

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

**ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019,  
con opinión de los auditores independientes.

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

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

---

**Contenido:**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	- 4 -
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	- 5 -
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	- 6 -
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	- 7 -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	- 9 -

## **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 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, 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 2019, 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 subsecuentes 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**

Debido a la importancia de los hechos ocurridos en el año 2020 y tal como se menciona en la nota 25 de eventos subsecuentes, informamos que las medidas tomadas por el Gobierno Ecuatoriano en torno al COVID-19, así como las diferentes condiciones económicas adversas en la economía mundial y la disminución del precio del petróleo, hacen prever que se tendrá una afectación en las operaciones del Hotel. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos analizando estas circunstancias.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 13, 2020  
Registro No. 680

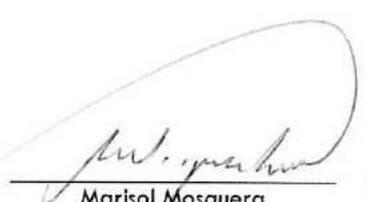
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nancy Proaño', is written over a circular stamp or seal.

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2019	2018
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo	7	166.114	534.057
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	8	326.381	342.195
Cuentas por cobrar clientes relacionados			
Otras cuentas por cobrar		76.808	59.792
Inventarios		215.037	211.044
Activos por impuestos corrientes		112.626	32.947
<b>Total activos corrientes</b>		<b>896.966</b>	<b>1.180.035</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad y equipo	9	10.721.694	10.708.106
Activos por impuesto a la renta diferido	12	67.412	30.886
Otras cuentas por cobrar		375	375
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>10.789.481</b>	<b>10.739.367</b>
<b>Total activos</b>		<b>11.686.447</b>	<b>11.919.402</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras		1.171	2.065
Cuentas por pagar comerciales	10	323.302	221.350
Cuentas por pagar relacionadas		-	1.575.913
Otras cuentas por pagar		103.779	201.633
Pasivos por impuestos corrientes		36.936	43.011
Beneficios empleados corto plazo		163.115	83.488
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>628.303</b>	<b>2.127.460</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Beneficios empleados post-empleo	14	1.103.334	1.167.627
Pasivos por impuesto a la renta diferido	12	908.759	939.449
Cuentas por pagar relacionadas	11	1.519.201	
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>3.531.294</b>	<b>2.107.076</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	21	6.274.900	6.274.900
Reservas	22	55.423	55.423
Otros resultados integrales	23	47.029	(28.467)
Resultados acumulados	24	1.383.010	1.439.318
Resultado del ejercicio		(233.512)	(56.308)
<b>Total patrimonio</b>		<b>7.526.850</b>	<b>7.684.866</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>11.686.447</b>	<b>11.919.402</b>

  
**Marisol Mosquera**  
**Gerente General**

  
**Ximena Vizcaino**  
**Contadora General**

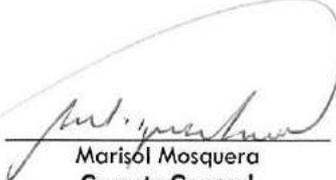
Ver notas a los estados financieros

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	15	3.741.337	3.998.209
Costo de ventas	16	(608.329)	(623.933)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>3.133.008</b>	<b>3.374.276</b>
Gastos directos	17	(1.374.505)	(1.384.523)
Gastos no distribuidos		(1.405.431)	(1.390.338)
Otros ingresos operacionales		143.329	170.961
Otros egresos operacionales		(24.793)	(38.271)
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>471.608</b>	<b>732.105</b>
<b>Otros ingresos y gastos:</b>			
Gastos de capital	17	(769.738)	(790.768)
Otros ingresos		8.640	6.183
Otros gastos		(6.362)	(10.660)
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(295.852)</b>	<b>(63.140)</b>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	18	(4.876)	(53.079)
Diferido		67.216	59.911
<b>Pérdida del periodo</b>		<b>(233.512)</b>	<b>(56.308)</b>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</b>			
Ganancias (pérdidas) actuariales		75.496	(45.063)
<b>Total resultado integral del año</b>		<b>(158.016)</b>	<b>(101.371)</b>

  
Marişol Mosquera  
Gerente General

  
Ximena Vizcaino  
Contadora General

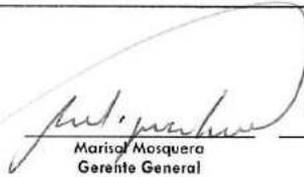
Ver notas a los estados financieros

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital pagado	Reservas	Otros resultados integrales	Resultados acumulados			Total
			Reserva legal	Ganancias y pérdidas actuariales	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Resultados acumulados adopción NIIF 1ra vez	
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>	21 a 24	6.274.900	55.423	16.596	(197.324)	(25.544)	1.662.186	7.786.237
Reclasificación de resultados					(25.544)	25.544		-
Pérdida neta				(45.063)		(56.308)		(101.371)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b>	21 a 24	6.274.900	55.423	(28.467)	(222.868)	(56.308)	1.662.186	7.684.866
Reclasificación de resultados					(56.308)	56.308		-
Pérdida neta				75.496		(233.512)		(158.016)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>	21 a 24	6.274.900	55.423	47.029	(279.176)	(233.512)	1.662.186	7.526.850

  
 Marisol Mosquera  
 Gerente General

  
 Ximena Vizcaíno  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2019	2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	3.659.295	4.061.706
Pagado a proveedores y empleados	(3.443.921)	(3.550.221)
Utilizado en otros	(6.515)	(6.078)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>208.859</b>	<b>505.407</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de propiedades y equipo	(521.716)	(328.614)
Proveniente de la venta de equipo	2.519	17.003
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(519.197)</b>	<b>(311.611)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
(Utilizado en) proveniente de obligaciones financieras	(893)	2.065
Utilizado en actividades con compañías relacionadas financiamiento	(56.712)	(219.087)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(57.605)</b>	<b>(217.022)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:</b>		
Disminución neta durante el año	(367.943)	(23.226)
Saldos al comienzo del año	534.057	557.283
<b>Saldos al final del año</b>	<b>166.114</b>	<b>534.057</b>

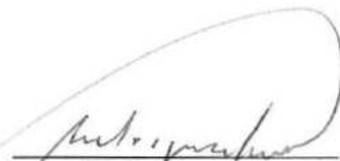
(Continúa...)

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2019	2018
<b>CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Pérdida neta	(233.512)	(56.308)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	507.002	511.081
Beneficios empleados	162.546	14.565
Venta y baja de equipo	(1.393)	653
Impuesto a la renta corriente y diferido	(67.216)	(64.185)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	15.813	5.208
Otras cuentas por cobrar	(17.015)	(15.097)
Inventarios	(3.993)	(7.497)
Activos por impuestos corrientes	(79.679)	1.319
Cuentas por pagar comerciales	101.952	38.660
Otras cuentas por pagar	(97.855)	58.290
Impuestos por pagar	(6.076)	1.532
Beneficios empleados	(71.715)	17.186
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>208.859</b>	<b>505.407</b>

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

  
 \_\_\_\_\_  
**Ximena Vizcaino**  
**Contadora 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	- 16 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 16 -
6.	Instrumentos Financieros por categoría	- 18 -
7.	Efectivo	- 18 -
8.	Cuentas por cobrar clientes no relacionados	- 18 -
9.	Propiedad y equipo	- 19 -
10.	Cuentas por pagar comerciales	- 20 -
11.	Cuentas por pagar relacionadas	- 20 -
12.	Impuestos diferidos	- 20 -
13.	Transacciones con partes relacionadas	- 21 -
14.	Beneficios empleados Post-Empleo	- 21 -
15.	Ingresos	- 23 -
16.	Costo de ventas	- 23 -
17.	Gastos directos, no distribuidos y de capital	- 23 -
18.	Impuesto a la renta	- 24 -
19.	Reformas tributarias	- 25 -
20.	Precios de transferencia	- 27 -
21.	Capital social	- 27 -
22.	Reservas	- 28 -
23.	Otros resultados integrales	- 28 -
24.	Resultados acumulados	- 28 -
25.	Eventos subsecuentes	- 28 -
26.	Aprobación de los estados financieros	- 28 -

## 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 2019 la economía del país no tuvo el crecimiento esperado, los ingresos petroleros se mantuvieron, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento han originado falta de liquidez en ciertos sectores de la economía. Adicionalmente, la economía en forma generalizada se vio afectada por el paro nacional ocurrido en el mes octubre del 2019 y durante el año 2020 la situación fiscal se vio agravada por los factores detallados en la nota 25.

A pesar de las medidas implementadas por el gobierno, existe incertidumbre respecto a las circunstancias para que a mediano plazo el país mejore su condición.

La Administración del Hotel considera que la situación antes indicada ha originado efectos en sus operaciones tales como: retraso en los plazos de pago, reajustes de presupuestos, revisión de gastos de personal, y eliminación de gastos como publicidad, servicios complementarios, entre otros. La Administración para el año 2020 está adoptando las siguientes medidas: convenios de pago con los clientes y proveedores, revisión de costos y precios de venta para ser más competitivos y potencializar las ventas.

### 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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, aplicadas 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 se mantienen para el cobro de flujos contractuales en fechas especificadas y que son únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los ingresos por intereses deberán calcularse utilizando el método del interés efectivo. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado se reconocerá en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja en cuentas, se reclasifique 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 se mantienen para el cobro de flujos contractuales y para su venta y que los flujos de efectivo representan únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida con cambios en otros resultados integrales se reconocerá 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 dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste de reclasificación
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- 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 separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

#### 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 efectiva, 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, que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde su reconocimiento inicial.

Enfoque simplificado.- el Hotel aplica este enfoque para cuentas por cobrar comerciales, en el que la estimación del deterioro responderá a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de la vida de la cuenta, tanto en el reconocimiento inicial como en periodos posteriores.

#### Baja de activos financieros

El Hotel da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o sea 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 por 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 pasivos financieros según se midan posteriormente sobre la base de los tres siguientes:

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

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- presentará 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 reconoce 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 reconoce los ingresos por la transferencia de bienes o servicios por el importe al que tiene 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, correspondientes a contratos, siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

#### Venta bienes

Se reconocen cuando el Hotel transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes de acuerdo con los términos del contrato.

### **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 Integrales 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 imponibles. 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 período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en la 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 la fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual 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 período

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.

Propiedades bajo construcción para producción, renta o propósitos administrativos, o para propósitos todavía no determinados, son reportadas en libros al costo, menos cualquier pérdida de deterioro. El costo incluye honorarios profesionales y para activos calificados, costos financieros capitalizados. La depreciación de estos activos, usando la misma base de otros activos de propiedad, comienza cuando los activos están listos para su uso en los términos planificados por la Administración.

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:

<b>Grupo</b>	<b>Tiempo</b>
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 determinada 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 período 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 periodo en que ocurren.

Los costos de los servicios corrientes, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del periodo 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 periodo más cercano en el que se conocen.

### 3.12 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo 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

Al 31 de diciembre del 2018, se efectuó una reclasificación de saldos del estado de pérdidas y ganancias, con la finalidad de presentar estados financieros comparativos.

### 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 periodo.

### 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 2019.

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

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Hotel</u>
Marco Conceptual	El Marco revisado es más completo que el anterior: su objetivo es proporcionar el conjunto completo de herramientas para el establecimiento de normas. Cubre todos los aspectos del establecimiento de normas, desde el objetivo de la información financiera, hasta la presentación y revelaciones.	1 de enero de 2020
NIIF 3	El efecto de estos cambios es que la nueva definición de un negocio es más estrecha, lo que podría dar como resultado que se reconozcan menos combinaciones de negocios.	1 de enero de 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad	1 de enero del 2020
NIIF 17	Reemplazará la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2021
NIIF 10 y NIC 28	Establece enmiendas para la venta o contribución de activos entre un inversor y su asociado negocio conjunto.	No definida

El Hotel no ha concluido aún con el análisis de los principales impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

### 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, plantas 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 les exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo del Departamento Financiero del Hotel, que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas, 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.

#### 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 previsiones 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	
	2019	2018
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 Hotel realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera del Hotel, misma que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla.

#### Índices financieros

Los principales indicadores financieros del Hotel se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$ 268.663
Índice de liquidez	1.4 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.6 veces

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

## 6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre			
		2019		2018	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Efectivo y bancos	7	166.114		534.057	
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	403.189	375	401.987	375
<b>Total</b>		<b>569.303</b>	<b>375</b>	<b>936.044</b>	<b>375</b>
<b>Pasivos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10/11	427.081	1.519.201	1.998.896	-
<b>Total</b>		<b>427.081</b>	<b>1.519.201</b>	<b>1.998.896</b>	<b>-</b>

## 7. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Bancos	148.844	516.987
Cajas	17.270	17.070
<b>Total</b>	<b>166.114</b>	<b>534.057</b>

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

## 8. Cuentas por cobrar clientes no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar clientes no relacionados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Cuentas por cobrar clientes	325.317	335.374
Huéspedes	1.064	6.821
<b>Total</b>	<b>326.381</b>	<b>342.195</b>

El período 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.

### Medición de pérdidas crediticias

El Hotel midió las pérdidas crediticias en función a método simplificado de NIIF 9 Instrumentos Financieros. Para determinar la cartera ha sido agrupada en función al vencimiento y se ha determinado la probabilidad de que ocurra una pérdida crediticia, reflejando la posibilidad de que ocurra y de que no ocurra esa pérdida crediticia analizando los tres últimos años.

	%	31 de Diciembre del 2019	
		Riesgo crediticio	Valor de la cartera Deterioro
De 00 a 30 días	0%	179.694	-
De 31 a 60 días	0%	85.401	-
De 61 a 120 días	0%	37.104	116
De 121 a 180 días	0%	19.260	-
De 181 a 360 días	7%	9.724	698
De 361 en adelante	44%	4.192	1.864
<b>Total</b>		<b>335.375</b>	<b>2.678</b>

	%	31 de Diciembre del 2018	
		Riesgo crediticio	Valor de la cartera Deterioro
De 00 a 30 días	0%	179.694	397
De 31 a 60 días	0%	85.401	51
De 61 a 120 días	0%	37.104	-
De 121 a 180 días	0%	19.260	-
De 181 a 360 días	6%	9.724	586
De 361 en adelante	15%	4.192	631
<b>Total</b>		<b>335.375</b>	<b>1.665</b>

## 9. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los saldos de propiedad y equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Edificio	9.903.123	9.903.123
Terreno	1.677.163	1.677.163
Instalaciones	947.698	914.923
Equipo de hotel	700.694	700.216
Spa y gym	654.420	242.526
Muebles y enseres	285.353	280.317
Equipo electrónico	161.226	153.664
Vehículo	19.330	19.330
Construcciones en curso obra civil	-	12.576
Construcciones en curso mobiliario	-	5.411
Proyecto	-	-
Activos totalmente depreciados	1.675.060	1.600.475
Depreciación acumulada	(5.302.373)	(4.801.618)
<b>Total</b>	<b>10.721.694</b>	<b>10.708.106</b>

Descripción	2019				
	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al final del año
Edificio	9.903.123				9.903.123
Terreno	1.677.163				1.677.163
Instalaciones	914.923		2.320	30.455	947.698
Equipo de hotel	700.216		914	(436)	700.694
Spa y gym	242.526		411.894		654.420
Muebles y enseres	280.317	(450)	416	5.070	285.353
Equipo electrónico	153.664	(1.090)	20.706	(12.054)	161.226
Vehículo	19.330				19.330
Construcciones en curso obra civil	12.576		41.010	(53.586)	-
Construcciones en curso mobiliario	5.411		44.456	(49.867)	-
Proyecto	-				-
Activos totalmente depreciados	1.600.475	(7.400)		81.985	1.675.060
<b>Total</b>	<b>15.509.724</b>	<b>(8.940)</b>	<b>521.716</b>	<b>1.567</b>	<b>16.024.067</b>
Depreciación acumulada	(4.801.620)	7.815	(507.001)	(1.567)	(5.302.373)
<b>Total</b>	<b>10.708.106</b>	<b>(1.125)</b>	<b>14.715</b>	<b>-</b>	<b>10.721.694</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>15.509.724</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>

#### 10. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Proveedores servicios	164.855	112.777
Proveedores inventarios	158.447	108.573
<b>Total</b>	<b>323.302</b>	<b>221.350</b>

El período 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 2019 y 2018:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Fortaltriun S.A.	1.519.201	-
<b>Total</b>	<b>1.519.201</b>	<b>-</b>

Las cuentas por pagar a Fortaltriun 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 períodos futuros relacionadas con las diferencias temporarias deducibles, la compensación de pérdidas obtenidas en períodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal y la compensación de créditos no utilizados procedentes de períodos anteriores.

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Por provisiones de jubilación patronal y desahucio	67.412	30.886
<b>Total</b>	<b>67.412</b>	<b>30.886</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, planta 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 2019 y 2018, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2019</u>	Saldo inicial	Reversión	Saldo final
Propiedad y equipo	939.449	(30.690)	908.759

<u>31 de Diciembre 2018</u>	Saldo inicial	Reversión	Saldo final
Propiedad y equipo	972.748	(33.299)	939.449

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 31 de diciembre del 2018 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	(4.876)	(53.079)
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	67.216	59.911

**13. Transacciones con partes relacionadas**

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas en los años 2019 y 2018

*Préstamos con Compañía Fortaltrium S.A*

AL 31 de diciembre del 2019 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 2019 y 2018 asciende a USD\$ 95.639 y USD\$86.986 respectivamente.

**14. Beneficios empleados Post-Empleo**

Un detalle de la composición de la cuenta de beneficios post-empleo se resume a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Jubilación patronal	930.091	981.673
Desahucio	173.243	185.954
<b>Total</b>	<b>1.103.334</b>	<b>1.167.627</b>

#### Movimiento empleados post-empleo

El movimiento de las cuentas beneficios empleados durante el año 2019 y 2018 se detalla a continuación:

#### Jubilación patronal

Descripción	31 de diciembre	
	2019	2018
Saldos al comienzo del año	981.673	912.293
Costo de los servicios del período corriente	69.859	43.880
Costo por intereses	72.866	66.425
Pérdidas (Ganancias) actuariales	(57.759)	44.130
Beneficios pagados	(136.548)	(85.055)
<b>Saldos al final</b>	<b>930.091</b>	<b>981.673</b>

#### Desahucio

Descripción	31 de diciembre	
	2019	2018
Saldos al comienzo del año	185.954	180.549
Costo de los servicios del período corriente	16.470	12.214
Costo por intereses	17.866	13.197
Pérdidas/ (Ganancias) actuariales	(17.738)	933
Beneficios pagados	(29.309)	(20.939)
<b>Saldos al final</b>	<b>173.243</b>	<b>185.954</b>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 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 período 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.

Las 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.

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

Descripción	2019	2018
	%	%
Tasa de descuento	8%	8%
Tasa de incremento salarial	4%	6%
Tasa de rotación	18%	17%

La Administración del Hotel aplicó con uniformidad la tasa de descuento en los períodos 2018 y 2019 considerando como tasa de descuento, el rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad de Ecuador.

## 15. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Comestibles y bebidas	2.041.275	2.092.000
Habitaciones	1.685.570	1.871.375
Lavandería	10.333	13.051
Floristería	2.619	19.711
Teléfonos	1.540	2.072
<b>Total</b>	<b>3.741.337</b>	<b>3.998.209</b>

## 16. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Comestibles y bebidas	605.483	615.022
Floristería	2.018	7.919
Teléfonos	454	608
Lavandería	374	384
<b>Total</b>	<b>608.329</b>	<b>623.933</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 es como sigue:

- Gastos directos:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Comestibles y bebidas	880.730	834.764
Habitaciones	454.160	498.580
Lavandería	39.274	39.387
Floristería	317	11.497
Teléfonos	24	295
<b>Total</b>	<b>1.374.505</b>	<b>1.384.523</b>

- Gastos no distribuidos:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Operación, mantenimiento y energía	554.439	562.935
Administración y generales	542.885	534.942
Mercadeo	237.766	208.048
Seguridad y vigilancia	70.341	84.413
<b>Total</b>	<b>1.405.431</b>	<b>1.390.338</b>

- Gastos de capital:

Descripción	31 de Diciembre	
	2019	2018
Depreciación propiedad y equipo	507.002	511.081
Honorarios asistencia técnica	159.384	158.047
Impuestos y seguros	102.963	121.574
Gastos financieros	257	66
Otros egresos resultados	132	-
<b>Total</b>	<b>769.738</b>	<b>790.768</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%	28%

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador y a sociedades y personas naturales residentes en el exterior 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	2019	2018
Pérdida según libros antes de impuesto a la renta	(295.852)	(127.325)
Más gastos no deducibles	18.516	31.848
Diferencias temporarias	299.820	268.749
Menos beneficio por personal mayor a los 65 años	-	9.481
Amortización de pérdidas años anteriores	-	(17.099)
<b>Base imponible</b>	<b>296.832</b>	<b>146.692</b>
Impuesto a la renta calculado por el 25%	4.859	52.556
Impuesto a la renta calculado por el 28%	17	183
Anticipo calculado	-	53.079
<b>Impuesto a la renta corriente registrado en resultados</b>	<b>4.876</b>	<b>53.079</b>

El Hotel no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2017 al 2019.

## 19. Reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria.

A continuación, se resumen sus principales reformas:

### **Creación de Nuevos Impuestos**

#### Contribución Única y Temporal

Las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares estarán obligadas al pago de esta contribución. Se pagará para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, hasta el 31 de marzo de cada año. El valor a pagar no será superior al 25% del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2018.

Las tarifas son las siguientes:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

### **Reformas al Código Tributario**

Se agrega un listado de los derechos que tienen las personas y sociedades en calidad de sujetos pasivos de impuestos, tales como: imparcialidad, no discriminación, a no proporcionar documentos ya presentados, etc.

Se incluye una forma de determinación directa con base a catastros o registros, conformados por información y documentación que posea la Administración Tributaria.

### **Reformas al pago de dividendos**

La distribución de dividendos será exenta únicamente a favor de sociedades ecuatorianas (distribución a sociedades y personas extranjeras ya no estará exenta).

El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo distribuido. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en el Ecuador retendrán hasta el 25% sobre el ingreso gravado. Las sociedades que distribuyan dividendos a no residentes en el Ecuador retendrán aplicando la tarifa general para sociedades. Si la sociedad que distribuye dividendos incumple su deber de informar la composición societaria deberá retener sobre los mismos la máxima tarifa de personas naturales.

### **Ingreso de actividades agropecuarias**

Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un Impuesto a la Renta único conforme a diferentes rangos.

### **Exenciones de Impuesto a la Renta**

Para depósitos e inversiones a plazo fijo con plazo igual o mayor a 360 días se mantiene exención, incluso si existiesen pagos de rendimientos antes del vencimiento.

Aquellos derivados de la ejecución de proyectos financiados con créditos o fondos de carácter no reembolsable de gobierno a gobierno percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del donante.

Se regula la exoneración prevista para fusiones entre instituciones del sistema financiero popular y solidario.

#### **Provisiones de jubilación patronal y desahucio**

Constituyen ingreso gravado, las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

Serán deducibles, las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa; y,
- b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

#### **Límite para la deducción de intereses generados en créditos externos**

La deducción de intereses generados en créditos externos contratados por partes relacionados se mantiene en el 300% (deuda relacionada / patrimonio) solo para bancos, compañías de seguros y entidades del sector financiero popular y solidario. Para el resto de las sociedades y personas naturales los intereses pagados a partes relacionados o independientes serán deducibles hasta el 20 % del EBITDA de cada año.

#### **Reformas impuesto al valor agregado**

Se incluye las siguientes transferencias como bienes gravados con tarifa 0%:

- Flores, follajes y ramas
- Tractores de hasta 300hp que se utilice para cualquier actividad agropecuaria.
- Glucómetros, lancetas, tiras reactivas, para medir la glucosa, bandas de insulina.
- Papel periódico.
- Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
- El suministro de dominios de páginas web, hosting, cloud computing.
- Servicio de carga electrónica para la recarga de todo tipo de vehículos electrónicos.

Se incluye las siguientes transferencias como bienes gravados con tarifa 0%:

- Servicios digitales cuando el consumo se realice por un residente o un establecimiento permanente de un no residente.
- Servicios brindados por artesanos calificados que superen los límites establecidos para llevar contabilidad.

#### **Régimen Impositivo para Microempresas**

Comprende a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales y es aplicable para todas microempresas, salvo aquellos que se encuentren bajo el RISE o los contribuyentes cuyas actividades económicas sean actividades inmobiliarias, de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia o para quienes perciban exclusivamente rentas de capital.

Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras perdure su condición, sin que en ningún caso su permanencia sea mayor a 5 ejercicios fiscales y deberán llevar contabilidad y declararán sus impuestos según lo siguiente:

- Impuesto a la Renta: Aplicarán la tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial, y aplicarán la tarifa general sobre ingresos de fuente distinta a la actividad

empresarial. No serán agentes de retención excepto pagos al exterior, distribución de dividendos o en pagos a empleados en relación de dependencia.

- IVA: Declaración semestral y no serán agentes de retención excepto en el caso de importación de servicios.
- ICE: Declaración semestral.

### **Impuesto a la Salida De Divisas**

Se disminuye a 180 días calendario o más el mínimo de plazo de créditos externos para aplicar la exoneración del ISD y se incluye que los mismos también pueden ser destinados a inversión en derechos representativos de capital.

Se elimina la exclusión a la exoneración de ISD de dividendos distribuidos a sociedades o personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales pero se aclara que no aplicaría tal exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena de propiedad, posean derechos representativos de capital, las personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos.

Se elimina la condición de permanencia en el país de 360 días calendario de las inversiones nacionales provenientes del exterior, y en inversiones efectuadas en el exterior por valores emitidos por sociedades residentes, para que aplique la exoneración de ISD en el pago de los rendimientos que generen las mismas y de su capital, y en el caso de que se pague en favor de residentes en Ecuador.

Se excluye de la exoneración de ISD en los pagos efectuados a partes relacionadas, por rendimientos financieros, ganancias de capital, y capital, de depósitos a plazo fijo o inversiones, con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

### **Reducción del impuesto a la renta para zonas afectadas por la paralización nacional de octubre del 2019**

Se establece una reducción del 10% del Impuesto a la Renta del ejercicio 2019 a los contribuyentes domiciliados en las provincias de Carchi, Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi, Cañar, Azuay y Loja, cuya actividad sea agrícola, ganadera, agroindustrial o turística

## **20. 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 período 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 2019, no superaron el importe acumulado mencionado

## **21. 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.

**22. 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.

**23. 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.

**24. 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.

*Pérdidas acumuladas:*

El saldo de esta cuenta está conformado por pérdidas generadas, las cuales podrán ser compensadas con futuras utilidades o a su vez podrán ser diluidas con la utilización del saldo de reservas patrimoniales o absorbidas por los accionistas con pasivos existentes.

**25. Eventos subsecuentes**

Debido a la declaratoria por parte del Estado Ecuatoriano de emergencia sanitaria el 11 de marzo y del estado de excepción el 16 de marzo del 2020, originado por la propagación a nivel mundial COVID-19, así como la disminución del precio del petróleo, el declive de los mercados financieros, el decremento en la bolsa de valores y la poca probabilidad de nuevas inversiones, se prevé una importante afectación en la economía nacional y mundial que sin duda influirá en una reducción del consumo de manera generalizada, afectando así las operaciones del Hotel.

**26. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 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.

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

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