

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

**ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018,  
con opinión de los auditores independientes.

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

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

**Contenido:**

Estado de situación financiera	- 4 -
Estado de resultados integral	- 5 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 6 -
Estados de flujos de efectivo	- 7 -
Notas a los estados financieros	- 9 -



ETL GLOBAL AUDITUM

Av. de los Shyris N34-40 y  
República de El Salvador,  
Edificio Tapia 8vo. Piso  
Teléfonos (593-2) 3 331 946  
3 332 371

[www.etl.com.ec](http://www.etl.com.ec)

Audit - Tax - Advisory

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### **Opinión**

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

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

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Hotel relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Hotel.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la Gerencia.

- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la Gerencia y basados en la evidencia de auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Hotel para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos la existencia de una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Hotel deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsiguientes que permitan una presentación razonable.

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

La Administración del Hotel es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

#### **Otros asuntos**

Los estados financieros de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., al 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 26 de marzo del 2018, contiene una opinión sin salvedades.

Etl-Ec Auditores S.A.

Quito 28 de marzo, 2019  
Registro No. 680

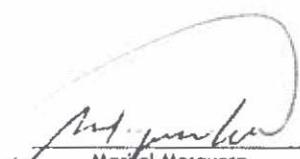


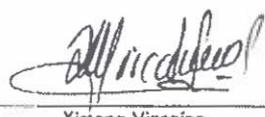
Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2018	2017
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo	7	534.057	557.283
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	8	342.195	347.402
Cuentas por cobrar clientes relacionados		-	45.840
Otras cuentas por cobrar		59.792	44.695
Inventarios		211.044	203.547
Activos por impuestos corrientes		32.947	29.992
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.180.035</b>	<b>1.228.759</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad y equipo	9	10.708.106	10.908.230
Activos por impuesto diferido	12	30.886	4.275
Otras cuentas por cobrar		375	375
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>10.739.367</b>	<b>10.912.880</b>
<b>Total activos</b>		<b>11.919.402</b>	<b>12.141.639</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras		2.065	
Cuentas por pagar comerciales	10	221.350	182.689
Cuentas por pagar relacionadas	11	1.575.913	1.840.840
Otras cuentas por pagar		201.633	143.343
Pasivos por impuestos corrientes		43.011	41.480
Beneficios empleados corto plazo		83.488	81.460
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2.127.460</b>	<b>2.289.812</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Beneficios empleados post-empleo	14	1.167.627	1.092.842
Pasivos por impuesto diferido	12	939.449	972.748
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>2.107.076</b>	<b>2.065.590</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	20	6.274.900	6.274.900
Reservas	21	55.423	55.423
Otros resultados integrales	22	(28.467)	(16.596)
Resultados acumulados	23	1.439.318	1.464.862
Resultado del ejercicio		(56.308)	(25.544)
<b>Total patrimonio</b>		<b>7.684.866</b>	<b>7.786.237</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>11.919.402</b>	<b>12.141.639</b>

  
 Maribel Mosquera  
 Gerente General

  
 Ximena Vizcaino  
 Contador General

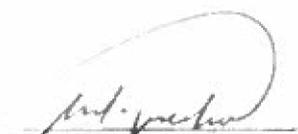
Ver notas a los estados financieros

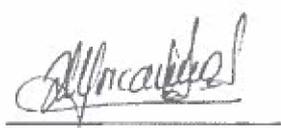
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2018	2017
Ingresos de actividades ordinarias	15	3.998.209	3.902.299
Costo de ventas	16	(623.933)	(594.656)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>3.374.276</b>	<b>3.307.643</b>
Gastos directos	17	(1.384.523)	(1.381.959)
Gastos no distribuidos		(1.390.338)	(1.656.818)
Gastos de capital		(790.768)	(626.852)
<b>PÉRDIDA OPERACIONAL</b>		<b>(191.353)</b>	<b>(357.986)</b>
<b>Otros ingresos y gastos:</b>			
Otros ingresos		177.144	298.931
Otros gastos		(48.930)	(33.768)
<b>(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(63.140)</b>	<b>(92.823)</b>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	18	(53.079)	(34.446)
Diferido		59.911	101.724
<b>(Pérdida) del periodo</b>		<b>(56.308)</b>	<b>(25.545)</b>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</b>			
(Pérdidas) actuariales		(45.063)	(6.991)
<b>Total resultado integral del año</b>		<b>(101.371)</b>	<b>(32.536)</b>
Resultado integral atribuible a los propietarios		(101.371)	(32.536)

  
Marijal Mosquera  
Gerente General

  
Ximena Vizcaino  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
 [Expresados en U.S. dólares]

Descripción	Nota	Capital pagado	Reservas		Otras resultados integrales		Resultados acumulados		Total
			Reserva legal	Reserva legal	Ganancias y pérdidas actuariales	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez	
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	20-23	6.274.900	55.423	55.423	23.387	(559.524)	362.201	1.662.186	7.818.772
Reclasificación de resultados Utilidad neta					(6.991)		(362.201) (25.344)		(32.535)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>	20 a 23	6.274.900	55.423	55.423	16.596	(197.324)	(25.344)	1.662.186	7.786.237
Reclasificación de resultados Utilidad neta					(45.063)		25.544 (56.308)		(101.371)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b>	20 a 23	6.274.900	55.423	55.423	(28.467)	(222.868)	(56.308)	1.662.186	7.684.866

  
 Marcel Mosquera  
 Gerente General

  
 Ximena Vizcaino  
 Contador General

**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2018	2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	4.061.706	3.819.759
Pagado a proveedores y empleados	(3.550.221)	(3.734.508)
Utilizado en otros	(6.078)	293.401
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>505.407</b>	<b>378.652</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de propiedades y equipo	(328.614)	(147.042)
Proveniente de la venta de propiedades y equipo	17.003	
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b>(311.611)</b>	<b>(147.042)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Proveniente de sobregiros bancarios	2.065	-
Utilizado en actividades con compañías relacionadas financiamiento	(219.087)	-
<b>Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento</b>	<b>(217.022)</b>	<b>-</b>
<b>EFECTIVO:</b>		
(Disminución) incremento neto durante el año	(23.226)	231.610
Saldo al comienzo del año	557.283	325.673
<b>Saldo al final del año</b>	<b>534.057</b>	<b>557.283</b>

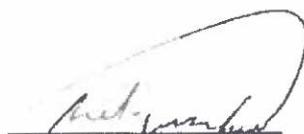
(Continúa...)

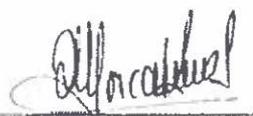
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2018	2017
CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) neta	(56.308)	(25.544)
Ajustes para conciliar la (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	511.081	531.104
Beneficios empleados	14.565	(43.073)
Venta y baja de propiedad y equipo	653	12.927
Impuesto a la renta corriente y diferido	(64.185)	(93.175)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	5.208	(75.497)
Otras cuentas por cobrar	(15.097)	4.990
Inventarios	(7.497)	(289)
Activos por impuestos corrientes	1.319	(24.296)
Cuentas por pagar comerciales	38.660	(10.092)
Otros cuentas por pagar	58.290	(7.043)
Impuestos por pagar	1.532	(8.576)
Beneficios empleados	17.186	117.216
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>505.407</b>	<b>378.652</b>

  
 Marisol Masquera  
 Gerente General

  
 Ximena Vizcaino  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Contenido**

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 10 -
3.	Políticas contables significativas	- 10 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 17 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 18 -
6.	Instrumentos financieros por categoría	- 19 -
7.	Efectivo	- 19 -
8.	Cuentas por cobrar no relacionados	- 20 -
9.	Propiedad y equipo	- 20 -
10.	Cuentas por pagar comerciales	- 21 -
11.	Cuentas por pagar relacionadas	- 21 -
12.	Impuestos diferidos	- 21 -
13.	Transacciones con partes relacionadas	- 22 -
14.	Beneficios empleados post-empleo	- 23 -
15.	Ingresos	- 24 -
16.	Costo de ventas	- 24 -
17.	Gastos directos, no distribuidos y de capital	- 24 -
18.	Impuesto a la renta	- 25 -
19.	Precios de transferencia	- 31 -
20.	Capital social	- 32 -
21.	Reservas	- 32 -
22.	Otros resultados integrales	- 32 -
23.	Resultados acumulados	- 32 -
24.	Eventos subsecuentes	- 32 -
25.	Aprobación de los estados financieros	- 33 -

## APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### 1. Información general

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., es una Sociedad Anónima, constituida el 9 de junio de 1978 y aprobada por la Superintendencia de Compañías el 12 de julio de 1978, con una duración de 50 años.

Su objeto social es la prestación de servicios de alojamiento 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 se encuentra conformado por 143 habitaciones, 74 parqueos y 8 salones.

### 2. Situación financiera en el país

En el año 2018 la economía del país evidenció una leve recuperación debido al incremento en los precios del petróleo, sin embargo, no se cumplieron las expectativas de crecimiento proyectados a inicios de año por la falta de políticas de comercio exterior que incentiven las exportaciones y la atracción de inversiones, lo que originó un incremento en el déficit fiscal y un alto nivel de endeudamiento del país.

El gobierno ha implementado medidas como la remisión tributaria, reducción de subsidios, disminución de salarios en el sector público, reducción del tamaño del Estado, creación de leyes que incentiven la inversión privada y ha manifestado la posibilidad de privatizar ciertas empresas estatales.

La Administración del Hotel considera que la situación antes indicada ha originado efectos en la operación del Hotel tales como: retraso en los plazos de pago a proveedores, reajustes de presupuesto, revisión de gastos de personal y la eliminación de gastos como publicidad, servicios complementarios entre otros. La administración para el año 2019 está adoptando las siguientes medidas: convenios de pago con proveedores, revisión de costos y gastos para poder ser más competitivos.

### 3. Políticas contables significativas

#### 3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Hotel opera. La moneda funcional y de presentación de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicados de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

#### 3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por el Hotel en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

### 3.3 Activos financieros

#### Reconocimiento

Una entidad reconocerá un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando exista un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad o un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

#### Medición inicial

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, en el reconocimiento inicial el Hotel medirá un activo financiero por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

#### Clasificación

Una entidad clasificará los activos financieros según su medición posterior

- Activo financiero a costo amortizado
- Activo financiero a valor razonable con cambios en el resultado
- Activo financiero a valor razonable con cambio en otros resultados integrales.

#### Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, considerando su clasificación:

- Activo financiero a costo amortizado.- Los activos que se mantienen para el cobro de flujos contractuales en fechas especificadas y que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los ingresos por intereses se deberán calcular utilizando el método del interés efectivo. La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mide al costo amortizado se reconoce en el resultado del período cuando el activo financiero se dá de baja en cuentas, se reclasifica a través del proceso de amortización, o para reconocer ganancias o pérdidas por deterioro de valor.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.- Los activos que se mantienen para el cobro de flujos contractuales y para la venta de activos financieros y que los flujos efectivo representan únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. La ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida con cambios en otros resultados integrales se reconoce en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor o por diferencias de cambio hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dá de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del período como un ajuste de reclasificación
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Aquí se clasifican aquellos activos financieros que no pueden ser medidos al costo amortizado o con cambios en otros resultados integrales. 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

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 contabilizan en el estado 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.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la

tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

#### Pérdidas por deterioro de los activos financieros

Para las cuentas por cobrar el Hotel utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los activos financieros.

Enfoque general.- el Hotel aplica para todos los activos financieros excepto para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, siempre y cuando el riesgo crediticio inicial del instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa y cuando las pérdidas crediticias esperadas pueden ser posibles en los próximos doce meses.

Enfoque simplificado.- el Hotel aplica para todas las cuentas por cobrar comerciales y se reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del activo.

#### Baja de activos financieros

El Hotel da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si el Hotel tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Hotel reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si el Hotel retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad del activo financiero transferido, el Hotel continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

### 3.4 Pasivos financieros

#### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El Hotel reconocerá un pasivo financiero en su estado financiero todos sus derechos y obligaciones contractuales cuando y solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizadas al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

#### Clasificación

Una entidad clasificará los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los tres siguientes:

- Pasivo financiero a costo amortizado
- Pasivo financiero a valor razonable
- Pasivo financiero a valor razonable con cambio en otros resultados integrales

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Presenta una ganancia o pérdida sobre un pasivo financiero designado como valor razonable.

Medición posterior de pasivos financieros.- Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Son obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas, tales como la adquisición de bienes o servicios.

Baja de pasivos financieros.- El Hotel da de baja un pasivo financiero cuando y solo cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato o haya sido cancelada.

### 3.5 Inventarios

Los inventarios 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 representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

A fecha de cierre de los estados financieros, la Administración determina índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

El costo de producción se determina añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costos de fabricación directamente atribuibles al producto. El valor neto de realización representa la estimación del precio de venta menos todos los costos estimados de venta y distribución. APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios ajustando posibles deterioros en aquellos casos en los que el costo excede de su valor neto de realización.

### 3.6 Reconocimiento de ingresos

El Hotel reconocerá los ingresos cuando se satisface una obligación de transferencia de un bien o servicio comprometido a un cliente y este obtiene el control y a lo largo del tiempo cuando satisface la transferencia del bien o servicio comprometido al cliente.

El Hotel reconocerá los Ingresos por la transferencia de bienes o servicios por el importe al que tendrá derecho por la contraprestación comprometida con los clientes.

#### Venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

### 3.7 Impuestos corrientes y diferidos

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

#### Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo del Hotel para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

#### 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 impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Hotel disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el periodo en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en 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 el Hotel espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

El Hotel 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.

#### Impuesto corriente y diferido para el periodo

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

### **3.8 Propiedad y equipo**

Los terrenos y edificios que son usados para la venta de bienes y prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Edificios	65 años
Muebles y enseres	10 a 12 años
Equipo de hotel	10 a 12 años
Equipo de oficina	10 a 12 años
Equipo electrónico	3 años
Instalaciones	10 años
Vehículos	5 a 10 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración del Hotel en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinado como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del periodo en que se incurren.

### **3.9 Beneficios empleados post-empleo**

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectada, con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada periodo, para lo cual se consideran ciertos parámetros en las estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente de la provisión por jubilación patronal y desahucio corresponden a la de los rendimientos del mercado de los bonos corporativos de alta calidad ecuatorianos.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los costos de los servicios corrientes, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

### **3.10 Capital social y distribución de dividendos**

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas del Hotel se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

### **3.11 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen 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.

### **3.12 Estado de Flujo de Efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

### **3.13 Cambios de políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

### **3.14 Compensación de transacciones y saldos**

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

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

En el estado de situación financiera, los saldos 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 período.

### 3.16 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

#### Nuevas normas aplicadas por el Hotel

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2018.

#### Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a el Hotel que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en El Hotel</u>
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse considerando donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuíbles.	1 de enero de 2019
NIC 19	Aclara la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero del 2019
NIC 23	Aclara que, si un préstamo en específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso o venta previsto, se convierte en parte de los préstamos generales.	1 de enero de 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero del 2019
NIIF 3	Control de una empresa que es de una operación conjunta es una adquisición por etapa	1 de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionado con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero d 2019
NIIF 11	La parte que tiene control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe medir sus participaciones previamente mantenida en la operación conjunta	1 de enero de 2019
NIIF 16	Esta norma reemplazará a la NIC 17, bajo esta normativa prácticamente se deberá reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento	1 de enero del 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de la incertidumbre de ciertos tratamientos del impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y NIC 37	1 de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad	1 de enero del 2019
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero de 2020
NIIF 17	Reemplazará la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2021

El Hotel ha concluido el análisis de los principales impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas y enmiendas citadas anteriormente, así revela:

#### Arrendamientos (NIIF 16)

La NIIF 16 requiere la identificación de contratos de arrendamiento y da la guía para el tratamiento contable del arrendador y arrendatario. Esta norma deroga lo establecido en la NIC 17 - IFRIC 4 - SIC 15 - SIC 27 y entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2019.

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

#### **Identificación de un arrendamiento:**

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

**Reconocimiento:**

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo. El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

1. El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
2. Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
3. Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
4. Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

**Análisis de impactos:**

La Administración del Hotel ha determinado que no existen efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

**Revelaciones**

De manera general se establece que la aplicación las nuevas normas y los nuevos requerimientos generaran mayor información a revelar en la notas a los estados financieros: contratos de prestación de servicios, descripción de las obligaciones de desempeño identificadas, precio establecido en los contratos, a las estimaciones utilizadas para el análisis individual o colectivo del riesgo de crédito esperado e información respecto a los contratos de arrendamiento como son plazos, montos, condiciones del contratos, etc.

**4. Estimaciones y juicios contables**

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

**Estimaciones importantes**

El Hotel realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo, llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

**4.1 Prestaciones por pensiones**

El valor actual de las obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales, así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

#### 4.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 3.8 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por el Hotel. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece el Hotel.

#### 5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Hotel la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo del Departamento Financiera del Hotel, mismo que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas del Hotel, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, de los resultados del Hotel.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Hotel, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Hotel.

##### 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 por el Hotel mediante su departamento de cartera.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, sin que exista concentración de crédito con ninguna de estas.

El Hotel no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

##### Riesgo de liquidez

Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene el Hotel, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez. La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

##### Efectivo en Bancos y Activos Financieros

El efectivo en bancos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2018	2017
Banco Produbanco-Grupo Promerica	AAA-	AAA-
St Georges Bank	AAA+	AAA+

##### Gestión del capital

El objetivo principal del Hotel en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración del realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera del, mismo que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en.

### Índices financieros

Los principales indicadores financieros del Hotel se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$(947.425)
Índice de liquidez	0.6 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.6 veces

#### Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2018, el Hotel presenta un déficit de capital de trabajo por aproximadamente US\$ 947.425. Este déficit se origina en parte por el financiamiento obtenido de su Compañía relacionada, el mismo que según la Gerencia será superado en el corto plazo.

### 6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre			
		2018		2017	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Efectivo y bancos	7	534.057	-	557.283	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	401.987	375	437.937	375
<b>Total</b>		<b>936.044</b>	<b>375</b>	<b>995.220</b>	<b>375</b>
<b>Pasivos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.998.896	-	2.166.872	-
<b>Total</b>		<b>1.998.896</b>	<b>-</b>	<b>2.166.872</b>	<b>-</b>

### 7. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Bancos	516.987	537.103
Cajas	17.070	20.180
<b>Total</b>	<b>534.057</b>	<b>557.283</b>

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

## 8. Cuentas por cobrar no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Cuentas por cobrar clientes	335.374	314.285
Huéspedes	6.821	33.117
<b>Total</b>	<b>342.195</b>	<b>347.402</b>

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.

Anualmente el Hotel realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

## 9. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los saldos de Propiedad y equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Edificio	9.903.123	9.903.123
Terreno	1.677.163	1.677.163
Instalaciones	914.923	862.728
Equipo de hotel	700.216	746.759
Muebles y enseres	280.317	307.036
Spa y gym	242.526	18.672
Equipo electrónico	153.664	144.840
Vehículo	19.330	73.445
Construcciones en curso obra civil	12.576	69.952
Construcciones en curso mobiliario	5.411	
Proyecto		3.180
Activos totalmente depreciados	1.600.475	1.429.796
Depreciación acumulada	(4.801.618)	(4.328.464)
<b>Total</b>	<b>10.708.106</b>	<b>10.908.230</b>

Descripción	2018				Saldo al final del año
	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Reclasificaciones	
Edificio	9.903.123				9.903.123
Terreno	1.677.163				1.677.163
Instalaciones	862.728			52.195	914.923
Equipo de hotel	746.759	(3.205)	21.929	(65.267)	700.216
Muebles y enseres	307.036	(1.764)	925	(25.880)	280.317
Spa y gym	18.672		225.006	(1.152)	242.526
Equipo electrónico	144.840		20.162	(11.338)	153.664
Vehículo	73.445	(34.249)		(19.866)	19.330
Construcciones en curso obra civil	69.952		27.885	(85.261)	12.576
Construcciones en curso mobiliario			32.707	(27.296)	5.411
Proyecto	3.180			(3.180)	-
Activos totalmente depreciados	1.429.796	(21.153)		191.832	1.600.475
<b>Total</b>	<b>15.236.694</b>	<b>(60.371)</b>	<b>328.614</b>	<b>4.787</b>	<b>15.309.724</b>
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(4.328.465)</b>	<b>37.268</b>	<b>(511.081)</b>	<b>660</b>	<b>(4.801.620)</b>
<b>Total</b>	<b>10.908.230</b>	<b>(20.352)</b>	<b>(182.467)</b>	<b>2.695</b>	<b>10.708.106</b>

Descripción	2017			Saldo al final del año
	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	
Edificio	9.903.123			9.903.123
Terrano	1.677.163			1.677.163
Instalaciones	990.212	(127.484)		862.728
Equipo de hotel	769.267	(22.508)		746.759
Muebles y enseres	328.747	(21.711)		307.036
Spa y gym			18.672	18.672
Equipo electrónico	188.697	(43.857)		144.840
Vehículo	73.445			73.445
Construcciones en curso obra civil	5.500		64.452	69.952
Proyecto			3.180	3.180
Activos totalmente depreciados	1.158.935	210.123	60.738	
<b>Total</b>	<b>15.095.089</b>	<b>(5.437)</b>	<b>147.042</b>	<b>15.236.694</b>
Depreciación acumulada	(3.817.404)	20.043	(531.103)	(4.328.464)
<b>Total</b>	<b>11.277.685</b>	<b>14.606</b>	<b>(384.061)</b>	<b>10.908.230</b>

#### 10. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Proveedores servicios	112.777	82.427
Proveedores inventarios	108.573	100.262
<b>Total</b>	<b>221.350</b>	<b>182.689</b>

El periodo de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

#### 11. Cuentas por pagar relacionadas

A continuación, se muestra un resumen de cuentas por pagar relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Fortaltrium S.A.	1.575.913	1.795.000
Grand Mercure	-	45.840
<b>Total</b>	<b>1.575.913</b>	<b>1.840.840</b>

Las cuentas por pagar a Fortaltrium S.A. corresponden a valores recibidos del accionista para el capital de trabajo, no existen plazos de cancelación, por lo que se mide a costo amortizado con una tasa de descuento de cero.

#### 12. Impuestos diferidos

##### *Activo por impuesto diferido*

Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros relacionadas con las diferencias temporarias deducibles, la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal y la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

A continuación, se detalla la composición del saldo de impuestos diferidos:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Amortización de pérdidas		4.275
Por provisiones de jubilación patronal y desahucio	30.886	
<b>Total</b>	<b>30.886</b>	<b>4.275</b>

*Pasivo por impuestos diferido*

El saldo de pasivos por impuestos diferidos se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de Propiedad y equipo por efectos de aplicación por primera vez de NIIF'S.

*Movimiento impuestos diferidos*

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

31 de Diciembre 2017	31 de Diciembre		
	Saldo inicial	Reversión	Saldo final
Propiedad y equipo	972.748	(33.299)	939.449

A partir del año 2018 el Hotel aplicará la tasa del 25% de Impuesto a la Renta, de acuerdo a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dotación y Modernización de la Gestión Financiera Publicado en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017.

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	(53.079)	(34.446)
Efecto por la liberación/constitución Impuesto diferido	59.911	101.724

**13. Transacciones con partes relacionadas**

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas en los años 2018 y 2017

Préstamos con Compañía Fortaltrium S.A

AL 31 de diciembre del 2018 se mantienen obligaciones con la Compañía Fortaltrium correspondiente a la venta del Hotel realizada en el año 2015.

Beneficios a corto plazo pagado a personal clave gerencial de la Entidad

El total de beneficios a corto plazo percibidos por el personal de la Entidad durante el año 2018 asciende a USD\$ 86.986.

#### 14. Beneficios empleados Post-Empleo

Un detalle de la composición de la cuenta de beneficios post-empleo al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se resume a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Jubilación patronal	981.673	912.293
Desahucio	185.954	180.549
<b>Total</b>	<b>1.167.627</b>	<b>1.092.842</b>

#### Movimiento empleados post-empleo

El movimiento de las cuentas beneficios empleados durante el año 2018 y 2017 se detalla a continuación:

#### Jubilación patronal

Descripción	31 de diciembre	
	2018	2017
Saldos al comienzo del año	912.293	820.720
Costo de los servicios del periodo corriente	43.880	56.301
Costo por intereses	66.425	44.518
Pérdidas (Ganancias) actuariales	44.130	7.492
Efecto sobre liquidaciones y reducciones anticipados		(8.336)
Beneficios pagados	(85.055)	(8.402)
<b>Saldos al final</b>	<b>981.673</b>	<b>912.293</b>

#### Desahucio

Descripción	31 de diciembre	
	2018	2017
Saldo al comienzo del año	180.549	164.527
Costo de los servicios del periodo corriente	12.214	13.981
Costo por intereses	13.197	11.829
Pérdidas / (Ganancias) actuariales	933	(501)
Beneficios pagados	(20.939)	(9.287)
<b>Saldos al final</b>	<b>185.954</b>	<b>180.549</b>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Los ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

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

Descripción	2018	2017
	%	%
Tasa de descuento	8%	7.5%
Tasa de incremento salarial	6%	1.5%
Tasa de rotación	17%	11.80%

La Administración del Hotel aplicó con uniformidad la tasa de descuento en los periodos 2017 y 2018 considerando como tasa de descuento, el rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad de Estados Unidos.

#### 15. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Comestibles y bebidas	2,092,000	1,978,273
Habitaciones	1,871,375	1,881,565
Floristería	19,711	22,923
Lavandería	13,051	16,376
Teléfonos	2,072	3,162
<b>Total</b>	<b>3,998,209</b>	<b>3,902,299</b>

#### 16. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Comestibles y bebidas	615,022	584,076
Floristería	7,919	8,785
Lavandería	384	869
Teléfonos	608	926
<b>Total</b>	<b>623,933</b>	<b>594,656</b>

#### 17. Gastos directos, no distribuidos y de capital

Un resumen de los gastos directos, no distribuidos y de capital reportados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

▪ Gastos directos:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Comestibles y bebidas	834,764	798,105
Habitaciones	498,580	534,446
Lavandería	39,387	37,722
Floristería	11,497	11,395
Teléfonos	295	291
<b>Total</b>	<b>1,384,523</b>	<b>1,381,959</b>

- Gastos no distribuidos:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Operación, mantenimiento y energía	562.935	576.023
Administración y generales	534.942	801.979
Mercadeo	208.048	186.061
Seguridad y vigilancia	84.413	92.755
<b>Total</b>	<b>1.390.338</b>	<b>1.656.818</b>

- Gastos de capital:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Depreciación activo fijo	511.081	525.130
Honorarios asistencia técnica	158.047	88.000
Impuestos y seguros	121.574	7.748
Gastos financieros	66	-
Otros egresos resultados	-	5.974
<b>Total</b>	<b>790.768</b>	<b>626.852</b>

## 18. Impuesto a la renta

De conformidad con Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, la tarifa para el impuesto a la renta a partir del año 2018 se calculará en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando el Hotel tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	25%

Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	25%

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.

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 25% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2018	2017
(Pérdida) según libros antes de impuesto a la renta	(127.325)	(92.822)
Más gastos no deducibles	31.848	173.452
Diferencias temporarias	268.749	-
Menos beneficio por persona mayor a los 65 años	9.481	-
Amortización de pérdidas años anteriores	(17.099)	-
<b>Base imponible</b>	<b>144.692</b>	<b>80.630</b>
Impuesto a la renta calculado por el 25%	52.556	17.684
Impuesto a la renta calculado por el 28%	183	62
Anticipo calculado	53.079	34.446
<b>Impuesto a la renta corriente registrado en resultados</b>	<b>53.079</b>	<b>34.446</b>

**Anticipo calculado** - 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.

Durante el año 2018, el Hotel generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$53.079; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$52.739. Consecuentemente, el Hotel registró en resultados US\$53.079 equivalente al impuesto a la renta mínimo, en cumplimiento al art. 79 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

El Hotel no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2016 al 2018.

**Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal**

**Remisión de interés, multas y recargos**

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados del saldo de las obligaciones tributarias o fiscales internas cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas conforme los términos y condiciones establecidos en la presente Ley y las resoluciones que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas.

Las obligaciones tributarias o fiscales vencidas con posterioridad al 2 de abril de 2018, así como las obligaciones correspondientes a la declaración anual del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2017, no podrán acogerse a la remisión prevista en este artículo.

**Intereses, multas y recargos para obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**

La reducción de intereses, multas y recargos, causados en obligaciones de aportes en mora generadas y en firme hasta el 2 de abril de 2018, de conformidad con los parámetros establecidos en esta Ley. Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora cuyas planillas hayan sido emitidas hasta el 2 de abril de 2018.

Asimismo, podrán ser objeto de la reducción, los intereses por obligaciones pendientes originados por responsabilidad patronal, generados hasta el 2 de abril de 2018.

No están sujetos a la reducción prevista en este Capítulo, las obligaciones en mora correspondientes a fondos de reserva, aportes por trabajo no remunerado en el hogar, cobro de valores, extensión de salud, préstamos quirografarios, préstamos prendarios y préstamos hipotecarios. Adicionalmente, se excluyen de esta reducción, los intereses, multas y recargos generados de las afiliaciones extemporáneas registradas después del 2 de abril de 2018.

#### **Remisiones en otras instituciones**

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones pendientes de pago hasta el 2 de abril del 2018, por servicios básicos que proporcionan las empresas de la Función Ejecutiva, amparados en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

#### **Remisiones en otras instituciones**

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de las obligaciones pendientes de pago hasta el 2 de abril del 2018, por pagos relacionados a los becarios y créditos educativos otorgados por cualquier institución pública o por el anterior Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo, IECE, actualmente Instituto de Fomento al Talento Humano, a través de la banca pública o la que se encuentra a cargo del Estado.

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Por esta única vez, se dispone la remisión del 100% de las multas impuestas por la Autoridad Única del Agua y por la Agencia de Regulación y Control del Agua, por la aplicación del régimen sancionatorio de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua en las que exista resolución en firme, sentencia ejecutoriada o proceso en curso en el que se determine la responsabilidad administrativa.

Por esta única ocasión, se dispone la remisión de los intereses generados por efecto de la determinación de responsabilidad civil culposa y multas por parte de la Contraloría General del Estado, a los trabajadores del Ministerio de Salud del Hospital Enrique Garcés, Hospital Psiquiátrico Julio Endara y Hospital Homero Castanier Crespo de la provincia del Cañar.

#### **Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)**

Las nuevas inversiones productivas, conforme las definiciones establecidas en los literales a) y b) del artículo 13 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que inicien a partir de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción De Inversiones, Generación De Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en los sectores priorizados establecidos en el artículo 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil. Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.

Para sociedades nuevas, así como para aquellas ya existentes, esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto, para lo cual el Reglamento a esta Ley establecerá las condiciones y procedimientos para la aplicación y verificación de este requisito, en atención al tamaño de las sociedades que quieran acceder al mismo.

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.

#### **Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)**

Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas en los pagos realizadas al exterior por concepto de:

1. Importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta por los montos y plazos establecidos en el referido contrato. Dichos montos serán reajustables en los casos en que hubiere un incremento en la inversión planificada, proporcionalmente a estos incrementos y previa autorización de la autoridad nacional en materia de inversiones.
2. Dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, cuando corresponda, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior, accionistas de la sociedad

que los distribuye, hasta el plazo establecido en el referido contrato de inversión, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas al país.

Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Salida de Divisas por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, del correspondiente ejercicio fiscal.

**Exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)**

Las nuevas inversiones productivas que se inicien a partir de la vigencia de la presente ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas, de conformidad con la definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración será contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

#### **Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno**

##### Distribución de dividendos o utilidades

El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible. (Forma de cálculo a partir del 21 de agosto del 2018).

Lo dispuesto no obsta la aplicación de los métodos para evitar la doble imposición conforme lo establezcan los respectivos convenios tributarios de la materia suscritos por el Ecuador y vigentes, según corresponda, de ser el caso.

##### Gastos de publicidad:

Se incrementa el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados. (Aplicable a partir del período 2019).

##### Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones

Se cambió a una tarifa progresiva sobre las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.

##### Impuesto al valor agregado

- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Los exportadores de servicios pueden obtener la devolución del IVA pagado y retenido, en la importación o adquisición local de bienes, insumos, servicios y activos fijos, necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma.

##### Impuesto a la salida de divisas

Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

##### Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Polarización y Modernización de la Gestión Financiera

- **Tarifa de Impuesto a la Renta a nivel general.-** Se incrementa la tarifa del 22% al 25%; así mismo, se gravará la tarifa del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarias o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.

Se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares APS (declarada en febrero de cada ejercicio económico).

- **Tarifa de Impuesto a la Renta en la Reinversión de Utilidades.-** Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reinversión las siguientes sociedades:

Exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- **Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales.-** Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Comité de Política Tributaria.

- **Exoneración IR para nuevas microempresa.-** Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se acogerá a aquella que le resulte más favorable.

- **Base imponible para Microempresas.-** Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente una fracción básica desgravada con tarifa cero de IR para personas naturales (USD 11.270).

**Deducciones por desahucio y jubilación.-** Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de Impuesto a la Renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.

**Bancarización.-** Todo pago superior a USD \$ 1,000.00 obligatoriamente deberá utilizar cualquier institución del Sistema Financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

**Sanción por ocultamiento patrimonial.-** Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándolo de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esto pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

- **Sujetos Pasivos obligados de llevar contabilidad.-** Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior (2017), sean mayores a \$ 300,000.00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.

- **Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

- **Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo IR de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.

- **Paraísos Fiscales.-** Se restringen las exenciones fiscales relacionadas a las siguientes transacciones que tengan los contribuyentes con Paraísos Fiscales:

Exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público privada (APP), gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de diez años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales establecidos dentro del objeto de la APP, de conformidad con el plan económico financiero agregado al contrato de gestión delegada, siempre que el proyecto se realice en uno de los sectores priorizados por el Comité Interinstitucional de Asociaciones Público-Privadas y cumplan con los requisitos fijados en la ley que regula la aplicación de los incentivos de las APP.

No serán deducibles Los pagos originados en financiamiento externo a instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en el Ecuador; así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera a la fecha del registro del crédito o su novación; y si de hecho las excedieren, para que dicha porción sea deducible, se deberá efectuar una retención en la fuente equivalente a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades sobre la misma.

Exoneración de los pagos realizados al exterior, por concepto de la amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código de la Producción.

Estas exenciones no serán aplicables en los casos en los que el receptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria mediante resolución general en términos de segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

- **Devolución de ISD en la actividad de exportación.-** Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.

Las materias primas, insumos y bienes de capital a los que se hace referencia este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria.

Lo señalado precedentemente aplicará también del Impuesto a la Salida de Divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

**Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).-** La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales

que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del SRI. A esta base imponible se aplicarán las tarifas ad-valorem que se establecen en esta ley.

- **Impuesto a los Activos en el Exterior.-** Serán sujetos pasivos los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago.-** No tendrán el carácter de reservado las Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la Administración Tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.
- **Dinero Electrónico.-** Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.

Todas las transacciones realizadas con medios de pago electrónicos se liquidarán y de ser el caso compensarán en el Banco Central del Ecuador de conformidad con los procedimientos que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Registro Oficial No. 149 del 28 de diciembre de 2017, Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000617

Reformas a las normas para la aplicación del régimen de precios de transferencia:

**Búsqueda de Compañías Comparables.-** El indicador de rentabilidad de las operaciones, segmentos o compañías comparables deberá ser calculado utilizando la última información de terceros independientes disponible al 10 de abril.

**Análisis por segmento de negocio.-** La información financiera de terceros utilizada para el análisis no deberá incluir segmentos de negocios diferentes o adicionales al que corresponde a las operaciones analizadas, que impliquen criterios de comparabilidad significativamente distintos. \*En ningún caso será aceptada como válida la segmentación atendiendo exclusivamente a un criterio proporcional, por la aplicación de los mismos factores a los rubros de un estado financiero.

- **Parte analizada.-** A efectos de sustentar la selección de la parte analizada, al aplicar métodos de márgenes, se deberá atender a los criterios de disponibilidad y calidad de la información. Para el desarrollo del análisis de precios de transferencia, se deberá seleccionar a la parte local. \*En caso de que la parte local no cumpla con los criterios previamente detallados, se podrá realizar el análisis con la otra parte, a fin de calcular el indicador de rentabilidad.

- **Comparables ubicados en paraísos fiscales.-** La selección de comparables no podrá incluir compañías ubicadas en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición y/o regímenes fiscales preferentes definidos como tales según la legislación tributaria ecuatoriana.

**Justificación de los ajustes de capital de las cuentas de activos y pasivos.-** Los ajustes de comparabilidad deberán realizarse una vez que se haya establecido la necesidad de su aplicación y la razonabilidad técnica, tanto de su formulación como de su efecto en mejorar el grado de comparabilidad entre la situación económica de las operaciones analizadas y aquella de las comparables.

## 19. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a lo siguiente:

Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado

superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

Las operaciones del Hotel con partes relacionadas durante el año 2018, no superaron el importe acumulado mencionado

#### 20. Capital social

El capital social autorizado del Hotel asciende a USD\$6.274.900 dividido en seis millones doscientos setenta y cuatro mil novecientos acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

#### 21. Reservas

##### *Reserva Legal*

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada 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 absorber pérdidas.

#### 22. Otros resultados integrales

Corresponde a los valores acumulados por concepto de pérdidas y ganancias actuariales generadas por el reconocimiento la provisión de jubilación patronal y desahucio.

#### 23. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

##### *Resultados acumulados primera adopción NIIF:*

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación del Hotel.

##### *Utilidades retenidas:*

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.

#### 24. Eventos subsiguientes

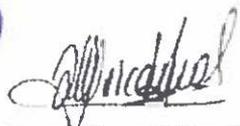
Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Hotel, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**25. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia del Hotel y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia del Hotel, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



Maribel Mosquera  
Gerente General



Ximena Vizcaino  
Contador General