

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

## Informe del Auditor Independiente sobre los Estados Financieros de

Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A.

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2017

alavayen

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo  
Socio - Gerente General



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

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

E.U.A - Estados Unidos de América

Compañía - Apartamento y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A.

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

## Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Socio - Gerente General

**CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo**

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

### **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de:

**Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A.**

Quito, 26 de marzo del 2018

#### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A., al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Fundamentos de la opinión**

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Cuestiones claves de la auditoría**

4. Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros. Estos asuntos han

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

A los Accionistas de  
**Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A.**  
Quito, 26 de marzo del 2018

en la formación de nuestra opinión sobre estos, por lo que no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe:

4.1. Reconocimiento de ingresos

*Descripción del asunto clave de auditoría*

Como se menciona en la Nota 2.12, el reconocimiento de ingresos se origina por los servicios de hospedaje del hotel en el giro normal del negocio, siendo este el mecanismo por el cual la Compañía reconoce ingresos en sus estados financieros.

*Cómo nuestra auditoría abordó el asunto*

Nuestros procedimientos de auditoría, entre otros, incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si la Compañía está estimando con fiabilidad los ingresos de actividades ordinarias asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable, y a un análisis sobre la transferencia de los riesgos y beneficios de los productos y servicios de la Compañía comparado con los ingresos registrados.

**Otros asuntos**

5. Los estados financieros de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A., al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 21 de marzo del 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.

**Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

## Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Socio - Gerente General

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

A los Accionistas de

**Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A.**

Quito, 26 de marzo del 2018

6. La Administración de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo NIIF, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administración, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A..

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

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Socio - Gerente General

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

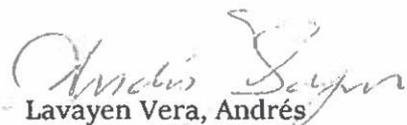
A los Accionistas de

**Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A.**

Quito, 26 de marzo del 2018

una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base de nuestra opinión de auditoría.

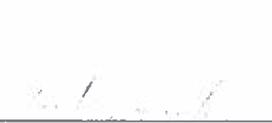
No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 981

  
Lavayen Vera, Andrés

No. de Licencia Profesional: 5670

**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2017	2016
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	557.283	325.673
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	392.097	321.965
Inventarios	8	203.548	203.258
Impuestos por recuperar	9	29.992	5.696
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.182.920</b>	<b>856.592</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos, neto	10	10.908.230	11.277.685
Impuesto diferido	14	4.275	-
Deposito en garantías		375	-
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>10.912.880</b>	<b>11.277.685</b>
<b>Total activos</b>		<b>12.095.800</b>	<b>12.134.277</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	11	2.159.418	2.169.694
Beneficios sociales	12	36.228	35.751
Impuestos por pagar	13	48.327	54.615
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2.243.973</b>	<b>2.260.060</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones por beneficios definidos	15	1.092.842	985.247
Impuesto diferido	14	972.748	1.070.198
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>2.065.590</b>	<b>2.055.445</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>4.309.563</b>	<b>4.315.505</b>
Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)		7.786.237	7.818.772
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>12.095.800</b>	<b>12.134.277</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Marisol Mosquera  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Ximena Vizcaino  
 Contadora

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.  
**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Ventas</b>			
Habitaciones		1.881.565	1.890.096
Comestible y bebidas		1.956.608	1.884.067
Telefonos		3.161	3.008
Lavanderia		16.376	14.483
Floresteria		22.923	19.839
		<b>3.880.633</b>	<b>3.811.493</b>
<b>Costos de Ventas</b>			
Comestible y bebidas		(584.076)	(563.506)
Floresteria		(8.785)	(8.074)
Telefonos		(926)	(885)
Lavanderia		(869)	(7.113)
		<b>(594.656)</b>	<b>(579.578)</b>
<b>Margen bruto</b>		<b>3.285.977</b>	<b>3.231.915</b>
<b>Gastos operacionales</b>			
Gastos administrativos y ventas	19	(1.555.094)	(1.702.844)
Gastos directos	18	(1.361.056)	(1.378.845)
Gastos de capital	20	(626.852)	(660.906)
<b>Total gastos operacionales</b>		<b>(3.543.002)</b>	<b>(3.742.595)</b>
Otros (egresos) ingresos, netos		164.203	180.941
<b>Pérdida antes del Impuesto a las ganancias</b>		<b>(92.822)</b>	<b>(329.739)</b>
Impuesto a las ganancias	14	67.278	(32.462)
<b>Pérdida neta</b>		<b>(25.544)</b>	<b>(362.201)</b>
Otro resultado integral		(6.991)	(14.476)
<b>Resultado integral del año</b>		<b>(32.535)</b>	<b>(376.677)</b>
<b>Resultado integral atribuible a los propietarios</b>		<b>(25.544)</b>	<b>(362.201)</b>

\_\_\_\_\_  
Marisol Mosquera  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Ximena Vizcaino  
Contadora

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.  
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Resultados Acumulados					
	Capital social	Reserva legal	Adopción de las NIIF	Otro resultado integral	Resultados acumulados	Total
<b>Saldos a enero 1, 2016</b>	6.274.900	49.958	1.662.186	(9.111)	258.240	8.236.173
Apropiación de reserva	-	4.619	-	-	(4.619)	-
Ajustes menores	-	846	-	-	-	846
Transferencia a dividendos por pagar	-	-	-	-	(41.570)	(41.570)
Resultado integral del año	-	-	-	(14.476)	(362.201)	(376.677)
<b>Saldos a diciembre 31, 2016</b>	<b>6.274.900</b>	<b>55.423</b>	<b>1.662.186</b>	<b>(23.587)</b>	<b>(150.150)</b>	<b>7.818.772</b>
Resultado integral del año	-	-	-	(6.991)	(25.544)	(32.535)
<b>Saldos a diciembre 31, 2017</b>	<b>6.274.900</b>	<b>55.423</b>	<b>1.662.186</b>	<b>(30.578)</b>	<b>(175.694)</b>	<b>7.786.237</b>



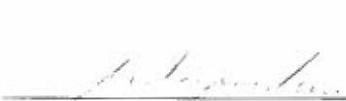
Marisol Mosquera  
Gerente General



Ximena Vizcaino  
Contadora

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.  
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2017	2016
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>			
Resultado integral del año		(25.544)	(362.201)
<b>Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación</b>			
Impuesto a las ganancias	13	(67.278)	32.462
Depreciación de propiedades y equipos	10	531.104	531.648
Provisión de jubilación patronal y desahucio	15	107.595	107.608
(Reverso) Provisión de cuentas incobrables		-	993
Otros		-	(18.382)
		545.877	292.128
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		(70.507)	123.763
Inventarios		(290)	2.424
Impuestos por recuperar		(28.571)	25.572
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		(31.874)	(109.595)
Beneficios sociales		477	-
Impuestos por pagar		(36.460)	(69.138)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		378.652	265.154
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de propiedades y equipos	10	(147.042)	(234.118)
Proveniente en venta de propiedades y equipos		-	4.752
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(147.042)	(229.366)
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Utilizado en devolución de aportes futuras capitalizaciones		-	(39.485)
Pago de deuda a accionistas mayoritarios		-	(50.000)
Efectivo utilizado provisto en actividades de financiamiento		-	(89.485)
Aumento (Disminución) neto en efectivo		231.610	(53.697)
Efectivo al comienzo del año		325.673	379.370
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>6</b>	<b>557.283</b>	<b>325.673</b>

  
 Marisol Mosquera,  
 Gerente General

  
 Ximena Vizcaino  
 Contador

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1 Constitución y objeto social**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, mediante escritura pública con fecha 9 de junio del 1978, y aprobado por la Superintendencia de Compañía Valores y Seguros mediante Resolución No. 7417 del 12 de julio del 1978, bajo la razón social de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos Apartec S.A.. La Compañía tiene una duración de 50 años, con opción a renovar.

Su objeto social es la prestación de servicios de alojamientos de habitaciones y suites, cuya actividad se realiza en el hotel ubicado en la ciudad de Quito, en la avenida Amazonas y Roca, bajo el nombre comercial de "Alameda Hotel Mercure", el mismo que se encuentra conformado por 147 habitaciones, 74 parqueos y 8 salones.

##### **1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 9 de marzo del 2018, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

(Véase página siguiente)

## APARTAMENTO Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

#### 2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIC 28	Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses adeudados.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Contratos de seguros (Reemplaza a la NIIF 4).	1 de enero del 2021
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2018.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por prestamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

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

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### **2.4 Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el efectivo disponible, depósitos a la vista en banco locales e internacionales, de libre disponibilidad.

### **2.5 Activos y pasivos financieros**

#### **2.5.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: (i) Activos a valor razonable con cambios en resultados, (ii) Préstamos y cuentas por cobrar,

## APARTAMENTO Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, y (iv) Activos financieros disponible para la venta. Los pasivos financieros se clasifican en la categoría de "Otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016, la Compañía posee activos financieros únicamente en la categoría de "Préstamos y cuentas por cobrar". De la misma forma la compañía posee únicamente pasivos financieros en la categoría de "Otros pasivos financieros". A continuación, un resumen de los instrumentos financieros que mantiene la compañía:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores y relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

##### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo.

(Véase página siguiente)

## APARTAMENTO Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar cliente: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por los servicios de hospedaje, en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico la Compañía tiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

(i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

(ii) Cuentas por pagar relacionadas: Corresponde a valores pendiente de pago por préstamos recibidos de sus relacionadas. Se reconocen a su costo nominal pues no generan interés debido a que no tienen definido una fecha de cancelación.

#### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación de las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar clientes cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no ha realizado provisión, esto debido a que considera que todos sus valores son recuperables. Al 31 de diciembre del 2016, la compañía realizó una provisión de US\$2.433, la misma que fue revertido durante el año 2017, debido a que los valores fueron recuperados.

#### **2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### **2.6 Inventarios**

Corresponden a lencerías, cristalería utilizadas para la atención a los clientes y a lozas, alimentos, bebidas y suministros para la preparación de comidas y postres para los clientes. Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos, corresponden al costo de adquisición, más los impuestos no recuperables y otros relacionados, netos de descuentos atribuibles a los inventarios. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

El costo de venta se determina utilizando el método "promedio ponderado".

#### **2.7 Propiedades y equipos, neto**

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende terrenos, edificaciones, construcciones en curso, muebles y enseres, equipos de oficinas, equipos electrónicos, instalaciones y vehículos, entre otras. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

(Véase página siguiente)

## APARTAMENTO Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Cuando el valor en libros de una propiedad o equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los terrenos no se deprecian, sin embargo, para las otras propiedades y equipos la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de la propiedad o equipo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valor residual, debido a que la administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es relevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos de la Compañía son las siguientes:

Edificaciones	10 a 36 años
Equipos	3 a 12 años
Instalación	3 a 27 años
Muebles y enseres	3 a 6 años
Vehículos	7 a 10 años

#### 2.8 Deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipos)

Las propiedades y equipos, sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, las propiedades y equipos, y propiedades de inversión, se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro para sus propiedades y equipos, que puedan generar una pérdida en función de su importe recuperable y su valor en libros.

#### 2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de

## APARTAMENTO Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases fiscales y contables debido a pérdidas tributarias y revalorización de propiedades y equipos.

#### 2.10 Beneficios a los empleados -

##### (a) Beneficios a corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) 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 del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía presenta en su estado de resultados, pérdidas, por lo tanto, no existen valores a distribuir.

## APARTAMENTO Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

#### (b) Beneficios a largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial del 7.57% (2016: 7.46%) la misma que es equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan al otro resultado integral. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

#### 2.11 Provisiones corrientes

(Véase página siguiente)

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### **2.12 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios del hotel realizados en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía transfiera los riesgos y beneficios al Comprador, al final del periodo sobre el que se informa.

#### **2.13 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable del devengo.

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo, sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

##### **(a) Riesgos de mercado**

(Véase página siguiente)

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no mantiene endeudamiento en instrumentos de corto ni largo plazo.

**(b) Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras por cobrar.

Efectivo en Bancos nacionales e internacionales

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
St. George Bank	N/A	N/A
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-	AAA-

Cuentas por cobrar

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se vería afectada principalmente por la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de recuperación de los saldos por cobrar a los clientes, o una deficiencia en su cobranza.

De acuerdo con el modelo de negocio, la Compañía otorga créditos directos, pero como procedimiento de control ha desarrollado los mencionados procedimientos para minimizar problemas de recuperación de estos activos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar clientes.

El riesgo de crédito por su naturaleza es un riesgo inherente, que si se controla nunca se desaparece, esto por falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de

## APARTAMENTO Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

la misma. Sin embargo, de acuerdo con el modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluye:

- Revisión de la cuenta por cobrar en ventas directas de forma mensual.
- Análisis mensual de indicadores de cartera.

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: evaluación financiera, revisión del buró de crédito, establecimiento de límites de crédito, establecimientos de garantías. Debido a que la Compañía mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

#### (c) Riesgo de liquidez

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las principales fuentes de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses. La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos.

Por tanto, la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores, beneficios a empleados, impuestos locales y otros con antigüedad menor a un año. La Compañía durante el ejercicio económico 2017 y 2016, concentró su apalancamiento netamente con el capital propio de la Compañía.

De acuerdo con el modelo de negocio de la Compañía, para reducir el riesgo de liquidez se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.
- Elaboración de flujos de caja versus lo real.

## APARTAMENTO Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma 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.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración, la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los accionistas.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (proveedores y relacionadas) menos o más el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El resultado de calcular el ratio es del 15% (2016: 18%) de apalancamiento por parte de sus relacionadas y su proveedores, a continuación el detalle:

	2017	2016
Relacionadas	1.797.154	1.797.085
Proveedores	182.689	192.781
	<u>1.979.844</u>	<u>1.989.867</u>
Menos: Efectivo	<u>(557.283)</u>	<u>(325.673)</u>
Deuda neta	1.422.561	1.664.194
Total patrimonio neto	7.786.237	7.818.772
Capital total	9.208.798	9.482.966
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>15%</b>	<b>18%</b>

#### 4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración:

(a) Vida útil de las propiedades y equipos.

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamiento descrito en la Nota 2.8.

(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.11.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

**5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros -**

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo	557.283	325.673
Cuentas por cobrar clientes	347.402	274.337
<b>Total activos financieros</b>	<u>904.685</u>	<u>600.010</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado.</u>		
Cuentas por pagar relacionadas	1.797.154	1.797.085
Cuentas por pagar proveedores	182.689	192.781
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1.979.843</u>	<u>1.989.866</u>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar clientes, cuentas por pagar proveedores y relacionadas y el efectivo se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo y al bajo nivel de riesgo que presentan estos instrumentos.

**6. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	20.180	17.180
Banco St. George Bank	414.943	186.551
Banco de la Producción S.A. Produbanco	122.160	121.942
	<u>557.283</u>	<u>325.673</u>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes (a)	347.402	274.337
Seguros pagados por anticipados	18.377	18.467
Empleados	10.123	5.529
Anticipos a proveedores	205	10.724
Otros menores	15.990	15.340
(-) Provisión de cuentas incobrables	-	(2.433)
	<u>392.097</u>	<u>321.965</u>

(a) Corresponde a valores pendiente de cobro por los servicios de hospedaje prestados, los cuales van hacer cobrados en el corto plazo.

**8. INVENTARIOS**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lencería habitaciones	56.370	61.569
Comestible	43.856	38.732
Loza	20.248	19.435
Papelería	16.727	15.746
Platería	13.985	14.741
Bebidas	6.605	6.343
Combustibles	6.153	5.533
Cristalería	3.758	3.568
Suministros de ingeniería	739	928
Envases	427	427
Boutique Accor	413	421
Cigarrillo	193	150
Otros suministros	34.074	35.665
	<u>203.548</u>	<u>203.258</u>

**9. IMPUESTO POR RECUPERAR**

(Véase página siguiente)

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retención en la fuente del del impuesto a la renta (Ver Nota 14)	24.061	-
Retención en la fuente del Impuesto al Valor Agregado	5.931	5.696
	<u>29.992</u>	<u>5.696</u>

**10. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edificación	9.903.123	9.903.123
Terreno	1.677.163	1.677.163
Equipos	1.665.881	1.631.541
Instalación	1.297.987	1.281.301
Muebles y enseres	527.293	523.016
Construcción en curso	91.804	5.500
Vehiculos	73.444	73.445
(-) Depreciación acumulada	(4.328.465)	(3.817.403)
	<u>10.908.230</u>	<u>11.277.685</u>

Movimientos

Saldo Inicial	11.277.685	11.575.215
(+) Adquisiciones	147.042	303.166
(-) Ventas y bajas	-	(75.952)
(+) Ajustes	14.607	6.904
(-) Depreciación	(531.104)	(531.648)
Saldo final	<u>10.908.230</u>	<u>11.277.685</u>

**11. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Relacionadas (a)	1.797.154	1.797.085
Proveedores (b)	182.689	192.781
Empleados (c)	46.333	37.037
Clientes (d)	30.007	26.078
Anticipos de clientes	12.831	10.447
Deposito por identificar	4.607	8.003
Otros	85.796	98.263
	<u>2.159.418</u>	<u>2.169.694</u>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (a) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, incluye principalmente US\$1.795.000, por valores recibidos del accionista Fortaltriun S.A., para capital de trabajo, los cuales no se tienen una fecha de cancelación de la misma.
- (b) Corresponde a valores pendientes de cancelación por la adquisición de bienes y servicios en el giro normal del negocio. A continuación, un detalle:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores de inventarios	100.262	92.243
Proveedores de servicios	82.427	100.538
	<u>182.689</u>	<u>192.781</u>

- (c) Incluye principalmente US\$40.344 (2016: US\$31.073), correspondiente a propinas que realizan los clientes a los empleados de la Compañía, los mismos que se liquidan en el corto plazo.
- (d) Corresponde a valores pendientes de devolver por pagos realizados de forma anticipada o por no haber prestado el servicio.

**12. BENEFICIOS SOCIALES**

<u>Composición:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Décima cuarta remuneración	18.488	18.006
Bonos ejecutivos	8.000	8.513
Décima tercera remuneración	6.956	6.500
Fondo de reserva	2.784	2.732
	<u>36.228</u>	<u>35.751</u>

**13. IMPUESTO POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto al valor agregado	32.827	31.087
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado	5.327	4.308
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	5.009	6.970
Tasa de servicios turístico	5.164	2.778
Impuesto a la renta (Véase Nota 14)	-	9.472
	<u>48.327</u>	<u>54.615</u>

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**14. SITUACION FISCAL, IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias -

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente (i)	34.446	63.387
Ingresos por impuesto diferido (ii)	(101.724)	(30.925)
	<u>(67.278)</u>	<u>32.462</u>

(i) Corresponde a la determinación del Impuesto a la Renta, de acuerdo a los parámetros de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y cuyo cálculo se presenta en la Conciliación Tributaria que se presenta en el literal "d".

(ii) Corresponde a los siguientes puntos:

- Al reconocimiento del activo por impuesto diferido por pérdida tributarias del año 2016, lo cual asciende a US\$4.275, que van hacer utilizadas en periodos siguientes, A continuación un detalle:

	<u>2017</u>
Base fiscal por pérdidas tributarias al 1 de enero del	17.099
Tasa impositiva	<u>25%</u>
Activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	4.275
Menos: Activo por impuesto diferido al 1 de enero del	-
Ingreso por impuesto diferido del periodo	<u>(4.275)</u>

- Al reconocimiento de pasivo por impuesto diferido por la revalorización de sus propiedades y equipos, por un valor de US\$97.449 (2016: US\$30.925). A continuación un detalle:

(Véase página siguiente)

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Base fiscal por activos revaluados al 1 de enero del	4.864.537	5.005.105
(-) reverso por la depreciación de activos revaluados	(152.378)	(140.568)
(-) ajuste de la base fiscal por error contable	(821.161)	-
Base fiscal por activos revaluados al 31 de diciembre del	3.890.998	4.864.537
Tasa impositiva	25%	22%
Pasivo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	972.749	1.070.198
Menos: Pasivo por impuesto diferido al 1 de enero del	1.070.198	1.101.123
Ingreso por impuesto diferido del periodo	(97.449)	(30.925)

(c) Anticipo del Impuesto a la Renta -

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía determinó un anticipo de US\$55.106 (2016: US\$63.387), los cuales superan al impuesto causado determinado por un valor de US\$17.746 (2016: se terminó en pérdida), por lo cual el anticipo de impuesto a la renta se convierte en impuesto a la renta del ejercicio menos exoneración.

(d) Conciliación del resultado contable-tributario -

(Véase página siguiente)

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2017	2016
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	(92.822)	(329.739)
Más: Gastos no deducibles	173.452	312.641
Base imponible de impuesto a la renta	<u>80.630</u>	<u>(17.098)</u>
% de participación accionaria en paraíso fiscal	0.31%	0.31%
% de participación accionaria no paraíso fiscal	99.69%	99.69%
Base imponible para Impuesto a la renta - Tarifa 25%	250	-
Base imponible para Impuesto a la renta - Tarifa 22%	<u>80.380</u>	<u>-</u>
	80.630	-
Impuesto a la renta causado por el 25%	62	-
Impuesto a la renta causado por el 22%	17.684	-
Impuesto a la renta causado	<u>17.746</u>	<u>-</u>
Anticipo de impuesto a la renta determinado	55.106	63.387
Impuesto a la renta mínimo del ejercicio	<u>55.106</u>	<u>63.387</u>
(-) Exoneración del anticipo 40% (i)	(20.660)	-
Total impuesto por pagar	<u>34.446</u>	<u>63.387</u>

(i) Ver Nota 14, literal "f".

Las normas tributarias vigentes establecen que los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga Accionistas, Socios, Partícipes, Constituyentes, Beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento para la aplicación Ley Organica de Regimen Tributario Interno.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la compañía determino que su tarifa impositiva es combinada, esto debido a que el 0.31% corresponde a un accionista en paraíso fiscal (tasa del 25%), y el 99.69% se encuentran en el Ecuador y países no considerados como paraísos fiscales (tasa del 22%).

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2017 y 2016, fue como se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	34.446	63.387
Menos:		
Anticipo impuesto a la renta pagado	(3.454)	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>(55.053)</u>	<u>(53.915)</u>
Saldo (a favor) por pagar de impuesto	<u>(24.061)</u>	<u>9.472</u>

(e) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía no ha efectuado durante los años 2017 y 2016, operaciones que superen dicho monto.

(f) Reformas tributarias -

Rebajas del saldo del anticipo de impuesto a la renta: Primer suplemento R.O. Jueves 7 de diciembre del 2017, decreto presidencial 210: Mediante la cual, se establecen las siguientes rebajas del saldo del anticipo de impuesto a la renta, siempre y cuando el anticipo de impuesto a la renta supera el impuesto causado, conforme a los siguientes puntos:

- La rebaja del 100% por el saldo del anticipo de Impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a US\$500.000.
- La rebaja del 60% por el saldo del anticipo de Impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean entre los US\$500.000.01 y US\$1.000.000.
- La rebaja del 40% por el saldo del anticipo de Impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean mayor a US\$1.000.000.01.

## APARTAMENTO Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

#### 15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen del pasivo a largo plazo es como sigue:

<u>Composición:</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	912.293	820.720
Desahucio	180.549	164.527
	<u>1.092.842</u>	<u>985.247</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dicha fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

(Véase página siguiente)

## APARTAMENTO Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2017	2016
Tasa de descuento	7.57%	7.46%
Tasa de rendimiento financiero	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)	1.50%	3.00%
Tabla de rotación (promedio)	11.80%	11.80%
Tabla de mortalidad e invalidez (a)	TM IESS 2002	TM IESS 2002

(a) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

#### 16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital suscrito y pagado de la Compañía asciende a US\$6.274.900 y está compuesto por 6.274.900 de acciones comunes de un valor nominal de US\$1 cada una, siendo sus accionistas empresas y personas naturales domiciliadas en el Ecuador y en el exterior.

#### 17. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

##### Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía ha realizado su provisión de reserva conforme las leyes vigentes.

##### Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

(Véase página siguiente)

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

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**18. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Administración y generales	700.255	815.784
Mantenimiento y energía	576.023	594.843
Mercadeo	186.061	166.957
Seguridad y vigilancia	92.755	125.260
	<u>1.555.094</u>	<u>1.702.844</u>

**19. GASTOS DIRECTOS**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comestibles y bebidas	798.867	766.744
Habitaciones	534.446	599.930
Lavandería	16.057	-
Floristería	11.395	11.934
Teléfonos	291	237
	<u>1.361.056</u>	<u>1.378.845</u>

**20. GASTOS DE CAPITAL**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación	531.609	531.609
Honorarios asistencia técnica	87.495	120.569
Impuestos y seguros	7.748	8.727
	<u>626.852</u>	<u>660.905</u>

**21. DIVIDENDOS**

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas del 2016, se resolvió repartir las utilidades correspondientes al año 2015 por el valor de US\$41.570.

**22. EVENTO SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativos dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.