errónea importante cuando ésta exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre las bases de éstos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la elusión del control interno.
- 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.



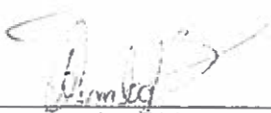
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la administración la base contable de empresa en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre de importancia o condiciones que puedan proyectar una duda significativa sobre la capacidad de la empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente revelación en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos y condiciones futuras desconocidos pueden ser causa de que la Compañía cese como empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las informaciones reveladas, y si los estados financieros representan de manera razonable las transacciones y hechos subyacentes.
- Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y normativos**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

**IFS Cía. Ltda.**

21 de marzo de 2017  
Quito, República del Ecuador  
RNAE No. 761

  
Ing. Anita Chimbo  
Socia  
Licencia No. 17851

## **APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**

### **ÍNDICE DE ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF**

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Páginas</u></b>
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	11

#### **Abreviaturas**

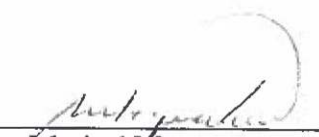
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$	U.S. dólares


**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos	4	325,673	379,371
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	303,499	436,267
Inventarios	6	203,258	205,682
Activos por impuestos corrientes	9	59,610	85,182
Otros activos		<u>18,467</u>	<u>-</u>
Total activos corrientes		<u>910,507</u>	<u>1,106,502</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Inversiones		-	10,455
Propiedad, planta y equipo	7	<u>11,277,685</u>	<u>11,575,215</u>
Total activos no corrientes		<u>11,277,685</u>	<u>11,585,670</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>12,188,192</u></b>	<b><u>12,692,172</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	8	324,951	411,309
Pasivos por impuestos corrientes	9	108,529	114,280
Obligaciones acumuladas	11	<u>72,789</u>	<u>93,941</u>
Total pasivos corrientes		<u>506,269</u>	<u>619,530</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar a accionistas	12	1,795,000	1,845,000
Obligaciones por beneficios definidos	13	985,247	877,639
Pasivo por impuesto diferido	14	1,070,198	1,101,123
Otras cuentas por pagar		<u>12,706</u>	<u>12,706</u>
Total pasivos no corrientes		<u>3,863,151</u>	<u>3,836,468</u>
Total pasivos		<u>4,369,420</u>	<u>4,455,998</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	16	6,274,900	6,274,900
Reserva legal		55,423	49,958
Resultados acumulados		<u>1,488,449</u>	<u>1,911,316</u>
Total patrimonio		<u>7,818,772</u>	<u>8,236,174</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>12,188,192</u></b>	<b><u>12,692,172</u></b>

Ver notas a los estados financieros

  
Marisol Mosquera  
Directora General

  
Ximena Vizcaino  
Contadora General

**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS	17	4,012,087	5,014,251
COSTO DE VENTAS	18	<u>579,579</u>	<u>665,715</u>
MÁRGEN BRUTO		3,432,508	4,348,536
Gastos directos	19	1,378,845	1,676,114
Gastos de administración y ventas	20	<u>1,702,845</u>	<u>1,857,004</u>
Total		3,081,690	3,533,118
UTILIDAD OPERACIONAL		350,818	815,418
Gastos de capital	21	660,905	696,378
Otros ingresos no operacionales		(29,375)	(9,934)
Otros gastos no operacionales		<u>49,028</u>	<u>40,640</u>
Total		<u>680,558</u>	<u>727,084</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(329,740)</u>	<u>88,334</u>
MENOS:			
Impuesto a la renta corriente	9	63,387	75,734
Impuesto a la renta diferido	14	<u>(30,925)</u>	<u>(33,590)</u>
Total		<u>32,462</u>	<u>42,144</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO		<u>(362,202)</u>	<u>46,190</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
(Pérdida) Ganancia actuarial		(14,476)	38,063
Total resultado integral del año		<u>376,678</u>	<u>82,633</u>
Resultado integral atribuible a los propietarios		<u>(362,202)</u>	<u>46,190</u>

  
Marisol Mosquera  
Directora General

  
Ximena Vizcaino  
Contadora General


**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Recibido de clientes		4,166,916	4,948,461
Pagado a proveedores y a empleados		(3,787,994)	(4,125,986)
Intereses pagados		-	-
Dividendos recibidos		-	-
Participación a trabajadores		-	-
Impuesto a la renta		(75,734)	-
Impuesto a la renta diferido		-	-
Otros ingresos, netos		<u>(38,035)</u>	<u>(297,490)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>265,153</u>	<u>524,985</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adquisición de propiedad, planta y equipo, neto		(234,118)	(230,854)
Proveniente en fondos de inversión			208,106
Ganancia en venta de propiedad, planta y equipo		<u>4,752</u>	<u>696</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(229,366)</u>	<u>(22,052)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Pago de deuda a accionista mayoritario		(50,000)	-
Utilizado en devolución de aportes futuras capitalizaciones		-	(520,0021)
Dividendos pagados		<u>(39,485)</u>	<u>(347,316)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(89,485)</u>	<u>(867,337)</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS</b>			
Disminución neta en efectivo y bancos		(53,698)	(364,404)
SalDOS al comienzo del año		<u>379,371</u>	<u>743,775</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO		<u>325,673</u>	<u>379,371</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Marisol Mosquera  
Directora General

  
Ximena Vizcaino  
Contadora General

**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)**

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Utilidades distribuibles	Adopción por primera vez de las NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	6,274,900	2,365,021	28,101	534,050	1,662,186	10,864,258
Apropiación de reserva legal	-	-	21,857	(21,857)	-	-
Reverso aportes para futuras capitalizaciones	-	(2,365,021)	-	-	-	(2,365,021)
Pago de dividendos	-	-	-	(347,316)	-	(347,316)
Ganancia actuarial, neta	-	-	-	38,063	-	38,063
Utilidad del año	-	-	-	46,190	-	46,190
Saldos al 31 de diciembre de 2015	6,274,900	-	49,958	249,130	1,662,186	8,236,174
Apropiación de reserva legal	-	-	4,619	(4,619)	-	-
Ajuste	-	-	846	-	-	846
Transferencia a dividendos por pagar	-	-	-	(41,570)	-	(41,570)
Pérdida actuarial, neta	-	-	-	(14,476)	-	(14,476)
Pérdida del año	-	-	-	(362,202)	-	(362,202)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	6,274,900	-	55,423	(173,737)	1,662,186	7,818,772

Ver notas a los estados financieros

  
Marisol Mosquera  
Directora General

  
Ximena Vizcaino  
Contadora General

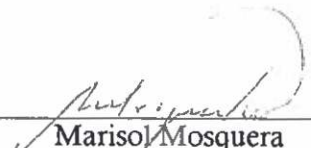



**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) utilidad neta	(362,202)	84,253
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	531,648	423,335
Provisión de cuentas incobrables	993	3,313
Provisión de jubilación patronal y desahucio, neta de pago	107,608	38,672
Obligaciones a empleados	-	42,475
Ganancia en venta de propiedad, planta y equipo	(4,752)	13,594
Impuesto a la renta diferido	-	(33,591)
Amortizaciones	-	43,100
Otros cargos a utilidades retenidas	(13,630)	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	142,230	10,202
Inventarios	2,424	17,919
Activos por impuestos corrientes	25,572	35,999
Otros activos	(18,467)	(24,469)
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	(132,649)	56,919
Anticipos de clientes	23,054	-
Impuesto a la renta	(12,347)	(54,607)
Impuesto diferido	(30,925)	-
Pasivos por impuestos corrientes	6,596	-
Obligaciones acumuladas	-	(132,129)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<b><u>265,153</u></b>	<b><u>524,985</u></b>

Ver notas a los estados financieros

  
Marisol Mosquera  
Directora General

  
Ximena Vizcaino  
Contadora General



**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**

**ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

<b>Notas No.</b>	<b>Descripción</b>	<b>Páginas</b>
1	Información general de la Compañía	11
2	Resumen de las principales políticas contables	11
3	Estimaciones y juicios contables críticos de la Administración	20
4	Efectivo y equivalentes de efectivo	21
5	Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	22
6	Inventarios	23
7	Propiedad, planta y equipo	23
8	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	26
9	Impuestos	26
10	Precios de transferencia	29
11	Obligaciones acumuladas	29
12	Cuentas por pagar a accionistas	30
13	Obligaciones por beneficios definidos	30
14	Pasivo por impuesto diferido	32
15	Instrumentos financieros	32
16	Patrimonio	34
17	Ingresos	34
18	Costo de ventas	35
19	Gastos directos	35
20	Gastos de administración y ventas	35
21	Gastos de capital	35
22	Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	36
23	Aprobación de los estados financieros	36

# **APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(EXPRESADAS EN U.S. DÓLARES)**

### **1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

Nombre	APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.
RUC	1790376338001
Domicilio	Vicente Ramón Roca E4-122 y Av. Amazonas.
Forma legal	Compañía Anónima

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., fue constituida en Quito el 3 de Agosto de 1978. Su objeto social es la planificación, promoción, ejecución de construcciones y administración de hoteles, restaurantes y en general toda clase de establecimientos de turismo en la ciudad de Quito y en cualquier otra ciudad del Ecuador o del Exterior de acuerdo a la Ley de Fomento Turístico.

Para cumplir con su objeto social, el Hotel es propiedad de Alameda Hotel Mercure, conformado por 147 habitaciones, 74 parqueaderos y 8 salones.

### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por el Hotel en la preparación de sus estados financieros:

#### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros(no consolidados) adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, con excepción de ciertas partidas que son medidas a sus valores razonables.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador.

### **2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

### **2.5 Efectivo y bancos**

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

### **2.6 Instrumentos financieros**

#### **2.6.1 Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros “al valor razonable con cambios en los resultados”, “inversiones mantenidas hasta el vencimiento” “activos financieros disponibles para la venta”, y “préstamos y partidas por cobrar.

- a) **Reconocimiento, medición inicial y clasificación** El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable. Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- b) **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados** - Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor

razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

- c) **Medición posterior de activos financieros** - Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.
- d) **Préstamos y partidas por cobrar** - Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

- e) **Deterioro del valor de activos financieros** - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

Un activo financiero estará deteriorado como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, o los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados por las siguientes situaciones: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, la falta o mora en los pagos y la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel individual. 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 las cuales podría incurrirse por este concepto.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el



importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

- f) **Baja de activos financieros** - La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

#### 2.6.2 **Pasivos financieros**

La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan.

- a) **Otros pasivos financieros**-Son pasivos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

- b) **Baja en cuentas de un pasivo financiero**-La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

#### 2.7 **Inventarios**

Las existencias se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio estimado de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y costos necesarios para realizar la venta. El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual. Los inventarios se determinan utilizando el método promedio ponderado.

La Compañía ha determinado que si tuviera indicios de deterioro de obsolescencia o lenta rotación de los inventarios, se establecerá una provisión para reconocer éstas pérdidas, la cual será calculada en función de un análisis de la posibilidad real de uso y la consideración de la potencial obsolescencia.

## **2.8 Propiedad, planta y equipo**

**2.8.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

**2.8.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados en el período en que se incurren.

**2.8.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

**2.8.4 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles económicas estimadas por cada grupo son las siguientes:

<u>Grupo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	65
Muebles	10 a 12
Equipos de hotel	10 a 12
Equipos de oficina	10 a 12
Equipos electrónico	3
Instalaciones	10
Vehículos	5 a 10

**2.8.5 Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

## **2.9 Deterioro del valor de los activos no financieros**

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo (o unidad generadora de efectivo) excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido



automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

## **2.10 Costos por préstamos**

Son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

## **2.11 Impuesto a la renta**

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

**2.11.1 Impuesto corriente** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.11.2 Impuestos diferidos** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los estados financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo, si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.11.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

## **2.12 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y;
- Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

## **2.13 Beneficios a empleados**

**2.13.1 Beneficios de corto plazo** - Se registran en el rubro de obligaciones acumuladas del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria.
- Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- Aportes al IESS: Se registran los aportes personal y patronal por pagar calculados de acuerdo a los porcentajes establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

**2.13.2 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

## **2.14 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios:

**2.14.1 Venta de servicios:** Los ingresos son reconocidos en base al grado de realización de la transacción y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

**2.14.2 Arrendamientos operativos:** Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de la línea recta sobre el término de este.

## **2.15 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico, a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, comisiones, honorarios, depreciación de propiedad, planta y equipo y otros gastos relacionados a las actividades operativas, administrativas y de ventas de la Compañía.

## **2.16 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## **2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	Enero 1, 2017

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros, tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto puesto que no se ha realizado un examen detallado de la aplicación de las mismas.

## **2.18 Reclasificaciones**

Ciertas cifras de los estados financieros al 31 de diciembre del 2015, han sido reclasificadas para efectos comparativos con el año 2016 para su presentación en los estados financieros de ese año bajo Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.



**3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos**-El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios (Nota 14).

Las obligaciones por prestaciones definidas se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

**3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.8.4.

**3.4 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### **4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Un resumen de efectivo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Bancos	308,493	362,191
Cajas	<u>17,180</u>	<u>17,180</u>
Total	<u>325,673</u>	<u>379,371</u>

**ESPACIO EN BLANCO**

## 5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2016</u> <u>2015</u> (en U.S. dólares)	
Cuentas comerciales por cobrar		
Clientes	260,014	396,743
Huéspedes	31,085	9,313
Provisión para cuentas incobrables	<u>(19,195)</u>	<u>(18,202)</u>
Subtotal	<u>271,904</u>	<u>387,854</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos a proveedores	10,724	24,405
Empleados	5,529	7,378
Otras cuentas por cobrar	<u>15,342</u>	<u>16,630</u>
Subtotal	<u>31,595</u>	<u>48,413</u>
Total	<u>303,499</u>	<u>436,267</u>

El periodo promedio de crédito por venta de servicios es de 30 días. El Hotel no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas: Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2016</u> <u>2015</u> (en U.S. dólares)	
60-90 días	12,002	35,615
90-120 días	3,649	-
120 días en adelante	<u>25,702</u>	<u>34,159</u>
Total	<u>41,353</u>	<u>69,774</u>

Provisión para cuentas incobrables - La Compañía ha reconocido una provisión del 1% sobre la cartera del año, por considerar que la cartera es recuperable.

Cambios en la provisión para cuentas incobrables: Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables fueron como sigue:

	Diciembre 31, <u>2016</u> <u>2015</u> (en U.S. dólares)	
SalDOS al comienzo del año	(18,202)	(32,825)
Provisión del año	(2,433)	-
Castigos	<u>1,440</u>	<u>(14,623)</u>
SalDOS al fin del año	<u>(19,195)</u>	<u>(18,202)</u>

## 6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Lencería habitaciones	45,875	39,132
Comestibles	38,732	39,820
Otros suministros	35,666	41,639
Loza	19,435	20,060
Papelería	15,746	16,225
Lencería comestible y bebidas	15,694	15,694
Platería	14,740	15,175
Bebidas	6,343	5,404
Combustibles	5,533	4,196
Cristalería	3,567	4,106
Suministros de ingeniería	929	3,124
Envases	427	427
Boutique Accor	421	501
Cigarrillos	<u>150</u>	<u>179</u>
Total	<u>203,258</u>	<u>205,682</u>

## 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	15,095,089	14,909,519
Depreciación acumulada	<u>(3,817,404)</u>	<u>(3,334,304)</u>
Total	<u>11,277,685</u>	<u>11,575,215</u>
<i>Clasificación</i>		
Edificios	9,903,123	9,903,123
Terrenos	1,677,163	1,677,163
Equipo de hotel	1,020,796	974,378
Instalaciones	1,281,301	1,013,912
Equipo electrónico	609,002	585,549
Muebles	523,016	533,885
Vehículos	73,445	73,445
Construcciones en curso	5,500	146,321
Equipo de oficina	<u>1,743</u>	<u>1,743</u>
Total	<u>15,095,089</u>	<u>14,909,519</u>



Los movimientos de propiedad, planta y equipo fueron como sigue:

<u>Costo</u>		<u>Edificios</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Equipo de hotel</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Equipo electrónico</u>	<u>Muebles</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Equipo de Oficina</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014		9,903,123	1,677,163	939,980	907,214	572,975	527,578	73,445	8,064	1,743	14,611,285
Adquisiciones		-	-	31,743	92,822	8,012	14,346	-	223,908	-	370,831
Ventas y bajas		-	-	(6,631)	-	-	(7,900)	-	-	-	(14,531)
Ajustes		-	-	(433)	5,983	(7,006)	(139)	-	(56,471)	-	(58,066)
Reclasificaciones		-	-	9,719	7,893	11,568	-	-	(29,180)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2015		9,903,123	1,677,163	974,378	1,013,912	585,549	533,885	73,445	146,321	1,743	14,909,519
Adquisiciones		-	-	32,299	-	23,605	780	-	246,482	-	303,166
Ventas		-	-	(14,831)	-	(665)	(35,632)	-	(59,144)	-	(110,272)
Bajas		-	-	7,749	14,475	124	(3,985)	-	(25,687)	-	(7,324)
Reclasificaciones		-	-	21,201	252,914	389	27,968	-	(302,472)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016		9,903,123	1,677,163	1,020,796	1,281,301	609,002	523,016	73,445	5,500	1,743	15,095,089

<u>Depreciación acumulada</u>							
	<u>Edificios</u>	<u>Muebles</u>	<u>Equipo de hotel</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo electrónico</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Vehículos</u>
							<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(1,251,501)	(280,332)	(364,922)	(1,652)	(429,765)	(478,411)	(2,829,300)
Adiciones	(285,142)	(41,452)	(64,226)	(43)	(40,683)	(50,423)	(491,998)
Ventas y bajas	-	7,135	5,260	-	-	-	12,395
Ajustes	(25,927)	(3,637)	(2,739)	-	6,901	(4,053)	(25,401)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(1,562,570)	(318,286)	(426,627)	(1,695)	(463,547)	(532,887)	(3,334,304)
Adiciones	(311,069)	(30,261)	(72,514)	(11)	(43,300)	(68,519)	(531,648)
Ventas y bajas	-	32,148	8,869	-	627	-	41,644
Ajustes	-	6,971	58	-	(125)	-	6,904
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(1,873,639)	(309,428)	(490,214)	(1,706)	(506,345)	(601,406)	(3,817,404)

## 8. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas comerciales por pagar:		
Proveedores de inventarios	92,243	143,728
Proveedores de servicios	<u>100,538</u>	<u>131,645</u>
Subtotal	<u>192,781</u>	<u>275,373</u>
Otras cuentas por pagar:		
Anticipos de clientes	44,528	19,389
Provisión gastos	41,459	35,927
Dividendos por pagar	2,085	2,494
Otras	<u>44,098</u>	<u>78,126</u>
Subtotal	<u>132,170</u>	<u>135,936</u>
Total	<u>324,951</u>	<u>411,309</u>

## 9. IMPUESTOS

### 9.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	53,914	77,996
Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u>5,696</u>	<u>7,186</u>
Subtotal	<u>59,610</u>	<u>85,182</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	63,387	75,734
Impuesto al Valor Agregado - IVA	35,394	24,558
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	6,970	10,094
Otros impuestos	<u>2,778</u>	<u>3,894</u>
Total	<u>108,529</u>	<u>114,280</u>

### 9.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación

excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Para caso del Hotel como tiene participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia está en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

<u>Participación menor al 50%:</u>	<u>% Participación</u>	<u>% Impuesto a la renta</u>
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	0,31%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	99,69%	22%

La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del beneficio.

Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue

	Diciembre 31, <u>2016</u>	<u>2015</u> (en U.S. dólares)
(Pérdida) utilidad según estados financieros	(329,740)	103,921
<i>Menos</i>		
Participación a trabajadores	-	(15,588)
(Pérdida) utilidad según estados financieros luego de participación a trabajadores	(329,740)	88,333
<i>Más</i>		
Gastos no deducibles	312,641	104,155
Otras diferencias temporarias	-	151,612
(Perdida) utilidad gravable	(17,099)	344,100
% de participación accionaria en paraíso fiscal	0,31%	0,31%
% de participación accionaria en sociedad Ecuatoriana	99,69%	99,69%
Base imponible para Impuesto a la renta - tarifa 25%	-	1,067
Base imponible para Impuesto a la renta - tarifa 22%	-	343,033
Impuesto a la renta causado por el 25%	-	267
Impuesto a la renta causado por el 22%	-	75,467
Total Impuesto a la renta causado	-	75,734
Anticipo calculado (1)	63,387	70,854
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	63,387	75,734

- (1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$63,387; sin embargo, no generó impuesto a la renta causado del año. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$63,387 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

El Hotel no ha sido revisado por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

### 9.3 Aspectos Tributarios

El 20 de mayo de 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo que está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre de 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

## 10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

## 11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	24,506	26,887
Bonos ejecutivos	8,513	14,303
Porcentajes y propinas	31,074	33,616
Participación a trabajadores	-	15,588
Obligaciones con el IESS	2,732	2,997
Otros	<u>5,964</u>	<u>550</u>
Total	<u>72,789</u>	<u>93,941</u>

**Participación a Trabajadores** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	15,588	53,655
Provisión del año	-	15,588
Pagos efectuados	<u>(15,588)</u>	<u>(53,655)</u>
Saldos al fin del año	<u>-</u>	<u>15,588</u>



## 12. CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTA

Corresponden a obligaciones que mantiene la Compañía con su accionista mayoritario Fortaltriun S.A. que no devenga intereses y no tiene plazo de vencimiento.

## 13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	820,720	712,441
Bonificación por desahucio	<u>164,527</u>	<u>165,198</u>
Total	<u>985,247</u>	<u>877,639</u>

### 13.1 Jubilación patronal

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

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	712,441	715,571
Ajuste estudio actuarial	-	6,652
Saldos al comienzo del año	712,441	722,223
Costo de los servicios del periodo corriente	62,761	52,619
Costo por intereses	42,389	45,223
(Ganancias)/pérdidas actuariales	28,466	5,793
Pérdidas (ganancias) sobre reducciones	-	(80,454)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(16,895)	(16,289)
Beneficios pagados	<u>(8,442)</u>	<u>(16,674)</u>
Saldos al fin del año	<u>820,720</u>	<u>712,441</u>

### 13.2 Bonificación por Desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación para bonificación por desahucio fueron como sigue:



Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	%	%
Tasa(s) de descuento	7,46%	4%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3%	4%
Tabla de rotación (promedio)	3%	3%

#### 14. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

El saldo de pasivo por impuesto diferido se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de Propiedad, planta y equipo por efectos de la aplicación por primera vez de las NIIF's.

##### Movimiento del impuesto diferido

Los movimientos del impuesto diferido fueron como sigue:

	Saldo <u>inicial</u>	Reconocido en <u>resultados</u>	Saldo <u>Final</u>
<u>31 de diciembre de 2016</u>			
Propiedad y equipo	1,101,123	(30,925)	1,070,198
<u>31 de diciembre de 2015</u>			
Propiedad y equipo	1,134,713	(33,590)	1,101,123

Los ingresos por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 son atribuibles a lo siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la renta corriente	63,387	75,734
Efecto por la liberación/constitución	<u>30,925</u>	<u>33,590</u>

#### 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### 15.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, el Hotel está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos del Hotel se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo a las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades del Hotel.

A continuación se presenta una definición de los riesgos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Hotel.

### **15.2 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Hotel.

El Hotel mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas para el Hotel mediante su departamento de cartera, además de involucrarse únicamente con partes solventes como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas comerciales por cobrar están distribuidas entre un número considerable de clientes y empresas cuya posición financiera es confiable a nivel nacional, sin que exista concentración de crédito con ninguna de éstas.

### **15.3 Riesgo de liquidez**

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para ello. La Administración realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazos. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

### **15.4 Riesgo de capital**

El Hotel gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración del Hotel mantiene un adecuado nivel de endeudamiento sobre el total del patrimonio neto, considerando la industria y los mercados en los que opera.

#### **Indices financieros**

Los principales indicadores financieros del Hotel se detallan a continuación:

Capital de trabajo	404,238
Indice de liquidez	1,80 veces
Pasivos totales / patrimonio	0,56
Deuda financiera / activos totales	-

La Administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve el Hotel.

## 16. PATRIMONIO

- 16.1 Capital social** -El capital social del Hotel asciende a US\$6,274,900 dividido en seis millones doscientos setenta y cuatro mil novecientas acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.
- 16.2 Aportes para futuras capitalizaciones** - El Hotel mediante acta de junta de accionistas, celebrada en febrero del 2015, resuelve reclasificar la cuenta Aportes para futuras capitalizaciones a cuenta por pagar accionistas puesto que no se ha llevado a cabo el incremento de capital.
- 16.3 Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para para absorber pérdidas.
- 16.4 Resultados acumulados** - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

Está cuenta está conformada por:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**Utilidades distribuibles** - El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas del Hotel y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

## 17. INGRESOS

Un resumen de los ingresos del Hotel es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Habitaciones	1,890,096	2,581,794
Comestibles y bebidas	1,884,066	2,166,441
Otros	200,594	199,608
Floristería	19,839	34,320
Lavandería	14,483	24,547
Teléfonos	<u>3,009</u>	<u>7,541</u>
Total	<u>4,012,087</u>	<u>5,014,251</u>

ESPACIO EN BLANCO

## 18. COSTO DE VENTAS

Un resumen del costo de ventas es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Comestibles y bebidas	563,507	639,422
Floristería	8,074	13,221
Teléfonos	885	2,221
Lavanderías	<u>7,113</u>	<u>10,851</u>
Total	<u>579,579</u>	<u>665,715</u>

## 19. GASTOS DIRECTOS

Un resumen de los gastos directos es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Comestibles y bebidas	766,744	912,115
Habitaciones	599,930	739,914
Floristería	11,934	14,667
Teléfonos	<u>237</u>	<u>9,418</u>
Total	<u>1,378,845</u>	<u>1,676,114</u>

## 20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un resumen de los gastos de administración y ventas es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Administración y generales	815,784	916,004
Mantenimiento y energía	594,843	573,412
Mercadeo	166,957	189,661
Seguridad y vigilancia	<u>125,261</u>	<u>177,927</u>
Total	<u>1,702,845</u>	<u>1,857,004</u>

## 21. GASTOS DE CAPITAL

Un resumen de los gastos de capital es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Depreciación	531,609	527,131
Honorarios asistencia técnica	120,569	139,036
Participación a trabajadores	-	15,588
Impuestos y seguros	8,727	7,496
Gastos financieros	<u>-</u>	<u>7,127</u>
Total	<u>660,905</u>	<u>696,378</u>



## **22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (23 de marzo de 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.