



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Victor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas y Junta Directiva
H.O.V. Hotelera Quito S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de H.O.V Hotelera Quito S.A., que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de H.O.V Hotelera Quito S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otra información

4. No existe otra información que sean reportadas conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la administración sobre los estados financieros

5. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

6. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
7. El Gerente General de la Compañía es responsable de supervisar el proceso de Información financiera de la Compañía.

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

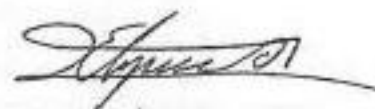
8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, estos pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios de los estados financieros tomen sobre la base de dichos estados financieros.
9. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

10. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

BDO Ecuador

Marzo 16, 2017
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Elizabeth Álvarez - Socia

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nuestra auditoría incluye:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultante de errores, debido a que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación fiel. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otras cosas, el alcance, y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- También proporcionamos a la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.



H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

CONTENIDO:

PÁGINA

• Estados de Situación Financiera Clasificados.	5
• Estados de Resultados Integrales por Función.	6
• Estados de Cambios en el Patrimonio.	7
• Estados de Flujos de Efectivo Método Directo.	8
• Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto	9
• Resumen de las Principales Políticas Contables	10
• Notas a los Estados Financieros	33

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
			(Reformulados Ver Nota 50)	
Activos:				
Activos corrientes				
Electivo y equivalentes de efectivo	(7)	1,669,286	1,392,058	1,780,075
Activos financieros				
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(8)	1,974,249	2,402,385	2,752,352
Otras cuentas por cobrar	(9)	141,664	110,324	150,500
Provisión cuentas incobrables	(10)	(271,857)	(126,986)	(165,553)
Activos por impuestos corrientes	(13)	153,273	491,879	486,266
Inventarios	(11)	309,862	400,613	467,698
Servicios y otros pagos anticipados	(12)	151,750	194,943	208,593
Total activos corrientes		4,128,247	4,865,216	5,679,841
Activos no corrientes				
Propiedad, planta y equipos	(14)	30,476,598	31,903,384	33,099,779
Propiedades de inversión	(15)	8,138,827	7,026,099	6,965,450
Activos intangibles	(16)	2,299	12,767	39,824
Activos por impuestos diferidos	(28)	125,134	125,134	125,134
Otros activos no corrientes	(17)	124,471	172,225	177,225
Total activos no corrientes		38,867,329	39,239,609	40,407,412
Total activos		42,995,576	44,104,825	46,087,253
Pasivos:				
Pasivos corrientes				
Cuentas y documentos por pagar	(18)	917,049	1,281,483	1,326,724
Cuentas por pagar diversas relacionadas	(21)	27,863	34,786	29,399
Porción corriente de obligaciones con instituciones financieras	(23)	3,024,464	3,184,724	3,222,584
Pasivos por impuestos corrientes	(19)	287,501	297,180	297,669
Pasivos corrientes por beneficios a empleados	(20)	223,602	212,874	376,145
Otros pasivos corrientes	(22)	570,752	692,998	625,464
Total pasivos corrientes		5,051,231	5,704,045	5,881,985
Pasivo no corriente				
Obligaciones con instituciones financieras	(23)	2,523,009	2,488,264	4,255,176
Provisiones por beneficios a los empleados	(24)	2,105,884	2,073,469	2,024,477
Pasivos diferidos	(28)	455,736	511,149	762,289
Otros pasivos no corrientes	(36)	106,534	103,383	117,377
Total pasivo no corriente		5,191,163	5,176,265	7,159,319
Total pasivos		10,242,394	10,880,310	13,041,304
Patrimonio:				
Capital social	(29)	20,000,000	20,000,000	20,000,000
Reservas	(30)	2,982,218	2,972,540	2,913,809
Otros resultados integrales		(346,039)	(183,400)	(277,332)
Resultados acumulados	(31)	10,117,003	10,435,375	10,409,472
Total Patrimonio		32,753,182	33,224,515	33,045,949
Total Patrimonio neto y pasivo		42,995,576	44,104,825	46,087,253


Gino Casagrande
Gerente General


José María Pérez
Contador General

H.O.V HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

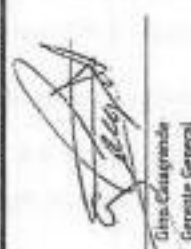
Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015 (Reformulado Ver Nota 50)
Ingresos de actividades ordinarias			
Ingreso por venta de bienes	(33)	7,402,459	9,187,822
Ingreso por prestación de servicios		8,464,176	10,019,468
Costo de ventas y producción	(34)	(11,784,245)	(13,354,660)
Ganancia bruta		4,082,390	5,852,630
1 Otros ingresos (gastos)	(35)	1,191,994	(8,114)
Gastos de administración	(36)	(3,806,751)	(3,955,629)
Gastos de venta	(37)	(938,147)	(1,079,601)
Gastos financieros	(38)	(549,166)	(556,957)
Participación a trabajadores	(20)	-	(39,672)
		(4,102,070)	(5,639,973)
(Pérdida) utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		(19,680)	212,657
Gasto por impuesto a la renta:			
Impuesto a la renta corriente	(27)	(344,749)	(363,248)
Efecto de impuesto diferido	(28)	55,735	235,225
		(289,014)	(128,023)
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		(308,694)	84,634
Otro resultado integral			
<u>Partidas que no se reclasificarán al resultado del período</u>			
Planes de beneficios definidos		162,639	(93,932)
		162,639	(93,932)
Resultado integral total del año		(471,333)	178,566

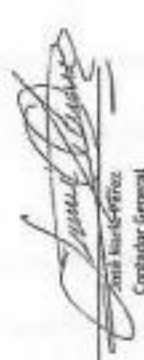

 Gino Casagrande
 Gerente General


 José María Pérez
 Contador General

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en dólares)

	Reservas			Resultados acumulados							Otros resultados integrales	Total
	Capital	Reserva legal	Reserva facultativa y estatutaria	Otras reservas	Subtotal	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Provisiones de la primera Adopción a las HIP	Reserva de capital	Utilidades (Pérdidas) netas del ejercicio	Subtotal		
Saldo al 01 de enero del 2015 previamente reportados (Nota 50)	20,000,000	1,044,535	2,106	1,867,168	2,913,809	842,435	6,014,213	2,985,515	587,309	10,409,472	57,585	33,380,866
Ajustes por restablecimiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(324,917)	(324,917)
Saldo al 01 de enero del 2015 (Reformulado)	20,000,000	1,044,535	2,106	1,867,168	2,913,809	842,435	6,014,213	2,985,515	587,309	10,409,472	(277,332)	33,045,949
Transferencia a ganancias acumuladas	-	-	-	-	-	587,309	-	-	(587,309)	-	-	-
Apropiación de reserva legal	-	58,731	-	-	58,731	(58,731)	-	-	-	(58,731)	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	-	-	-	84,634	84,634	93,932	178,566
Saldo al 31 de diciembre del 2015 (Reformulado)	20,000,000	1,103,266	2,106	1,867,168	2,972,540	1,371,013	6,014,213	2,985,515	84,634	10,475,375	(183,400)	33,224,515
Apropiación de reserva legal	-	9,678	-	-	9,678	(9,678)	-	-	-	(9,678)	-	-
Transferencia a ganancias acumuladas	-	-	-	-	-	84,634	-	-	(84,634)	-	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	-	-	-	(308,694)	(308,694)	(152,639)	(471,333)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	20,000,000	1,112,944	2,106	1,867,168	2,982,218	1,445,989	6,014,213	2,985,515	(308,694)	10,117,003	(348,039)	32,753,182


 Glisa Casagrande
 Gerente General


 María José Pérez
 Contador General

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
		(Reformulado Ver Nota 50)
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	16,305,499	19,449,624
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(14,505,099)	(16,378,522)
Impuesto a la renta pagado	(294,048)	(427,036)
Intereses pagados, neto	(549,165)	(552,656)
Otros ingresos, netos	79,266	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1,036,453	2,091,410
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, planta y equipos	(327,149)	(581,697)
Disminución en otros activos no corrientes	47,754	5,000
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(279,395)	(576,697)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado en obligaciones financieras	(125,515)	(1,804,772)
Pago por beneficios a empleados no corrientes	(220,835)	(83,964)
Incremento en cuentas por cobrar relacionadas	(136,631)	-
Efectivo recibido (pagado) en otros pasivos no corrientes	3,151	(13,994)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(479,830)	(1,902,730)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	277,228	(388,017)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,392,058	1,780,075
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,669,286	1,392,058

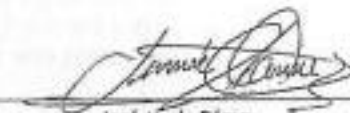

Gino Casagrande
Gerente General


José María Pérez
Contador General

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
		(Reformulado Ver Nota 50)
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio	(308,694)	84,634
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	1,695,858	1,778,092
Provisión impuesto a las ganancias	344,749	363,248
Provisión participación a trabajadores	-	39,672
Costo financiero beneficios a empleados	90,402	82,194
Amortización de activos intangibles	10,468	27,057
Provisión para documentos y cuentas incobrables	144,871	69,996
Liberación de impuestos diferidos	(55,413)	(235,225)
Actualización valor razonable de propiedades de inversión	(1,112,728)	(60,649)
Provisión para jubilación patronal	(55,345)	51,487
Provisión para desahucio	55,554	93,207
Baja activos por impuestos corrientes	275,965	98,081
Baja de propiedad, planta y equipo	58,075	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	428,136	241,404
Disminución en inventarios	90,731	67,085
Disminución en otras cuentas por cobrar	105,291	40,176
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes	11,942	(103,694)
Disminución en servicios y otros pagos anticipados	43,193	13,560
(Disminución) en cuentas y documentos por pagar	(364,434)	(46,172)
(Disminución) aumento en otros pasivos corrientes	(122,246)	63,535
Aumento en anticipo de clientes	-	930
(Disminución) en otros pasivos financieros	-	(15,915)
(Disminución) en otras obligaciones corrientes	(292,999)	(566,680)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar relacionadas	(6,923)	5,387
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1,036,453	2,091,410


 Gino Casagrande
 Gerente General


 José María Pérez
 Contador General

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
H.O.V. Hotelera Quito S.A.
- **RUC de la entidad.**
1790580113001.
- **Domicilio de la entidad.**
Av. 12 de Octubre 1820 y Luis Cordero.
- **Forma legal de la entidad.**
Sociedad Anónima.
- **País de Incorporación.**
Ecuador.
- **Descripción.**

H.O.V. Hotelera Quito S.A. fue constituida el 22 de febrero de 1983 e inició sus operaciones en septiembre de 1990 en la ciudad de Quito. El objeto de la Compañía es brindar servicios de hotelería turística, en todas sus fases, para lo cual opera en forma directa dos establecimientos hoteleros de su propiedad, el Swissotel Quito y el Hotel Plaza Grande, ambos en la Ciudad de Quito.

Swissôtel Quito, es un establecimiento ubicado en el centro comercial y residencial de Quito. Es una franquicia de Swissôtel Hotels & Resorts, un distintivo grupo de hoteles distribuidos en 17 países alrededor del mundo. Posee 275 habitaciones y suites, restaurantes, un Spa y varios salones y facilidades para reuniones y eventos.

El Hotel Plaza Grande, está localizado en la Plaza de la Independencia, al frente de la Catedral Metropolitana y diagonal al Palacio Presidencial. Consta de 15 suites, restaurantes y otras facilidades.

- **Representante Legal.**

Gino Casagrande representa a la Compañía, está encargado de dirigir y administrar los negocios sociales, celebrar y ejecutar a nombre de la Compañía y representar a ésta en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la Compañía, suscribir y firmar a nombre de la Compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre la Compañía, entre otros.

- **Composición accionaria.**

Los principales accionistas con los que cuenta H.O.V. Hotelera Quito S.A., son los siguientes cuya participación se ve reflejada de forma representativa, así:

Accionista	Participación
Carulen S.A.	40,3549%
Ifecor S.A.	23,6849%
Swissotel Holding AG	11,7525%
Otros (1)	24,2080%
(Nota 43)	100,00%

(1) Esta participación está distribuida entre 334 accionistas.

Los accionistas siempre han apoyado el desarrollo de la Compañía mediante aportes de capital fresco y capitalización de utilidades.

- **Lineas de negocio y productos.**

Los servicios actuales comprenden habitaciones que incluyen las suites de larga estadia, restaurantes de comida internacional, banquetes y servicio a domicilio, 24 horas de cobertura médica ambulatoria, servicio a la habitación, servicios de telefonía, lavandería, boutiques, Amrita Spa con 2,287 metros cuadrados de Spa, Gimnasio, piscina cubierta y descubierta, cancha de raquetball, squash y tenis, 12 salas de tratamiento.

- **Otros servicios complementarios.**

La Compañía ofrece los siguientes servicios complementarios:

- ✓ Swissoffice con cuatro salas de reuniones.
- ✓ Lounge ejecutivo.
- ✓ 13 salones de banquetes, entre los que se incluye el salón más grande de la ciudad, con capacidad para 1.500 personas.
- ✓ Galería comercial.
- ✓ Valet de parqueo.
- ✓ Restaurant La Locanda.
- ✓ Restaurant Tanoshi.
- ✓ Restaurant Café Quito.
- ✓ Bar Le Point.
- ✓ Time Out Sport Bar & Music.
- ✓ Quito Deli Delicatessen.
- ✓ Amrita Spa & Wellness.
- ✓ Seis niveles de parqueaderos.

- ✓ Salón San Francisco.
- ✓ Restaurant Plaza Grande.
- ✓ Restaurant La Cava.
- ✓ Restaurant la Belle Epoque.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Medición de los Valores razonables.

De acuerdo a NIIF No. 13 "Medición de Valor Razonable" se entiende al "valor razonable" como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa Información a revelar	01-ene-2016

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional	01-ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	01-ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	01-ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización	01-ene-2016
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras	01-ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas"- Cambios en los métodos de disposición	01-ene-2016
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7	01-ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	01-ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 "Presentación de estados financieros".

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

NIC 19 Beneficios a los empleados.

Esta enmienda entre las modificaciones en el párrafo 83, eliminó la palabra países e incluyó la palabra "monedas", con el fin de determinar la tasa de descuento en un mercado regional. Las mejoras anuales aclaran que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento deben emitirse en la misma moneda en la que se pagan los beneficios. Por consiguiente, la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse al nivel de la moneda.

NIC 34 "Información Financiera intermedia"- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.

La enmienda establece que si la información a revelar requerida por la NIC 34 se presenta fuera de los estados financieros intermedios, dicha información a revelar debe estar disponible para los usuarios de los estados financieros intermedios en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros intermedios.

NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo "- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo" y NIC 41 "Agricultura"- Plantas productoras.

Esta enmienda modifica la información financiera en relación a las "plantas portadoras", como vides, árboles de caucho y palma de aceite. La enmienda define el concepto de "planta portadora" y establece que las mismas deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que se entiende que su funcionamiento es similar al de fabricación. En consecuencia, se incluyen dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Los productos que crecen en las plantas portadoras se mantendrá dentro del alcance de la NIC 41. Su aplicación anticipada es permitida.

NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones: contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7.

Esta enmienda requiere revelar información del valor razonable de los activos y pasivos que representan la implicación continuada de la entidad en los activos financieros dados de baja en cuentas. La aplicación de la modificación a este período puede, por ello, requerir que una entidad determine el valor razonable como al final del período para un activo en servicio de administración o un pasivo en servicio de administración, que la entidad puede no haber determinado con anterioridad.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.7. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.8. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.9. Inventarios.

Los inventarios corresponden a alimentos, bebidas, suministros para huéspedes, platería, cristalería y menaje entre otros que son consumidos para la prestación del servicio, la Compañía valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización el menor.

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial.- los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Medición posterior.- el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

4.10. Servicios y otros pagos anticipados.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.11. Propiedad, planta y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del periodo con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	15 a 50 años	10%
Maquinaria y equipos	2 a 30 años	10%
Muebles y enseres	5 a 30 años	cero (*)
Equipos de oficina	7 a 30 años	cero (*)
Equipos de computación y comunicación	3 a 20 años	cero (*)
Equipo telefónico	10 a 20 años	cero (*)
Vehículos	7 a 16 años	35%
Instalaciones, cristalería, vajilla	5 años	10%

(*) A criterio de la Administración estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros; el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

4.12. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.

Las revaluaciones se harán de forma anual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

4.13. Activos intangibles.

En este grupo contable se registra todo bien sin apariencia física que es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, o surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones, si, y sólo si: es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- los activos intangibles se miden a su costo, el cual incluye: el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Reconocimiento posterior.- los activos intangibles se miden por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de amortización.- los activos empiezan a amortizarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La amortización es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Los activos intangibles que cuenta la Compañía tienen vida útil finita, por lo cual, la amortización se calcula por el método de línea recta considerando la mejor estimación de la Administración de consumo o uso de tales derechos.

4.14. Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como gastos financieros en el período que se generan.

4.15. Otros activos no corrientes.

Los otros activos no corrientes corresponden a garantías entregadas a clientes por ventas de bienes o servicios, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal, que generen la necesidad de presentarlos por separado de la misma manera está integrado por obras de arte, los cuales están registrados al costo de compra, la administración analiza en forma anual, si presentan factores de deterioro, cualquier ajustes por esos efectos se reconocerán en el resultado del ejercicio

4.16. Pasivos por contratos de arrendamiento financiero.

En este grupo contable se registran las contrapartidas de los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros reconocidos a su valor razonable al inicio del arrendamiento o, si este es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés implícita sobre el saldo restante del pasivo.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que se han incurrido.

4.17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

4.18. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente y posteriormente al valor razonable.

4.19. Anticipo de clientes.

Los anticipos recibidos de clientes son reconocidos inicial y posteriormente a su valor nominal.

4.20. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

4.21. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

4.22. Otros pasivos corrientes.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de acreedores relacionados y no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

4.23. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable.
La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%, Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.24. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, sí ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

4.25. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo se registra las acciones, comunes, autorizadas suscritas y en circulación.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por el resultado de cálculo actuarial.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

4.26. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b. La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c. Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- d. El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad;

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

El ingreso comprende principalmente el servicio de hospedaje, la venta de alimentos y bebidas, de la misma forma la Compañía genera ingresos adicionales por la operación hotelera como son teléfono, internet, arrendamiento de salones, parqueadero, etc. Otros ingresos adicionales comprenden los arrendamientos de locales comerciales.

El ingreso es reconocido considerando los siguientes criterios:

- Ingresos de la actividad hotelera.

Los ingresos de habitaciones y eventos son acumulados diariamente al final de la jornada, cuando los servicios han sido prestados, independientemente de la obligación de facturar el servicio al cliente al finalizar su estadía o evento.

A menudo la Compañía ofrece paquetes que implican la entrega de productos (alimentos y bebidas) y servicios (hospedaje, salones). En esos casos la Compañía aplica el criterio de reconocimiento para cada uno de los componentes en forma separada para reflejar la sustancia de la transacción.

Como lo establece la interpretación 13 de CINIIF, los ingresos de la venta de planes de fidelización a través de entrega de incentivos en forma de descuentos a los clientes se relacionan directamente con la mejor estimación del costo relacionado para la Compañía de acuerdo con su experiencia previa.

El costo de los beneficios por otorgar, se reconoce como un ingreso diferido en el Estado de Situación Financiera. Cuando el cliente hace uso del beneficio o descuento ese monto se descuenta contra el pasivo diferido generado.

- Ingresos tarjetas Swissclub.

Los Ingresos de la venta de tarjetas Swissclub y Plaza Club se reconocen al momento de la venta. El costo de los beneficios por otorgar se reconoce como una provisión en el Estado de Situación Financiera. Cuando el cliente hace uso del beneficio o descuento ese monto se descuenta contra el pasivo diferido generado.

- Ingresos por arrendamientos.

En la evaluación de si los ingresos de la Compañía corresponden a arrendamientos financieros u operativos, la Administración utiliza el criterio de transferencia de riesgos y beneficios de la propiedad. Al no existir arrendamientos financieros, los arrendamientos operativos de las propiedades de inversión y de locales comerciales que se generan en la Compañía son reconocidos en línea recta por el período del arrendamiento.

4.27. Costos y gastos.

Costos de producción y ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.28. Ingresos financieros.

Los ingresos financieros comprenden los ingresos por intereses sobre los fondos de inversión y otros instrumentos financieros, las ganancias por la venta de activos financieros, los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan en los resultados a través del tiempo, utilizando el método de interés efectivo.

4.29. Gastos financieros.

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, el componente de gasto interés de los pagos por arrendamiento financiero, los descuentos en la disposición de los instrumentos financieros, los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en los resultados y las pérdidas por deterioro reconocidas en activos financieros. El gasto interés se registra usando el método del interés efectivo.

4.30. Información financiera por segmentos.

La información por segmentos de acuerdo a los lineamientos establecidos en la NIIF 8, se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados, por la Administración que toma las decisiones de H.O.V. Hotelera Quito S.A., la cual es responsable de asignar los recursos, evaluar el rendimiento de los segmentos operativos y tomar las decisiones estratégicas necesarias. La Compañía, ha definido los segmentos operativos para Swissotel Quito y Hotel Plaza Grande en función al desarrollo de sus negocios por tipo de servicio: habitaciones, alimentos y bebidas y otros departamentos menores.

4.31. Ganancia por acción.

La Compañía determina la utilidad neta por acción según la NIC 33 "Ganancias por Acción". De acuerdo con esta norma las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

4.32. Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

4.33. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.34. Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015. (Nota 50).

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Accionistas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo.

Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

5.1. Riesgo de crédito.

El riesgo crediticio es el riesgo de que la contraparte no cumpla con la obligación. Los instrumentos financieros que someten parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito están principalmente representados por las cuentas por cobrar a los clientes y a los accionistas.

El valor libros de los activos financieros que se muestra en la nota 4.2, es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año.

El riesgo de crédito de efectivo se considera insignificante. En relación a los certificados de inversión al 31 de diciembre de cada año, se consideran por ahora poco importantes, dado el prestigio de los bancos locales de que se tratan, y debido a que no se incluye en la evaluación al riesgo soberano o riesgo país.

La Compañía realiza evaluaciones continuas del crédito de sus clientes y ha adoptado una política de crédito que define las condiciones de crédito y que se basa en el análisis de los clientes y en niveles de aprobación. Existen muchos casos que incluso se cuenta con anticipos entregados por los clientes.

Las concentraciones de riesgo de crédito son limitadas debido al número de clientes.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, ningún saldo de un cliente representó más del 10% del total de cuentas por cobrar. Las ventas al contado representan un monto importante respecto a las ventas totales.

Durante el año 2016, el porcentaje de exposición al riesgo respecto a cuentas por cobrar clientes, se muestra a continuación:

	Diciembre 31, 2016	%	Diciembre 31, 2015	%
Clientes locales y nacionales	1,450,641	89%	1,577,073	85%
Agencias de viaje	122,393	8%	176,156	10%
Tarjetas de crédito	41,232	3%	93,820	5%
	1,614,266	100%	1,847,049	100%

Algunas de las cuentas por cobrar comerciales se encuentran en mora. La información sobre las cuentas por cobrar a clientes en mora se incluye a continuación:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Mora no mayor de 3 meses	196,430	310,257
Entre 3 y 6 meses	144,654	65,703
Entre 6 meses y un año	83,473	8,632
Más de un año	171,090	191,278
Total cuentas por cobrar en mora	595,647	575,870

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

5.2. Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente		No Corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Entre 1 a 5 Años	Más de 5 Años
Al 31 de diciembre de 2016:				
Préstamos y sobregiros bancarios	1,522,553	1,501,911	2,523,009	-
Proveedores	917,049	-	-	-
Pasivo relacionado	27,863	-	-	-
	2,467,465	1,501,911	2,523,009	-

	Corriente		No Corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Entre 1 a 5 Años	Más de 5 Años
Al 31 de diciembre de 2015:				
Préstamos y sobregiros bancarios	1,878,382	1,306,342	2,488,264	-
Proveedores	1,281,483	-	-	-
Pasivo relacionado	34,786	-	-	-
	3,194,651	1,306,342	2,488,264	-

5.3. Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía mantiene obligaciones con varias entidades financieras.

	Utilidad		Patrimonio	
	1%	-1%	1%	-1%
Sensibilidad a la tasa de interés 2016	(55,475)	55,475	(47,154)	47,154
Sensibilidad a la tasa de interés 2015	(181,175)	(32,716)	(153,999)	(27,808)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +- 0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por obsolescencia de inventarios.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inventarios comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de obsolescencia tomando en cuenta fechas de caducidad y tiempo máximo de stock de inventarios; cuando el valor en libros de los activos excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por valor neto realizable de inventarios.- al final de cada período contable se evalúa la existencia evidencia objetiva de que no se podrá recuperar el costo de los inventarios comparando el saldo en libros y el valor neto realizable tomando en cuenta los precios de venta menos los costos de venta para productos terminados y los precios de venta menos los costos de conversión y los costos de venta para materias primas; cuando el valor en libros de los activos excede su valor neto de realización se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Impuestos diferidos. - al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Vidas útiles y valores residuales. - al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Bancos locales y del exterior	(1)	708,419	1,036,558	1,753,225
Inversiones temporales	(2)	924,166	310,000	-
Caja	(3)	35,351	44,150	25,650
Fondo rotativo		800	800	800
Cajas chicas		550	550	400
		<u>1,669,286</u>	<u>1,392,058</u>	<u>1,780,075</u>

(1) Los saldos que componen la cuenta bancos locales, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Banco Pacífico	181,945	70,704	367,919
Banco Produbanco	3,137	15,487	46,529
Banco Guayaquil	2,774	10,133	33,349
Banco Bolivariano	2,720	5,189	28,051
Banco Internacional	212,778	478,872	171,360
Banco Internacional Ahorros	776	-	-
Banco de la Casa	-	-	1,965
Banco Pichincha	45,633	-	143,568
Banco Pichincha Miami	258,656	456,173	960,484
	<u>708,419</u>	<u>1,036,558</u>	<u>1,753,225</u>

(2) Un detalle de las inversiones temporales, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
<u>Banco del Pacífico:</u>			
Certificado de inversión con vencimiento el 6 de enero 2016 a una tasa de interés 1.25% anual.	-	250,000	-
Certificado de depósito a plazo con vencimiento el 2 de junio 2017 a una tasa de interés 7.00% anual.	24,166	-	-
Suman y pasan	<u>24,166</u>	<u>250,000</u>	<u>-</u>

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Suman y vienen...	24,166	250,000	-
Certificado de inversión con vencimiento el 10 de enero 2017 a una tasa de interés 1.75% anual.	200,000	-	-
Certificado de inversión con vencimiento el 1 de marzo 2017 a una tasa de interés 3.29% anual.	200,000	-	-
<u>Diners Club Internacional:</u>			
Certificado de inversión con vencimiento el 30 de enero 2017 a una tasa de interés 3.85% anual.	200,000	-	-
<u>Banco Internacional:</u>			
Certificado de inversión con vencimiento el 13 de febrero 2017 a una tasa de interés 2.94 % anual.	300,000	-	-
<u>Banco de Pichincha C.A.:</u>			
Certificado de inversión con vencimiento el 4 de enero 2016 a una tasa de interés 1.75% anual.	-	60,000	-
	924,166	310,000	-

(3) Los saldos que componen la cuenta caja, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Administración	25,000	35,000	15,000
Recepción	8,651	7,150	8,650
Punto de venta	1,700	2,000	2,000
	35,351	44,150	25,650

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Cientes locales	1,450,453	1,435,093	2,022,945
Huéspedes en casa	268,365	463,718	411,496
Varios	122,581	318,136	121,141
Edmund Negwer	91,618	91,618	91,618
Diners	10,944	57,475	44,716
Visas	17,510	23,041	15,968
Master card	7,410	9,042	20,419
American express	5,368	4,262	24,049
(1)	<u>1,974,249</u>	<u>2,402,385</u>	<u>2,752,352</u>

(1) El vencimiento de los documentos y cuentas por cobrar a clientes no relacionados fue como se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
<u>No vencidos:</u>			
Entre 0 y 45 días	1,378,602	1,826,514	2,301,604
<u>Vencidos:</u>			
Hasta 3 meses	196,430	310,257	138,925
Entre 3 y 6 meses	144,654	65,703	34,654
Entre 6 y 12 meses	83,473	8,632	63,269
Más de 12 meses	171,090	191,279	213,900
	<u>1,974,249</u>	<u>2,402,385</u>	<u>2,752,352</u>

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Varios	-	94,569	133,527
Ilustre Municipio de Quito	-	12,721	12,721
Préstamos empleados	5,433	2,749	3,565
Comisariato empleados	0	285	-
Accionistas exterior	136,231	-	-
Acciones en tesorería	-	-	687
(1)	<u>141,664</u>	<u>110,324</u>	<u>150,500</u>

- (1) El valor razonable y/o costo amortizado de otras cuentas por cobrar no difiere de su valor en libros.

10. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO.

El movimiento de la estimación para la provisión de cuentas incobrables, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial		(126,986)	(165,553)
Provisión del año	(Nota 36)	(144,871)	(69,996)
Castigos		-	108,563
Saldo final		(271,857)	(126,986)

11. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Inventario de materia prima	(1)	309,882	400,613	467,698
		309,882	400,613	467,698

- (1) Un detalle de los inventarios de materia prima, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Alimentos	107,849	136,547	133,424
Suministros para huéspedes	46,169	55,861	97,699
Platería	70,648	80,237	94,497
Bebidas	45,988	73,576	66,751
Otros	39,228	54,392	75,327
	309,882	400,613	467,698

12. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Seguros pagados por anticipado	(1)	106,495	112,051	115,362
Anticipo a proveedores		-	16,919	79,771
Otros anticipos		45,255	65,973	13,370
		<u>151,750</u>	<u>194,943</u>	<u>208,503</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015 corresponde a los pagos anticipados realizados a Seguros Equinoccial S.A., relacionadas con las pólizas de vehículos, multi-riesgo industrial, robo, equipo electrónico, rotura maquinaria, responsabilidad civil, fidelidad, transporte interno, dinero y valores, con vencimiento en septiembre 2017 y 2016.

13. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Retenciones en la fuente	(Nota 27)	51,640	378,306	412,599
Retenciones en la fuente de IVA		73,978	32,482	-
Crédito tributario IVA		27,655	81,091	73,667
		<u>153,273</u>	<u>491,879</u>	<u>486,266</u>

14. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Terrenos	(1)	3,556,609	3,556,609	3,556,609
Edificios	(1)	22,345,592	23,266,700	24,104,897
Maquinaria y equipos		3,185,465	3,494,991	3,825,716
Muebles y enseres		543,833	712,094	826,081
Instalaciones		-	-	84,520
Vehículos		89,395	106,823	108,200
Equipos computación		90,161	131,984	34,764
Construcciones en curso		665,543	634,183	558,992
		<u>30,476,598</u>	<u>31,903,384</u>	<u>33,099,779</u>

- (1) Incluye terrenos, suites, locales, departamentos, bodegas y parqueaderos que garantizan los préstamos otorgados por varias instituciones financieras (Nota 23, numerales (1), (2) y (3).

Un detalle del costo bruto de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Terrenos	3,556,609	3,556,609	3,556,609
Edificios	33,886,262	33,751,929	33,552,135
Maquinaria y equipos	6,653,488	6,586,893	6,427,594
Muebles y enseres	1,997,177	1,995,173	1,963,063
Instalaciones	950,817	950,817	950,817
Vehículos	190,060	281,711	267,282
Equipos computación	557,185	537,111	441,518
Construcciones en curso	665,543	634,183	553,711
	48,457,141	48,294,426	47,712,729

Un detalle de la depreciación y/o deterioro de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Edificios	(11,540,670)	(10,485,229)	(9,439,346)
Maquinaria y equipos	(3,468,023)	(3,091,903)	(2,666,440)
Muebles y Enseres	(1,453,344)	(1,283,078)	(1,115,868)
Instalaciones	(950,817)	(950,817)	(866,297)
Vehículos	(100,665)	(174,888)	(159,081)
Equipos Computación	(467,024)	(405,127)	(365,918)
	(17,980,543)	(16,391,042)	(14,612,950)

El movimiento de propiedad, planta y equipos, fue como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre de 2016

Concepto	Edificio	Maquinaria y equipo	Terrenos	Muebles y enseres	Instalaciones	Vehículos	Construcciones en curso	Equipo de computación	Total
Saldo Inicial	23,266,700	3,494,989	3,556,609	712,094	-	106,823	634,183	131,984	31,903,382
Adiciones	-	-	-	-	-	-	327,149	-	327,149
Transferencias	134,333	111,127	-	2,005	-	28,250	(295,789)	20,074	-
Bajas y ventas	-	(16,110)	-	-	-	(41,965)	-	-	(58,075)
Depreciación	(1,055,441)	(404,541)	-	(170,266)	-	(3,713)	-	(61,897)	(1,695,858)
Saldo final	22,345,592	3,185,465	3,556,609	543,833	-	89,395	665,543	90,161	30,476,598

Año terminado el 31 de diciembre de 2015

Concepto	Edificio	Maquinaria y equipo	Terrenos	Muebles y enseres	Instalaciones	Vehículos	Construcciones en curso	Equipo de computación	Total
Saldo Inicial	24,104,897	3,825,716	3,556,609	826,081	84,520	108,200	558,992	34,764	33,099,779
Adiciones	186,264	55,533	-	22,946	-	-	297,994	18,960	581,697
Transferencias	21,423	39,205	-	30,278	-	14,428	(222,803)	117,469	-
Depreciación	(1,045,884)	(425,463)	-	(167,211)	(84,520)	(15,805)	-	(39,209)	(1,778,092)
Saldo final	23,266,700	3,494,991	3,556,609	712,094	-	106,823	634,183	131,984	31,903,384

15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Terrenos	(1)	8,138,827	7,026,099	6,965,450

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015 esta cuenta constituye tres lotes de terreno en Guayaquil, los mismos que se destinan a brindar servicios de parqueadero para terceros. El valor razonable de estas propiedades de inversión ha sido calculado por medio de un avalúo efectuado por un tasador quien ha considerado las referencias del mercado en la zona.

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial		7,026,099	6,965,450
Actualización valor razonable	(Nota 35)	1,112,728	60,649
Saldo final		8,138,827	7,026,099

16. ACTIVOS INTANGIBLES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Paquetes informáticos		206,325	206,325	206,325
(-) Amortización acumulada		(204,026)	(193,558)	(166,501)
	(1)	2,299	12,767	39,824

- (1) Corresponde principalmente al paquete informático OPERA el cual es utilizado para la facturación y control de habitaciones y eventos, sistema contable Microsoft Dynamics AX, que permite el control de gestión financiera, gestión de la cadena suministros, y MICROS utilizado para la facturación de puntos de venta.

El movimiento de los activos intangibles, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	12,767	39,824
Gasto amortización	(10,468)	(27,057)
Saldo final	2,299	12,767

17. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Obras de arte	(1)	124,471	124,472	129,472
Depósitos en garantía		-	47,753	47,753
		124,471	172,225	177,225

(1) Corresponde principalmente a cuadros de diferentes artistas que existen en los hoteles como decoración de los diferentes ambientes.

18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Locales	(1)	915,421	1,277,527	1,319,979
Exterior		1,628	3,956	6,745
		917,049	1,281,483	1,326,724

(1) Un detalle de las cuentas y documentos por pagar locales, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Proveedores locales	832,537	1,177,919	1,272,370
Varios	57,243	43,625	8,679
Proveedores empleados	7,482	35,702	2,400
Propinas	-	-	1,938
Otros	18,159	20,281	34,592
	<u>915,421</u>	<u>1,277,527</u>	<u>1,319,979</u>

19. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Impuesto al valor agregado generado	228,937	228,605	248,775
Retenciones en la fuente e IVA	58,564	68,575	48,894
	<u>287,501</u>	<u>297,180</u>	<u>297,669</u>

20. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Aportes al IESS	65,175	54,255	59,342
Fondos de reserva	10,586	9,576	8,394
Préstamos IESS	30,864	13,193	9,490
Décimo tercero	24,539	28,399	27,252
Décimo cuarto	64,852	61,546	74,498
Vacaciones	27,586	5,980	25,792
Sueldos por pagar	-	253	-
Liquidaciones por pagar	-	-	11,377
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	-	39,672	160,000
	<u>223,602</u>	<u>212,874</u>	<u>376,145</u>

21. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Swissotel (Notas 39)	27,863	34,786	29,399

22. OTROS PASIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Provisiones gastos y compras	427,509	523,920	440,508
Propina legal 10% swiss	125,089	146,700	167,482
Propina legal 10% HPG	18,154	22,379	21,474
	570,752	692,999	629,464

23. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.

Las obligaciones con Instituciones financieras se muestran anualmente:

Referencia	Tasa	Deuda Total	Fecha de vencimiento	Saldo por pagar	
				Corriente	No corriente
Al 31 de diciembre de 2016:					
Banco Pacífico: (1)					
Operación # 40065760	8.96%	55,556	01-Feb-17	55,556	-
Operación # 40069230	8.71%	138,889	25-May-17	138,889	-
Operación # 40069790	8.76%	33,333	07-Jun-17	33,333	-
Operación # 40069995	8.72%	33,333	14-Jun-17	33,333	-
Operación # 40093160	8.95%	604,893	11-Feb-18	514,578	90,315
Operación # 40097769	8.95%	1,209,176	16-Jul-18	743,705	465,471
Operación # 40108173	8.95%	450,000	29-Nov-18	214,971	235,029
Banco Internacional: (2)					
Operación # 336640	8.40%	72,279	26-Nov-17	72,279	-
Operación # 339021	8.95%	151,677	06-May-18	105,060	46,617
Operación # 339079	8.95%	252,795	12-May-18	175,101	77,694
Operación # 342284	8.95%	535,458	26-Oct-18	291,371	244,087
Operación # 439105	9.02%	774,501	27-Ene-19	325,120	449,381
Suman y pasan		4,311,890		2,703,296	1,608,594

Referencia	Tasa	Deuda Total	Fecha de vencimiento	Saldo por pagar	
				Corriente	No corriente
Suman y vienen		4,311,890		2,703,296	1,608,594
Banco Central del Ecuador (3)					
Operación # 40003	6.89%	488,914	21-Oct-19	155,243	333,671
Operación # 40095	6.60%	726,028	13-Mar-21	145,284	580,744
Subtotal		5,526,832		3,003,823	2,523,009
Intereses por pagar		20,641		20,641	-
		5,547,473		3,024,464	2,523,009

Referencia	Tasa	Deuda Total	Fecha de vencimiento	Saldo por pagar	
				Corriente	No corriente
Al 31 de diciembre de 2015:					
Banco Pacífico: (1)					
Operación # 40062006	8.64%	166,667	26-Jun-16	166,667	-
Operación # 40062665	8.74%	44,444	31-Jul-16	44,444	-
Operación # 40062777	8.74%	222,222	07-Ago-16	222,222	-
Operación # 40063041	8.73%	133,333	25-Ago-16	133,333	-
Operación # 40065760	8.74%	388,890	01-Feb-17	333,333	55,557
Operación # 40069230	8.07%	500,000	25-May-17	361,111	138,889
Operación # 40069790	8.07%	100,000	07-Jun-17	66,667	33,333
Operación # 40069995	7.95%	100,000	14-Jul-17	66,667	33,333
Banco Internacional: (2)					
Operación # 346394	9.02%	323,030	23-Jul-16	323,030	-
Operación # 356183	9.02%	194,014	21-Sep-16	194,014	-
Operación # 360848	8.91%	212,928	06-Nov-16	212,928	-
Operación # 365862	9.02%	85,018	01-Dic-16	85,018	-
Operación # 365874	9.02%	85,018	02-Dic-16	85,018	-
Operación # 378376	8.98%	138,792	26-Nov-17	66,513	72,279
Operación # 401545	8.95%	247,775	06-May-18	96,098	151,677
Operación # 339079	8.95%	412,959	12-May-18	160,164	252,795
Operación # 342284	8.95%	780,545	26-Oct-18	245,087	535,458
Banco Central del Ecuador: (3)					
Operación # 40003	6.89%	636,907	21-Oct-19	147,993	488,914
Operación # 40095	6.60%	863,079	13-Mar-21	137,050	726,029
Subtotal		5,635,621		3,147,357	2,488,264
Intereses por pagar		33,576		33,576	-
Sobregiros bancarios (Contable)		3,791		3,791	-
		5,672,988		3,184,724	2,488,264

Referencia	Tasa	Deuda Total	Fecha de vencimiento	Saldo por pagar	
				Corriente	No corriente
Al 31 de diciembre de 2014:					
Banco Pacífico: (1)					
Operación # 40059026	8.95%	9,066	07-Ene-15	9,066	-
Operación # 40059027	8.95%	9,066	07-Ene-15	9,066	-
Operación # 40059028	8.95%	9,066	08-Ene-15	9,066	-
Operación # 40062006	8.50%	527,778	26-Jun-16	361,111	166,667
Operación # 40062665	8.54%	111,111	31-Jul-16	66,667	44,444
Operación # 40062777	8.49%	555,556	07-Ago-16	333,334	222,222
Operación # 40063041	8.49%	350,000	25-Ago-16	216,667	133,333
Operación # 40065760	8.49%	722,222	01-Feb-17	333,333	388,889
Operación # 40069230	7.95%	833,333	25-May-17	333,333	500,000
Operación # 40069790	7.95%	166,667	07-Jun-17	66,667	100,000
Operación # 40069995	7.95%	166,667	14-Jun-17	66,667	100,000
Banco Internacional: (2)					
Operación # 346394	9.96%	722,375	23-Jul-16	399,345	323,030
Operación # 356183	9.02%	433,051	21-Sep-16	177,819	255,232
Operación # 360848	8.40%	408,136	06-Nov-16	195,591	212,545
Operación # 365862	8.40%	163,254	01-Dic-16	78,236	85,018
Operación # 365874	8.40%	163,254	02-Dic-16	78,236	85,018
Operación # 378376	8.10%	102,005	11-May-15	102,005	-
Operación # 401545	8.40%	200,000	26-Nov-17	61,208	138,792
Banco Central del Ecuador (3)					
Operación # 40003	6.39%	777,989	21-Oct-19	141,082	636,907
Operación # 40095	6.67%	992,361	13-Mar-21	129,282	863,079
Subtotal		7,422,957		3,167,781	4,255,176
Intereses por pagar		54,803		54,803	-
		7,477,760		3,222,584	4,255,176

- (1) Estas obligaciones se encuentran garantizadas con suites, parqueaderos, bodegas y locales del Hotel. (Nota 14, numeral 1)
- (2) Esta obligación está garantizada con departamentos, estacionamientos y bodegas del hotel. (Nota 14, numeral 1)
- (3) Estas obligaciones financieras están garantizadas con hipotecas abiertas sobre locales, departamentos, bodegas, parqueaderos de la Torre 1 y 2. (Nota 14, numeral 1)

24. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Jubilación patronal	(1)	1,719,416	1,655,387	1,652,460
Desahucio	(2)	386,468	418,082	372,017
		<u>2,105,884</u>	<u>2,073,469</u>	<u>2,024,477</u>

(1) El movimiento de la provisión jubilación patronal, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	1,655,387	1,652,460
Costo laboral por servicios actuales	188,630	221,570
Costo financiero	72,174	67,090
Pérdida actuarial reconocida por ajustes	126,360	(62,029)
Pérdidas y ganancias actuariales por cambios	21,978	(33,502)
Beneficios pagados	(101,138)	(20,119)
Efecto de reducciones y liquidaciones	(243,975)	(170,083)
Saldo final	<u>1,719,416</u>	<u>1,655,387</u>

(2) El movimiento de la provisión otros beneficios no corrientes para los empleados (desahucio), fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	418,082	372,017
Costo laboral por servicios actuales	55,554	39,621
Costo financiero	18,228	15,104
Pérdida actuarial reconocida por ajustes	7,340	12,597
Pérdidas y ganancias actuariales por cambios	6,961	(10,997)
Costo por servicios pasados	-	53,585
Beneficios pagados	(119,697)	(63,845)
Saldo final	<u>386,468</u>	<u>418,082</u>

Las hipótesis actuariales usadas, fueron:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Tasa de descuento	4.14%	4.36%	4.06%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%	3.00%
Tasa de rotación (media)	20.94%	21.40%	11.80%
Tasa de incremento en pensiones	N/A	N/A	N/A
Tabla de mortalidad e invalidez	TMIES52002	TMIES52002	TMIES52002

El análisis de sensibilidad usadas en jubilación patronal, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
0.5% incremento en la tasa de descuento	137,634	140,824	149,657
0.5% decremento en la tasa de descuento	(126,846)	(129,188)	(136,599)
0.5% incremento en la tasa de aumento salarial	138,521	142,046	150,505
0.5% decremento en la tasa de aumento salarial	(128,793)	(131,431)	(138,583)

(3) El análisis de sensibilidad usadas en desahucio, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
0.5% incremento en la tasa de descuento	30,936	35,566	33,692
0.5% decremento en la tasa de descuento	(28,511)	(32,628)	(30,752)
0.5% incremento en la tasa de aumento salarial	31,135	35,875	33,883
0.5% decremento en la tasa de aumento salarial	(28,948)	(33,194)	(31,199)

25. PASIVOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Pasivos por impuestos diferidos	(Nota 28)	360,071	415,806	651,031
Ingresos diferidos	(1)	95,666	95,343	111,258
		<u>455,736</u>	<u>511,149</u>	<u>762,289</u>

- (1) Corresponde al ingreso diferido por el costo potencial de sus tarjetas de beneficios de descuentos y beneficios al momento de su venta al cliente, basada en un cálculo de la experiencia pasada (CNIIF 13).

Los valores estimados a la fecha de reporte pueden variar de los descuentos efectivos o beneficios solicitados por los clientes adherentes al mecanismo.

26. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue.

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
Anticipo departamentos y oficinas GYE	(1)	87,923	87,923	94,781
Garantías		18,611	15,460	22,596
		<u>106,534</u>	<u>103,383</u>	<u>117,377</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y 1 de Enero de 2015, este rubro corresponde a anticipos recibidos de futuros propietarios de oficinas y departamentos ubicados en la ciudad de Guayaquil donde van a ser edificados dichos inmuebles.

27. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta de acuerdo con el artículo N. 80 del reglamento a la Ley Orgánica de Régimen tributario Interno.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta, definiéndose que a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria y equipo nuevos, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos, entre otros.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

PAGO MINIMO DE IMPUESTO A LA RENTA.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en los últimos tres años.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(19,680)	212,657
(Más) Ajustes NIC 19	-	12,149
(Más) Gastos no deducibles	1,496,894	1,095,428
Ganancia gravable	1,477,214	1,320,234
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22%	25%
Impuesto a las ganancias causado	324,987	330,059
Anticipo del impuesto a las ganancias	344,749	363,248
Impuesto a las ganancias del período (1)	344,749	363,248

(1) El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	(378,306)	(412,599)
Provisión	344,749	363,248
Anticipo de impuesto a la renta	(15,794)	(98,081)
Retenciones en la fuente del período	(278,254)	(328,955)
Baja retenciones de años anteriores	275,965	98,081
Saldo final (Nota 13)	(51,640)	(378,306)

La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Tasa efectiva de impuesto a las ganancias	22.00%	25.00%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias:</u>	-	-
Ingresos exentos	-	-
Otras deducciones	-	-
Beneficios a empleados	-	-
Gastos no deducibles	76.07%	146.82%
Anticipo impuesto a la renta	4.58%	5.54%
Tasa de impuesto a las ganancias del período	102.65%	177.36%

28. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporaria
Diciembre 31, 2016:				
Documentos y cuentas por Cobrar	1,924,872	1,702,392	(134,251)	88,229
Propiedades, planta y equipo	26,642,656	30,476,598	(2,197,256)	(1,636,686)
Propiedades de inversión	5,651,263	8,138,827	(2,487,564)	-
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	107,500	91,618	-	15,882
Ingresos diferidos	-	95,343	-	95,343
Beneficios a empleados	-	2,105,884	245,113	492,220
	34,326,291	42,610,662	(4,573,958)	(945,010)
Diciembre 31, 2015:				
Documentos y cuentas por Cobrar	2,363,628	2,275,399	-	88,229
Propiedades, planta y equipo	27,816,100	31,903,384	(2,197,256)	(1,890,028)
Propiedades de inversión	5,651,263	7,026,099	(1,374,836)	-
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	107,500	91,618	-	15,882
Ingresos diferidos	-	(95,343)	-	95,343
Beneficios a empleados	(1,336,136)	(2,073,469)	245,113	492,220
	34,602,355	39,127,688	(3,326,979)	(1,198,354)
Enero 01, 2015:				
Documentos y cuentas por Cobrar	2,721,188	2,632,960	-	88,229
Propiedades, planta y equipo	27,943,290	33,099,779	(2,197,256)	(2,959,233)
Propiedades de inversión	5,651,263	6,965,450	(1,314,187)	-
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	107,500	91,618	-	15,882
Ingresos diferidos	-	(111,258)	-	111,258
Beneficios a empleados	(1,336,136)	(2,024,477)	334,917	353,424
	35,087,105	40,654,072	(3,176,526)	(2,390,440)

Los saldos de los impuestos diferidos, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Impuesto diferido por cobrar:</u>			
Documentos y cuentas por cobrar	19,410	19,410	19,410
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	3,494	3,494	3,494
Ingresos diferidos	24,477	24,477	24,477
Beneficios a empleados	77,753	77,753	77,753
	<u>125,134</u>	<u>125,134</u>	<u>125,134</u>
<u>Impuesto diferido por pagar:</u>			
Propiedades, planta y equipo (Nota 25)	360,071	415,806	651,031
<u>Impuesto diferido neto:</u>			
Impuesto diferido por cobrar	125,134	125,134	125,134
Impuesto diferido por pagar	(360,071)	(415,806)	(651,031)
	<u>(234,937)</u>	<u>(290,672)</u>	<u>(525,897)</u>

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, fue como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Reconocido en el ORI	Saldo final
<u>Diciembre 31, 2016:</u>				
Documentos y cuentas por Cobrar	19,410	-	-	19,410
Propiedades, planta y equipo	(415,806)	55,735	-	(360,071)
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	3,494	-	-	3,494
Ingresos diferidos	24,477	-	-	24,477
Beneficios a empleados	77,753	-	-	77,753
	<u>(290,672)</u>	<u>55,735</u>	<u>-</u>	<u>(234,937)</u>

	Saldo Inicial	Reconocido en resultados	Reconocido en el ORI	Saldo final
Diciembre 31, 2015:				
Documentos y cuentas por Cobrar	19,410	-	-	19,410
Propiedades, planta y equipo	(651,031)	235,225	-	(415,806)
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	3,494	-	-	3,494
Ingresos diferidos	24,477	-	-	24,477
Beneficios a empleados	77,753	-	-	77,753
	(525,897)	235,225	-	(290,672)

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a las ganancias por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son atribuibles a lo siguiente:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Gasto impuesto a las ganancias del año:		
Impuesto a las ganancias corriente	334,749	363,248
Efecto liberación/constitución de impuesto diferido	(55,735)	(235,225)
	(279,014)	128,023

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

29. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y 1 de enero de 2015, El capital social está formado por 20 millones de acciones totalmente pagadas por US\$1,00 de valor par con derecho total a voto y a recibir dividendos. Durante los ejercicios 2015 y 2014 no han existido cambios en el número de acciones.

Políticas de gerenciamiento del capital.

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

- Primordialmente, H.O.V. Hotelera Quito S.A. se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

- b) Adicionalmente, el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

Más allá de estos dos objetivos primarios, el patrimonio reportado de la Compañía, sirve también como un parámetro pasivo de evaluación de la gestión gerencial, conjuntamente aplicado con parámetros activos como ventas y EBITDA (ganancias antes de intereses, impuestos depreciaciones y amortizaciones).

El capital mínimo de las sociedades anónimas es de 800. Tampoco existen requerimientos de capital mínimo que deban ser observados en cumplimiento de convenios con financistas, proveedores, clientes u otros. Ni la Compañía, ni sus accionistas han establecido una política que lleve a la determinación de un capital mínimo o determinado.

30. RESERVAS.

- **Reserva legal.**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

- **Otras reservas.**

Constituye el saldo de las revaluaciones de propiedad planta y equipo e inversiones practicadas con anterioridad a la fecha de transición a las NIIF. Por disposiciones del ente de control, este saldo previo, es parte de resultados acumulados, pero no puede ser distribuido como utilidad, sin embargo puede usarse para absorber pérdidas o capitalizarse.

31. RESULTADOS ACUMULADOS.

Ganancias acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015, el saldo de las ganancias está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

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

Reserva de capital.

Corresponde a los saldos acreedores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y re expresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

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

32. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los importes de cada categoría de instrumentos financieros en cada ejercicio.

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015		Enero 1, 2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medido al costo:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,669,286	-	1,392,058	-	1,780,075	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	1,974,249	-	2,402,385	-	2,752,352	-
Otras cuentas por cobrar	141,664	-	110,324	-	150,300	-
Provisión para cuentas incobrables	(271,857)	-	(126,986)	-	(169,553)	-
Total activos financieros	3,513,342	-	3,777,781	-	4,513,374	-
Pasivos financieros medidos al costo:						
Cuentas y documentos por pagar	(917,049)	-	(1,281,483)	-	(1,326,724)	-
Cuentas por pagar diversos relacionados	(27,863)	-	(34,786)	-	(29,399)	-
Otros pasivos	(570,752)	(106,534)	(692,998)	(103,383)	(629,464)	(117,377)
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:						
Obligaciones con instituciones financieras	(3,024,464)	(2,523,009)	(3,184,724)	(2,488,264)	(3,222,584)	(4,255,176)
Total pasivos financieros	(4,540,128)	(2,629,543)	(5,193,991)	(2,591,647)	(5,208,171)	(4,372,553)
Neto	(1,026,786)	(12,629,543)	1,416,210	(2,591,647)	(690,797)	(4,372,553)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

33. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Prestación de servicios	8,464,176	10,019,468
Venta de bienes	7,402,459	9,187,822
	<u>15,866,635</u>	<u>19,207,290</u>

34. COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Mano de obra directa	4,342,705	4,568,725
Materiales utilizados o productos vendidos	2,315,311	2,896,289
Otros costos indirectos de fabricación	5,126,229	5,889,646
	<u>11,784,245</u>	<u>13,354,660</u>

35. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Intereses financieros	37,500	1,963
Valor razonable de propiedades de inversión	1,112,728	60,649
Otros gastos (rentas)	41,766	(70,726)
	<u>1,191,994</u>	<u>(8,114)</u>

(Nota 15)

36. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	811,461	767,559
Impuestos, contribuciones y otros	358,138	641,494
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	188,876	347,935
Comisiones	222,651	236,758
Seguros y reaseguros	218,097	317,284
Beneficios sociales e indemnizaciones	134,286	136,048
Aportes a la seguridad social	165,509	149,132
Gastos de gestión	16,345	11,197
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	17,621	22,443
Transporte	20,222	23,147
Gasto deterioro cuentas incobrables (Nota 10)	10,620	69,996
Otros gastos	1,642,925	1,232,636
	3,806,751	3,955,629

37. GASTOS DE VENTA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	282,892	261,998
Promoción y publicidad	257,035	344,314
Gastos de gestión	120,965	186,779
Aportes a la seguridad social	59,366	58,113
Comisiones	20,911	25,478
Beneficios sociales e indemnizaciones	55,869	36,847
Transporte	24,626	29,111
Seguros y reaseguros	9,833	8,911
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	7,986	13,270
Otros gastos	98,664	114,780
	938,147	1,079,601

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.

swissôtel QUITO

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

38. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Intereses préstamos bancarios	509,374	531,429
Gastos bancarios	39,792	25,528
	<u>549,166</u>	<u>556,957</u>

39. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Los saldos por cobrar y pagar, de las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
<u>Cuentas por pagar diversas relacionadas</u>			
<u>corrientes: (Nota 21)</u>			
Swissotel	27,863	34,786	29,399

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Años terminados en,		
			Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015	Enero 01, 2015
<u>Servicios:</u>					
Honorarios					
Administradora FEE			246,725	152,157	166,725

40. ARRENDAMIENTOS.

Arrendamiento operativo.

La Compañía es arrendataria operativa de un parqueadero ubicado cerca de Swissotel Quito, que está destinado al servicio a los clientes. El inmueble incluye además salas de capacitación y bodegas para el uso de la Compañía. El contrato se celebró el 1 de marzo de 2010 por un período de 5 años a partir del 5 de julio de 2010, prorrogables. El convenio puede ser terminado en forma anticipada. No existen convenios de subarrendamiento o de ajuste de precios.

Contrato	Fecha	31-Dic-2016		31-Dic-2015	
		Gasto del año	Pagos futuros	Gasto del año	Pagos futuros
Parqueadero Diners Club del Ecuador	Marzo-10	-	-	73,085	42,632

41. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.

Los segmentos operativos son informados de manera coherente con la presentación de Informes internos al principal encargado de tomar decisiones operativas. Este encargado ha sido identificado como el comité de dirección quien toma decisiones estratégicas sobre dichos segmentos.

Información operativa.

La Administración de la Compañía ha determinado los segmentos operativos en base a los informes revisados por el comité de dirección estratégica y usada para tomar decisiones estratégicas.

El Comité de la Compañía considera el negocio desde una perspectiva de negocios separados a los hoteles denominados Swissotel Quito y Hotel Plaza Grande, la Administración considera el desempeño de la prestación de servicios, propiedad, planta y equipos, documentos y cuentas por cobrar.

Los segmentos operativos que se informan derivan su recaudación principalmente de los servicios hoteleros. La información de segmentos entregada al comité de dirección estratégica para los segmentos que se informan para el año terminado al 31 de diciembre de 2016, 2015 y 1 de enero de 2015, es la siguiente:

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS POR SEGMENTO DE OPERACIÓN
 (Expresados en dólares)

	Al 31 de diciembre de 2016			Al 31 de diciembre de 2015			Al 31 de diciembre de 2014		
	Swissotel Quito	Hotel Plaza	Total	Swissotel Quito	Hotel Plaza	Total	Swissotel Quito	Hotel Plaza	Total
Activos financieros	1,453,479	162,728	1,616,207	2,376,367	227,739	2,604,106	2,412,539	220,421	2,632,960
Inventario	278,681	31,201	309,882	365,578	35,035	400,613	428,544	39,154	467,698
Servicios y otros pagos anticipados	136,473	15,279	151,752	177,894	17,049	194,943	191,047	17,455	208,502
Activo intangible	2,299	-	2,299	12,767	-	12,767	39,824	-	39,824
Activos por impuestos diferidos	125,134	-	125,134	125,584	-	125,584	125,134	-	125,134
Otros activos no corrientes	124,472	-	124,472	172,225	-	172,225	177,225	-	177,225
Propiedades, planta y equipos	25,476,337	5,000,261	30,476,598	26,903,124	5,000,260	31,903,384	28,099,518	5,000,261	33,099,779
Total activos por segmento	27,596,875	5,209,469	32,806,344	30,133,539	5,280,083	35,413,622	31,473,831	5,277,291	36,751,122
Cuentas por pagar	27,863	-	27,863	34,786	-	34,786	29,399	-	29,399
diversas/relacionadas	823,887	92,241	916,128	1,167,236	111,861	1,279,097	1,214,323	110,946	1,325,269
Cuentas y documentos por pagar	258,554	28,947	287,501	157,610	15,104	172,714	344,657	31,489	376,146
Otras obligaciones corrientes	828	93	921	2,176	209	2,385	1,333	122	1,455
Anticipos de clientes	570,752	-	570,752	366,377	-	366,377	629,464	-	629,464
Otros pasivos corrientes	106,534	-	106,534	103,384	-	103,384	117,377	-	117,377
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisiones por beneficios a empleados	1,893,852	212,032	2,105,884	1,913,572	159,897	2,073,469	1,883,033	141,444	2,024,477
Total pasivos por segmento	3,682,270	333,313	4,015,583	3,745,141	287,071	4,032,212	4,219,586	284,001	4,503,587
Total activo neto del segmento	23,914,605	4,876,156	28,790,761	26,388,398	4,993,012	31,381,410	27,254,245	4,993,290	32,247,535
Más - menos partidas no segmentadas	-	-	1,669,286	-	-	1,082,058	-	-	1,780,075
Electivo e inversiones	-	-	227,848	-	-	91,618	-	-	104,340
Cuentas por cobrar accionistas y otros	-	-	(302,464)	-	-	(386,015)	-	-	(270,223)
Impuestos netos	-	-	8,138,827	-	-	7,026,099	-	-	6,965,450
Propiedades de inversión	-	-	(5,547,473)	-	-	(5,672,987)	-	-	(7,477,761)
Préstamos bancarios y emisión de obligaciones	-	-	(223,602)	-	-	(297,668)	-	-	(303,467)
Gastos acumulados por pagar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio de la Compañía	-	-	32,753,182	-	-	33,724,515	-	-	33,045,949

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR SEGMENTO DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

	Al 31 de diciembre de 2016			Al 31 de diciembre de 2015		
	Swissotel Quito	Hotel Plaza	Total	Swissotel Quito	Hotel Plaza	Total
Ventas netas	14,269,098	1,597,537	15,866,635	17,342,599	1,864,691	19,207,290
Costo del segmento sin depreciación	9,107,718	970,201	10,077,919	10,223,303	1,069,122	11,292,425
Margen Operativo Bruto	5,161,380	627,336	5,788,716	7,119,296	795,569	7,914,865
Gasto en efectivo	3,304,099	318,430	3,622,529	4,261,049	527,066	4,788,115
Utilidad operacional (EBITDA)	1,857,281	308,906	2,166,187	2,858,247	273,503	3,131,750
Depreciación y amortización	1,483,715	222,611	1,706,326	1,586,594	222,584	1,809,178
Ganancias antes de intereses e impuestos	373,566	86,295	459,861	1,271,653	50,919	1,322,572
Más/menos otros ingresos y egresos no asignados	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos no asignados	-	-	69,626	-	-	(513,286)
Intereses ganados	-	-	-	-	-	-
Participación trabajadores	-	-	-	-	-	(39,672)
Intereses pagados	-	-	(549,166)	-	-	(556,957)
Impuestos a las ganancias (incluye diferido)	-	-	(289,014)	-	-	(128,023)
Ganancia del Ejercicio	373,566	86,295	(308,693)	1,271,653	50,919	84,634

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES CLASIFICADOS POR SEGMENTO DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

	Al 31 de diciembre de 2016			Al 31 de diciembre de 2015				
	Habitaciones	A&B	Departamentos menores	Total	Habitaciones	A&B	Departamentos menores	Total
Ventas netas	6,445,662	8,027,869	1,393,104	15,866,635	7,380,724	9,811,565	2,015,001	19,207,290
Costo del segmento sin depreciación	2,136,442	5,368,821	560,620	8,065,883	2,296,778	6,101,071	999,042	9,396,891
Margen operativo bruto	4,309,220	2,659,048	832,484	7,800,752	5,083,946	3,710,494	1,015,959	9,810,399
Gasto en efectivo	3,112,595	1,920,658	601,312	5,634,565	3,455,024	2,521,633	698,697	6,675,354
Utilidad operacional (EBITDA)	1,196,625	738,390	231,172	2,166,187	1,628,922	1,188,861	317,262	3,135,045
Más/menos otros ingresos y egresos no asignados								
Depreciación y amortización	-	-	-	(1,706,326)	-	-	-	(1,809,179)
Otros ingresos no asignados	-	-	-	69,625	-	-	-	(516,580)
Intereses ganados	-	-	-	-	-	-	-	-
Participación trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	(39,672)
Intereses pagados	-	-	-	(549,166)	-	-	-	(556,957)
Impuestos a las ganancias (incluye diferido)	-	-	-	(289,014)	-	-	-	(128,023)
Ganancia del Ejercicio	-	-	-	(308,693)	-	-	-	84,634

42. CONTINGENTES.

- **Juicios laborales.**

Existen aproximadamente 12 juicios, de los cuales 1 juicio corresponde a indemnización laboral con una cuantía de 80,000 dólares de los Estados Unidos de América.

Al 31 de diciembre de 2016 la probabilidad es del 80% ya que no existe prueba de despido intempestivo.

- **Juicios de cobranzas.**

Existen aproximadamente 6 juicios por cobranzas que se ventilan en los juzgados respectivos, varios de ellos por concepto de servicios hoteleros, con cuantías que van desde 3,000 y 20,000 dólares de los Estados Unidos de América.

Al 31 de diciembre de 2016, según lo manifestado por el asesor legal existen altas posibilidades de obtener el cobro de estos valores.

- **Procesos civiles.**

Entre los principales litigios que mantiene la Compañía en la actualidad se detalla a continuación los siguientes:

- En el año 2012, la cooperativa de transportes taxis, presenta la demanda manifestando que H.O.V. Hotelera Quito S.A. ha violado el convenio civil de servicios celebrado entre las partes en el año 1993, por ello solicitan se ordene una indemnización de 2,400,000.

La Compañía contestó la demanda oponiéndose a la pretensión: Niega que haya violado el Contrato; cuestiona que el valor de la indemnización que no tiene ningún sustento; alega que, aun en el supuesto de que HOV hubiere terminado el Convenio, la Cooperativa, que es una persona distinta a los taxistas, no ha sufrido ningún perjuicio.

Según manifestaciones del abogado: "...Creemos que existen altas probabilidades de obtener una sentencia favorable ante la Corte Provincial, debido a que los actores no tienen prueba de algún daño. Consideramos que las probabilidades de éxito en este proceso son del 60%..."

En el año 2014 la compañía interpuso una contrademanda por US\$4,500,000. Al 31 de diciembre de 2016 según confirmación del abogado manifiesta que: "...debido a que se han documentado una serie de incumplimientos por parte de miembros de la Cooperativa de Taxis, consideramos que el Hotel tiene pruebas contundentes para demostrar que efectivamente se ha incumplido el convenio. Creemos que existen altas probabilidades de obtener una sentencia favorable en primera instancia. Consideramos que las probabilidades de éxito en este proceso son del 60%..."

43. GANANCIA POR ACCIÓN.

Las ganancias básicas por acción han sido calculadas usando la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía como numerador. No han sido necesarios ajustes a la utilidad en 2016 y 2015. El denominador lo constituye el promedio ponderado de participaciones en circulación durante el año.

El cálculo de los resultados por acción se muestra en el siguiente detalle:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
(Pérdida) Utilidad del año	(308,694)	84,634
Acciones en circulación al principio y al final del período	20,000,000	20,000,000
Promedio ponderado de las participaciones en circulación	20,000,000	20,000,000
Ganancia por acción	(0,0154)	0,0042

44. CONTRATOS, CONVENIOS Y COMPROMISOS.

- **Acuerdo de Franquicia con Swissotel Management GmbH. (Nota 18)**

En marzo 2 de 2007 H.O.V. Hotelera Quito S.A. y Swissotel Management GmbH suscribieron un acuerdo de franquicia "Franchise Agreement" a través del cual la Compañía obtiene la licencia para utilizar la marca Swissotel exclusivamente en relación a la operación del hotel.

Adicionalmente en el año 2014 se suscribe un nuevo adendum donde se mantiene la reducción de los honorarios por franquicia a 50,000 anuales, más el 1.5% de los ingresos mensuales de las habitaciones aplicable para los años 2014 y 2015.

- **Contrato de cesión y transferencia de marcas. (Nota 18)**

Adicionalmente, en el año 2007 H.O.V. Hotelera Quito S.A. celebró un "Contrato de Cesión y Transferencia de Marcas" a través del cual la Compañía cede y transfiere a favor de Swissotel Management A.G. la propiedad absoluta de ciertas marcas de fábrica, marcas de servicio y nombres comerciales, las cuales se detallan en el anexo a dicho contrato.

45. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511, de fecha 29 de mayo de 2015 en concordancia con la resolución NAC-DGERCGC16-00000532 del 30 de diciembre de 2016, el Servicio de Rentas Internas establece las condiciones y metodología para los contribuyentes envíen información sobre Precios de Transferencia, en forma específica para compañías con operaciones entre parte relacionadas locales las condiciones de envío son: i) declarar una base imponible del Impuesto a la Renta menor a cero, ii) hacer uso de cualquier beneficio o incentivo tributario incluidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, iii) Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades, iv) Sean operadores y/o administradores de ZEDES, v) Se dediquen a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables y, vi) tengan titulares de derechos representativos de capital con residencia en Paraísos Fiscales.

Al 31 de diciembre de 2016, la compañía no ha realizado transacciones con partes relacionadas que superen los montos establecidos por el Servicio de Rentas Internas, por lo que no está obligada a la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia y Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

46. PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA POR LA ENAJENACIÓN DE ACCIONES, PARTICIPACIONES Y OTROS DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL.

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

47. OTROS ASUNTOS.

El 19 de abril de 2016, se expide una reforma en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno en el cual se establece que para precautelar la debida independencia e imparcialidad, en ningún caso el informe que contiene la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previsto en este artículo podrá ser elaborado por personas naturales o sociedades que, durante el período fiscal anterior y el correspondiente a la fecha de emisión del citado informe, presten servicios de asesoría tributaria al contribuyente, presten servicios de representación o patrocinio, preparen sus estados financieros o aquellos que actúen como peritos del contribuyente en litigios tributarios en contra del Servicio de Rentas Internas; sea directamente o a través de sus partes relacionadas, partes que compartan la misma franquicia, nombre comercial o marca, o aliados estratégicos. Los servicios de asesoría tributaria referidos incluirán, entre otras cosas, la planificación tributaria, la elaboración del informe de precios de transferencia y otros certificados e informes exigidos por la Ley de Régimen tributario Interno y su reglamento.

Con fecha 20 de mayo de 2016, se promulgó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, en la cual en resumen se establece el pago de las siguientes contribuciones por una única vez:

- a) Contribución solidaria del 3% sobre los ingresos obtenidos por las personas naturales.
- b) Contribución solidaria sobre el patrimonio de las personas naturales.
- c) Contribución solidaria sobre los bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.
- d) Contribución solidaria sobre las utilidades.

El pago de estas contribuciones no es un gasto deducible para el pago del impuesto a la renta, sin embargo, en caso que los valores cancelados por concepto de contribuciones, en su totalidad superen la utilidad gravable para el ejercicio 2016, podrán ser compensadas durante los siguientes cinco períodos sin que exceda el 25% de la utilidad del ejercicio a compensar.

Con esta ley la tarifa del IVA fue incrementada al 14% por un período de hasta un año desde el 1 de junio de 2016.

El 14 de junio de 2016, se establece como monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición, 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales; es decir, US\$223.400 para el ejercicio 2016 por proveedor, debiendo actuar como agente de retención de impuesto a la renta del 22% sobre el exceso, otorgando la posibilidad de que el sujeto pasivo retenido pueda presentar una solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas. En diciembre de 2016 se establece la no obligatoriedad de contar con la certificación de auditores independientes, a efectos de comprobar la pertinencia del gasto, en los pagos efectuados al exterior en aplicación de convenios para evitar la doble imposición suscritos por el Ecuador.

El 24 de octubre de 2016, se expidieron las normas que establecen paraísos fiscales, regímenes fiscales y regímenes o jurisdicciones de menor imposición en las cuales se establece que será considerado como paraíso fiscal a todo régimen de cualquier país o jurisdicción que cumpla con al menos dos de las siguientes condiciones:

- La actividad económica de la compañía que se acoja al régimen no debe desarrollarse dentro de la jurisdicción a la que ésta pertenece. Se incluye a las sociedades plataforma. Se excluye a los regímenes de incentivos a la inversión o al desarrollo económico.
- Cuando la tasa efectiva de impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga sea inferior al 60% a la que corresponde en el Ecuador o que la tarifa sea desconocida por el sujeto pasivo.
- Que sus disposiciones impidan la solicitud de información de la propiedad efectiva, registros contables, cuentas bancarias o similares sea de manera total o parcial a las administraciones tributarias de la propia jurisdicción o de otras jurisdicciones. Esto también aplica en el caso de fideicomisos.
- Que permitan a las sociedades mantener derechos representativos de capital al portador o con titulares nominales o formales que no soportan de manera directa el riesgo económico de la propiedad.

Se consideran regímenes fiscales preferenciales y tendrán tratamiento de paraísos fiscales, los siguientes:

- Regímenes de delimitación: son los regímenes especiales que se conceden para empresas bajo control extranjero y no a empresas bajo control nacional.
- Los que permiten a sociedades mantener derechos representativos de capital con titulares nominales o formales que no soporten el riesgo económico de la propiedad y los que no se conozca a sus beneficiarios.
- Regímenes de exención de impuesto a la renta de actividades realizada en el exterior y con mercadería sin origen ni destino en el territorio donde se estableció el régimen.
- Sociedades privadas no obligadas a la inscripción ante la Administración Tributaria del país donde realice sus actividades económicas.

Además, en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Se agrega la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores de renta fija y depósitos a plazo fijo mayor a un año para sociedades, efectuadas a partir del año 2016.
- Se incluye la exoneración a las utilidades originadas en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones y otros derechos de capital obtenida en transacciones realizadas en bolsas de valores ecuatorianas hasta por una fracción básica desgravada del pago de impuesto a la renta de personas naturales.
- No aplicará el límite del 20% de deducibilidad de los pagos por concepto de regalías, servicios administrativos, servicios técnicos, de consultoría y similares; en caso de operaciones con partes relacionadas locales, siempre y cuando les corresponda la misma tarifa impositiva, excepto en el caso de aplicación del beneficio por reinversión de utilidades.

48. Reformas laborales

El 20 de abril de 2016, se publicó en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 483 la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, que contempla principalmente, los siguientes cambios:

- Eliminación de tipos de contrato: por tiempo fijo, a prueba, y enganche.
- La bonificación por desahucio se pagará de manera obligatoria en todos los casos en los cuales termine la relación laboral.

- Las utilidades distribuidas a los trabajadores, no podrán exceder de veinticuatro salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de que el valor de estas supere el monto señalado, el excedente será entregado al régimen de prestaciones solidarias de la Seguridad Social.
- Para efectos de responsabilidades laborales se considerarán empresas vinculadas a las personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos y otras modalidades de asociación previstas en la ley, domiciliadas en el Ecuador, en las que una de ellas participe directamente en el capital de la otra en al menos un porcentaje equivalente al 25% del mismo y serán subsidiariamente responsables, para los fines de las obligaciones contraídas con sus trabajadoras o trabajadores.
- El ministerio de relaciones laborales podrá establecer a través de acuerdo ministerial límites a las brechas salariales entre la remuneración máxima de gerentes generales o altos directivos y la remuneración más baja percibida dentro de la respectiva empresa.
- Las pensiones mínimas de invalidez, vejez y de incapacidad permanente total o absoluta, se establecerá de acuerdo al tiempo aportado, en proporción al salario básico unificado y de acuerdo a la tabla detallada en la Ley.

49. SANCIONES.

49.13 De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a H.O.V. Hotelera Quito S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

49.14 De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a H.O.V. Hotelera Quito S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2016.

50. CAMBIOS EN ESTIMACIONES Y POLÍTICAS CONTABLES.

La Compañía considerando las reformas realizadas por el IASB a septiembre de 2014, en sus "Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014" en el cual modificó el párrafo 83 de la NIC 19 "Beneficios a los empleados", procedió a determinar sus nuevos pasivos por beneficio de empleados largo plazo (jubilación patronal y desahucio) con las nuevas tasas de descuento en función a la modificación del párrafo citado, afectando a sus estados financieros más antiguos como se presentan a continuación:

Reformulación del Estado de Situación Financiera al 01 de enero del 2015.

	Saldos previamente reportados	Ajustes	Saldos ajustados
Pasivos:			
Pasivos no corrientes			
Pasivos no corrientes por beneficios a los empleados	1,689,560	334,917	2,024,477
Patrimonio:			
Otros resultados integrales	57,585	(334,917)	(277,332)

Reformulación del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2015.

	Saldos previamente reportados	Ajustes	Saldos ajustados
Pasivos:			
Pasivos no corrientes			
Pasivos no corrientes por beneficios a los empleados	1,828,356	245,113	2,073,469
Patrimonio:			
Otros resultados integrales	49,564	(232,964)	(183,400)
Resultados acumulados	10,447,524	(12,149)	10,435,375
	10,497,088	(245,113)	10,251,975

Reformulación del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre de 2015.

	Saldos previamente reportados	Ajustes	Saldos ajustados
Gastos:			
Gastos de administración	3,943,480	12,149	3,955,629

Reformulación del Flujo del Efectivo al 31 de diciembre del 2015.

	Saldos previamente reportados	Ajustes	Saldos ajustados
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Costo financiero beneficios a los empleados	151,220	(69,026)	82,194
Provisión jubilación patronal	35,299	16,188	51,487
Provisión desahucio	28,220	64,987	93,207
	214,739	12,149	226,888

51. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros 16 de marzo de 2017 no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.


Gino Casagrande
Gerente General


José María Pérez
Contador

