

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	- 18 -
5. Gestión del riesgo financiero	- 18 -
6. Instrumentos financieros por categoría	- 20 -
7. Efectivo	- 20 -
8. Cuentas por cobrar no relacionados	- 21 -
9. Inventarios	- 22 -
10. Impuestos corrientes	- 22 -
11. Propiedad, planta y equipo	- 23 -
12. Cuentas por pagar comerciales	- 24 -
13. Otras cuentas por pagar	- 24 -
14. Beneficios empleados corto plazo	- 25 -
15. Participación a trabajadores	- 25 -
16. Impuestos diferidos	- 25 -
17. Beneficios empleados post-empleo	- 26 -
18. Ingresos	- 27 -
19. Costo de ventas	- 28 -
20. Gastos directos	- 28 -
21. Gastos administrativos y ventas	- 28 -
22. Gastos de capital	- 29 -
23. Impuesto a la renta	- 29 -
24. Precios de transferencia	- 32 -
25. Capital social	- 32 -
26. Aportes para futura capitalización	- 32 -
27. Reservas	- 32 -
28. Resultados acumulados	- 33 -
29. Eventos subsecuentes	- 33 -
30. 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 en Quito el 3 de Agosto de 1978. Su objeto social es la planificación, promoción, ejecución de construcciones y administración de hoteles, restaurantes y en general toda clase de establecimientos de turismo en la ciudad de Quito y en cualquier otra ciudad del Ecuador o del Exterior de acuerdo con la Ley de Fomento Turístico.

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

2. Situación financiera en el país

Durante el año 2015 la situación económica del país se ha visto afectada principalmente debido a la caída del precio del barril de petróleo por la sobre oferta mundial. El petróleo constituye la principal fuente de ingresos para el país, por lo cual el Estado se ha visto en la necesidad de disminuir considerablemente los gastos corrientes y la inversión que ha venido realizando en los diferentes sectores. Adicionalmente, se ha establecido ciertas medidas con el fin de mejorar la balanza comercial, como lo son: incremento de salvaguardas y derechos arancelarios, así como restricciones a la importación de ciertos productos, entre otras medidas.

La Administración del Hotel considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones del Hotel tales como: retraso en los plazos de pago de clientes, reajustes de presupuestos, revisión de gastos de personal, entre otros. La Administración para el año 2016 está adoptando las siguientes medidas: convenios de pago con los clientes y proveedores, revisión de costos y precios de venta, promociones para ser más competitivos.

3. Políticas contables significativas

2.1 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 de 2015 y 2014, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías 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 2015 y 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por el Hotel en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones.

2.3 Activos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

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

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable:

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se 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.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

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

El Hotel evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

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 continua 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 de activo financiero transferido, el Hotel continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.4 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.

2.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta de servicios

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

Arrendamientos operativos

Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

2.6 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 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 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 período

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

2.7 Propiedad, planta 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 reportados 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:

Grupo	Tiempo
Edificios	65 años
Muebles	10 a 12 años
Equipo de hotel	10 a 12 años
Equipo 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.

2.8 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 período, 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.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

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.

2.9 Participación a trabajadores.

El Hotel reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, de 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

2.13 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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 2015.

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

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Hotel</u>
<i>NIIF 14 - Cuentas regulatorias diferidas</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Cambios en NIC 16 y 38 - Métodos de depreciación</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Cambios NIIF 11 - Adquisición interés en negocios conjuntos</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Cambios NIC 28 - Venta o contribución de activos entre inversor y participada</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Cambios NIC 41 - Tratamiento de activos biológicos maduros</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Estados Financieros Separados: método de la participación NIC 27</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Mejoras anuales a las NIIF -varias normas</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Entidades de inversión que apliquen las enmiendas de excepción consolidación NIIF 10 -12 y NIC 28</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Iniciativas de divulgación (enmiendas NIC 1)</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>CINIIF 21 Gravámenes</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>NIIF 15 - Ingresos de contratos con clientes</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>NIIF 9 - Instrumentos financieros</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>Cambios NIIF 9 - Deterioro de activos financieros y clasificación de activos y pasivos financieros</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018

El Hotel no ha concluido aún los posibles 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 los 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 2.7 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, ésta 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 de la Gerencia General del Hotel, 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, además de involucrarse únicamente con partes solventes como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

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

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

Riesgo de liquidez

La Gerencia General del Hotel es la responsable de la gestión 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 para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez del Hotel. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

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 de cada uno.

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

Índices financieros

Los principales indicadores financieros del Hotel se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$486,970
Índice de liquidez	1.79 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.54 veces
Deuda financiera / activos totales	-

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

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre 2015		31 de Diciembre 2014	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros:					
Costo amortizado:					
Efectivo y equivalentes	7	379.371	-	951.880	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	436.267	-	449.782	-
Otros activos financieros		-	-	18.631	-
Total		815.638	-	1.420.293	-
Pasivos financieros:					
Costo amortizado:					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12 y 13	411.309	1.857.706	367.100	-
Total		411.309	1.857.706	367.100	-

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
Bancos	362.191	729.675
Cajas	17.180	14.100
Fondos de inversión Fiducia	-	208.105
Total	379.371	951.880

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 2015 y 2014, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
Cuentas por cobrar clientes	396.743	429.337
Huéspedes	9.313	4.600
Provisión cuentas incobrables	(18.202)	(32.825)
Total	387.854	401.112

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.

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

El detalle de saldos en mora pero no deteriorados se presenta a continuación:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
De 60 a 90 días	35.615	26.288
De 90 a 120 días	-	5.204
De 120 días en adelante	34.159	64.938
Total	69.774	96.430

Antigüedad de cuentas por cobrar deterioradas

Las cuentas por cobrar deterioradas se componen principalmente de saldos por cobrar a clientes con una antigüedad superior a 365 días.

Movimiento de provisión para cuentas por cobrar deterioradas

La variación del saldo de la provisión para cuentas incobrables se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
Saldo al inicio	(32.825)	(36.463)
Pérdidas por deterioro reconocida en el periodo	-	(3.882)
Importes eliminados como incobrables	14.623	7.520
Total	(18.202)	(32.825)

9. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
Comestibles	39.820	44.702
Otros suministros	41.639	43.728
Lencería habitaciones	39.132	42.130
Loza	20.060	20.567
Papelería	16.225	19.404
Platería	15.175	14.956
Lencería comestibles y bebidas	15.694	13.867
Cristalería	4.106	8.613
Bebidas	5.404	6.656
Suministros de Ingeniería	3.124	4.184
Combustibles	4.196	3.080
Boutique Accor	501	1.029
Envases	427	427
Cigarrillos	179	258
Total	205.682	223.601

La totalidad de inventarios se espera recuperar en un período no mayor a 12 meses.

10. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2015	2014
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	77.996	131.637
Impuesto al valor agregado	7.186	
Total activos por impuestos corrientes	85.182	131.637
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta del período	75.734	120.578
Impuesto al valor agregado	24.558	36.280
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	10.093	7.888
Otros impuestos	3.894	4.140
Total pasivos por impuestos corrientes	114.279	168.886

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

11. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los saldos de Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2015	2014
Edificios	9.903.123	9.903.123
Terrenos	1.677.163	1.677.163
Equipo de hotel	974.378	939.980
Instalaciones	1.013.912	907.214
Equipo electrónico	585.549	572.975
Muebles	533.885	527.578
Construcciones en curso	146.321	8.064
Vehículos	73.445	73.445
Equipo de oficina	1.743	1.743
Depreciación acumulada	(3.334.304)	(2.829.300)
Total	11.575.215	11.781.985

2015

Descripción	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al final del año
Construcciones en curso	8.064	57.844	167.893	(87.480)	146.321
Terrenos	1.677.163	-	-	-	1.677.163
Edificios	9.903.123	-	-	-	9.903.123
Muebles	527.578	(6.138)	12.863	(418)	533.885
Equipo de hotel	939.980	(1.779)	27.358	8.819	974.378
Equipo de oficina	1.743	-	(340)	340	1.743
Equipo electrónico	572.975	-	(1.047)	13.621	585.549
Instalaciones	907.214	-	24.127	82.571	1.013.912
Vehículos	73.445	-	-	-	73.445
Total	14.611.285	49.927	230.854	17.453	14.909.519
Depreciación acumulada	(2.829.300)	(26.453)	(423.335)	(55.216)	(3.334.304)
Total	11.781.985	23.474	(192.481)	(37.763)	11.575.215

2014

Descripción	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Reclasificación	Saldo al final del año
Construcciones en curso	12.894	(856)	322.702	(326.676)	8.064
Terrenos	1.677.163	-	-	-	1.677.163
Edificios	9.892.150	-	-	10.973	9.903.123
Muebles	496.114	(5.494)	2.890	34.068	527.578
Equipo de hotel	853.630	(4.632)	53.486	37.496	939.980
Equipo de oficina	1.743	(4)	-	4	1.743

Equipo electrónico	465.590	(505)	49.896	57.994	572.975
Instalaciones	722.632	-	1.890	182.692	907.214
Vehículos	73.445	-	-	-	73.445
Obras en curso	10.394	(856)	121.471	(124.145)	6.864
Total	14.195.361	(11.491)	430.862	(3.449)	14.611.285
Depreciación acumulada	(2.318.936)	4.944	(518.756)	3.448	(2.829.300)
Total	11.876.425	(6.547)	(87.895)	-	11.781.985

12. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2015	2014
Proveedores inventarios	143.728	123.518
Proveedores servicios	131.645	116.118
Total	275.373	239.636

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

13. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014:

Descripción	31 de Diciembre	
	2015	2014
Corto plazo		
Anticipo de clientes	19.389	44.532
Dividendos por pagar	2.494	1.412
Provisión gastos	35.927	54.271
Otros	78.126	27.249
Total	135.936	127.464
Largo plazo		
Fortatriun	1.845.000	-
Garantía locales	12.706	-
Total	1.857.706	-

14. Beneficios empleados corto plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a empleados al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se muestra a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2015	2014
Participación utilidades	15.588	53.655
Bono ejecutivos	14.303	49.024
Porcentajes y propinas	33.617	41.370
Décimo cuarto sueldo	19.183	23.599
Décimo tercer sueldo	7.704	8.067
Otros beneficios	551	4.780
Fondos de reserva	2.997	3.102
Total	93.943	183.597

15. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2015	2014
Saldos al inicio del año	53.655	-
Provisión del año	15.588	53.655
Pagos efectuados	(53.655)	-
Saldos al fin del año	15.588	53.655

16. Impuestos diferidos

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 de 2015 y 2014, es como sigue:

31 de Diciembre 2015	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad y equipo	1.134.713	(33.591)	1.101.122

31 de Diciembre 2014	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad y equipo	1.169.811	(35.098)	1.134.713

Los ingresos por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
Impuesto a la renta corriente	75.734	111.780
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	33.591	35.098

17. Beneficios empleados Post-Empleo

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2015	2014
Jubilación patronal	712.441	715.571
Desahucio	165.197	123.394
Total	877.638	838.965

Movimiento empleados post-empleo

El movimiento de las cuentas beneficios empleados durante el año 2015 y 2014 se detalla a continuación:

Jubilación patronal

Descripción	2015	2014
Saldos al comienzo del año	715.571	-
Ajuste estudio actuarial	6.652	-
Saldos al comienzo del año	722.223	627.3010
Costo de los servicios del período corriente	52.619	41.766
Costo por intereses	45.223	42.657
(Ganancias)/pérdidas actuariales	5.793	21.080
Pérdidas/(ganancias) sobre reducciones	(80.454)	-
Pasivos totalmente pagados sobre el finiquito	(16.289)	(8.214)
Beneficios pagados	(16.674)	(9.028)
Saldos al final	712.441	715.571

Desahucio

Descripción	2015	2014
Saldos al comienzo del año	123.394	107.036
Costo de los servicios del periodo corriente	10.654	9.835
Costo por intereses	7.788	7.286
(Ganancias)/pérdidas actuariales	1.375	1.834
Costo de los servicios pasados	11.035	1.905
Pérdidas/(ganancias) sobre reducciones	28.571	(4.502)
Pasivos totalmente pagados sobre el finiquito		-
Beneficios pagados	(17.620)	
Saldos al final	165.195	123.394

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 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.

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	2015	2014
	%	%
Tasa de descuento	4%	6.54%
Tasa de incremento salarial	4%	3%
Tasa de mortalidad	3%	3%

18. Ingresos

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

Descripción	2015	2014
Habitaciones	2.581.794	2.670.245
Comestibles y bebidas	2.166.441	2.304.006
Otros	199.608	199.907
Floristería	34.320	41.407
Lavandería	24.547	26.420
Teléfonos	7.541	13.429
Total	5.014.251	5.255.414

19. Costo de ventas

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

Descripción	2015	2014
Comestibles y bebidas	639.422	655.388
Floristería	13.221	16.248
Teléfonos	2.221	10.496
Lavanderías	10.851	3.949
Total	665.715	686.081

20. Gastos directos

Un resumen de los gastos directos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2015	2014
Comestibles y bebidas	912.115	905.695
Habitaciones	739.914	710.025
Floristería	14.667	15.066
Teléfonos	9.418	10.686
Total	1.676.114	1.641.472

21. Gastos administrativos y ventas

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2015	2014
Administración y generales	916.004	825.657
Mantenimiento y energía	573.412	577.786
Mercadeo	189.661	206.451

Descripción	2015	2014
Seguridad y vigilancia	177.927	168.597
Total	1.857.004	1.778.491

22. Gastos de capital

Un resumen de los gastos de capital reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2015	2014
Depreciación	527.131	518.242
Honorarios asistencia técnica	139.036	143.299
Participación trabajadores	15.588	53.654
Impuestos y seguros	7.496	8.323
Gastos financieros	7.127	-
Total	696.378	723.518

Los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas del año 2015 que corresponde a US\$103.921.

23. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% 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	0,31%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	99,69%	22%

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

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

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

Descripción	2015	2014
Utilidad del ejercicio	103.921	357.696
Participación trabajadores 15%	(15.588)	(53.654)
Impuesto a la renta calculado por el 22%	75.734	120.578
Anticipo calculado	(70.854)	(103.015)
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	75.734	120.578

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 2015, el Hotel generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$70.854; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$75.734. Consecuentemente, el Hotel registró en resultados US\$75.734 equivalente al impuesto a la renta generado del período.

El Hotel no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2013 al 2015.

Efectos de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal -

- En el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la ley, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a 10 años, contados desde el primer año en el que se generan ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Este plazo se ampliara por 2 años más en el caso que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Los gastos de promoción y publicidad serán deducibles hasta un máximo del 4% del total de ingresos gravados del contribuyente. No podrán deducirse dicho gasto, quienes se dediquen a la producción y/o comercialización de alimentos preparados con contenido hiperprocesado, entendidos como tales a aquellos productos que se modifiquen por la adición de sustancias como sal, azúcar, aceite, preservantes y/o aditivos, los cuales cambian la naturaleza de los alimentos originales, con el fin de prolongar su duración y hacer los más atractivos o agradables.
- Los pagos efectuados por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, consultoría y similares a sus partes relacionadas en el exterior, no pueden ser superiores al 20% de la base imponible de IR más el valor de dichos gastos, siempre y cuando dichos gastos correspondan a la actividad generadora realizada en el país.

- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:
 1. Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.
 2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que finalice el contrato, siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente.
 3. La depreciación corresponde al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, los cuales podrán ser utilizados en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.
 4. El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el periodo en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.
 5. Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.
 6. Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta, no serán sujetos de impuesto a la renta en el periodo en el que se el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado una ganancia, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
 7. Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su periodo de transformación biológica, deberán ser considerados en conciliación tributaria, como ingresos no sujetos de renta y costos atribuibles a ingresos no sujetos de renta; adicionalmente éstos conceptos no deberán ser incluidos en el cálculo de la participación a trabajadores, gastos atribuibles para generar

ingresos exentos y cualquier otro límite establecido en la norma tributaria que incluya a estos elementos.

8. Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria.
9. Los créditos tributarios no utilizados.

24. 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 2015, no superaron el importe acumulado mencionado

25. Capital social

El capital social 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.

26. Aportes para futura capitalización

El Hotel mediante acta de junta de accionistas, celebrada en febrero del 2015, resuelven reclasificar la cuenta Aportes futuras capitalizaciones a cuenta por pagar accionistas puesto que no se ha llevado a cabo el incremento de capital.

27. 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.

28. 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:

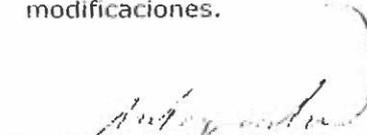
El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas del Hotel y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

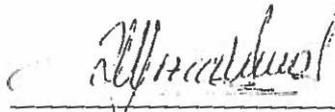
29. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros 17 de marzo del 2016, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Hotel, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

30. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia del Hotel y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia del Hotel, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.


Marisol Mosquera
Directora General


Ximena Vizcaino
Contador General