



Operating  
"o" r "e" s

*Estados Financieros terminados al 31 de Diciembre del 2018  
con Informe del Auditor Independiente.*

---

## OPERATING S.A.

*Estados Financieros terminados al 31 de Diciembre del 2018  
con Informe del Auditor Independiente*

	<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente		1
 <b><u>Estados Financieros Auditados:</u></b>		
Estado de Situación Financiera		3
Estado de Resultados Integral		4
Estado de Cambios en el Patrimonio		5
Estado de Flujos de Efectivo		6
Notas a los Estados Financieros		8

---

### Abreviaturas Utilizadas

- US\$: Dólares de los Estados Unidos de América
- NIC: Normas Internacionales de Contabilidad
- NEC: Norma Ecuatoriana de Contabilidad
- NIA: Normas Internacionales de Auditoría
- NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera
- SRI: Servicio de Rentas Internas
- LRTI: Ley de Régimen Tributario Interno
- RLRTI: Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno
- IESS: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los señores accionistas y Directorio de:  
**OPERATING S.A.**

### **Opinión**

He auditado los estados financieros que se acompañan, de "OPERATING S.A.", (la Empresa o Operating) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2018, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el periodo que terminó en esa fecha, así como las principales Políticas de contabilidad y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "OPERATING S.A." al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, el cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

### **Fundamentos de la Opinión**

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad, bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de "OPERATING S.A.", de acuerdo a los requerimientos aplicables a la auditoría de los Estados Financieros y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido con la responsabilidad ética correspondiente. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

### **Otros Asuntos**

Los Estados Financieros de la Empresa por el año terminado al 31 de Diciembre 2017, fueron examinados por Integralaudit Cia. Ltda., quienes emitieron una opinión No Calificada. Las cifras del ejercicio 2017 se incluyen en este informe solo para fines comparativos.

### **Responsabilidad de la administración de la Empresa, respecto de los Estados Financieros**

La administración de "OPERATING S.A.", es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.



**ECON. FREDDY COBEÑA MALDONADO**

[fcobena@cobena.com](mailto:fcobena@cobena.com)

Chilo 303 y Luque,  
Edificio Torre  
Azul, Guayaquil -  
Ecuador

### **Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros**

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable y emitir mi opinión acerca de si los estados financieros, como un todo, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía, de que la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden esperarse razonablemente, que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los Estados Financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs, apliqué mi juicio y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- \* Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- \* Revisé el sistema de control interno relevante para los Estados Financieros 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 Empresa.
- \* Evalué, si las políticas y estimaciones contables aplicadas por la Empresa, son apropiadas y razonables.
- \* Las políticas contables ejecutadas por la Empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar con el negocio. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de este informe, sin embargo de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la Empresa.
- \* Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subyacentes de modo que, en conjunto, logren una presentación razonable.
- \* Comunicé a los responsables de la Administración de la Empresa, entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la revisión.

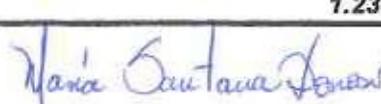
**Econ. Freddy Cobeña Maldonado**  
No. de Registro en la Superintendencia  
De Compañías: RNAE 2-431  
No. de Licencia Profesional: 0.775  
RUC Auditor: 0905180097001

Guayaquil, 29 de abril del 2019.

	<u>Notas</u>	<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>
<b>Activo</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(7)	2.381	3.554
Cuentas y Documentos por Cobrar	(8)	48.253	24.889
Activos por Impuestos Corrientes	(9)	425	6.074
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>51.059</b>	<b>34.517</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(10)	1.181.922	1.208.350
Otros Activos No Corrientes	(11)	3.243	3.042
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>1.185.165</b>	<b>1.211.392</b>
<b>Total Activos</b>		<b>1.236.224</b>	<b>1.245.910</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Obligaciones Financieras	(12)	550	3.106
Cuentas y Documentos por Pagar	(13)	89.917	153.780
Con la Administración Tributaria	(14)	2.339	1.532
Otras Obligaciones Corrientes	(15)	28.660	17.962
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>121.467</b>	<b>176.381</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	(16)	122.545	89.614
Obligaciones por Beneficios Definidos	(17)	7.632	10.087
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>130.177</b>	<b>99.701</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>251.644</b>	<b>276.082</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	(18)	370.000	370.000
Reserva Legal	(19)	9.911	9.911
Otros Resultados Integrales		2.175	(1.197)
Resultados Acumulados		591.024	599.459
Resultado Neto del Ejercicio		11.471	(8.345)
<b>Total Patrimonio</b>		<b>984.580</b>	<b>969.828</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>1.236.224</b>	<b>1.245.910</b>



Stefano Ferretti Ugarte  
Representante Legal

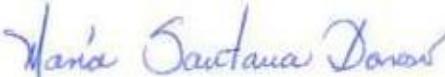


Maria Santana Donoso  
Contadora General

	<u>Notas</u>	<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>
<b><u>Ventas y Costos</u></b>			
Ventas netas	(20)	432.350	417.443
(-) Costos de Ventas	(21)	(193.629)	(208.751)
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>238.721</b>	<b>208.692</b>
<b>(-) Gastos de Operación</b>			
Gastos de Administración	(22)	(172.667)	(169.104)
Gastos de Ventas	(23)	(30.887)	(42.066)
<b>Total Gastos de Operación</b>		<b>(203.553)</b>	<b>(211.169)</b>
<b>(+) Otros Ingresos</b>	(24)	<b>4.749</b>	<b>14.450</b>
<b>(-) Gastos Financieros</b>		<b>(13.246)</b>	<b>(15.736)</b>
<b>Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio</b>		<b>26.670</b>	<b>(3.762)</b>
(-) 15% Participación Trabajadores		(4.001)	-
(-) Impuesto a la Renta Corriente y Diferido		(11.199)	(4.583)
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>		<b>11.471</b>	<b>(8.345)</b>
<b>Otros Resultados Integrales</b>			
Ganancias / (Pérdidas), Actuariales del año Reconocidas en ORI		3.372	(1.197)
<b>Total Resultado Integral del año</b>		<b>14.843</b>	<b>(9.542)</b>



Stefano Ferretti Ugarte  
Representante Legal

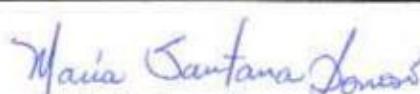


María Santana Donoso  
Contadora General

		<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>
<b>Capital Social</b>	<u>Notas</u>		
Saldo Inicial	(18)	370.000	370.000
<b>Saldo Final</b>		<b>370.000</b>	<b>370.000</b>
<b>Reserva Legal</b>	(19)		
Saldo Inicial		9.911	9.911
<b>Saldo Final</b>		<b>9.911</b>	<b>9.911</b>
<b>Otros Resultados Integrales</b>			
Saldo Inicial		(1.197)	-
Ganancias, (Pérdidas) Actuariales		3.372	(1.197)
<b>Saldo Final</b>		<b>2.175</b>	<b>(1.197)</b>
<b>Resultados Acumulados</b>			
Saldo Inicial		57.978	37.114
Utilidad Neta 2017-2016		(8.345)	20.953
(+/-) Ajustes		(90)	(90)
		49.542	57.978
Adopción por primera vez de las NIIF		541.482	541.482
<b>Saldo Final</b>		<b>591.024</b>	<b>599.459</b>
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>			
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		26.670	(3.762)
(-) Participación Trabajadores		(4.001)	-
(-) Impuesto a la Renta		(11.199)	(4.583)
<b>Saldo Final</b>		<b>11.471</b>	<b>(8.345)</b>
<b>Patrimonio Neto de los Accionistas</b>		<b>984.580</b>	<b>969.828</b>



Stefano Ferretti Ugarte  
Representante Legal



María Santana Donoso  
Contadora General

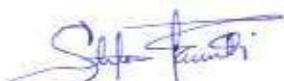
**OPERATING S.A.**

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u></b>		
Cobros procedentes en el servicio de Hospedaje	417.445	414.511
Otros Cobros por actividades de Operación	8.285	991
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(293.245)	(91.326)
Pagos a empleados	(90.108)	(56.881)
Pagos por primas y prestaciones, derivadas de pólizas	(4.091)	-
Otros pagos por actividades de Operación	(17.178)	(230.406)
Intereses Pagados	-	(15.736)
Impuesto a las ganancias pagados	(2.943)	(4.583)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	3.030	171.989
<b>Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación</b>	<b>21.195</b>	<b>188.558</b>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u></b>		
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	(9.166)	(118.071)
Compra de Activos Intangibles	(223)	(2.770)
<b>Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión</b>	<b>(9.389)</b>	<b>(120.841)</b>
<b><u>Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento</u></b>		
Pago de préstamos	(12.979)	(70.851)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	694
<b>Efectivo neto procedente (utilizado) de acti. de Financiamiento</b>	<b>(12.979)</b>	<b>(70.157)</b>
<b>Incremento (Disminución) neta en Efo. y equivalentes de efectivo</b>	<b>(1.173)</b>	<b>(2.439)</b>
<b><u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u></b>		
Saldo al inicio del año	3.554	5.993
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al Final del Periodo</b>	<b>2.381</b>	<b>3.554</b>



Stefano Ferretti Ugarte  
Gerente General



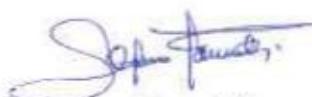
Maria Santana Donoso  
Contador General

Las notas adjuntas son parte Integrante  
de los Estados Financieros.

**OPERATING S.A.**

**Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación**  
Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017  
(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>
<b>Ganancia/(Pérdida) antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	26.670	(3.762)
<b>Ajuste por partidas distintas la efectivo</b>		
Ajustes por Depreciación y amortización	36.099	(30.784)
Ajustes por otros conceptos.	8.987	-
Ajustes por Impuesto a la Renta y participación trabajadores	(15.683)	(4.583)
<b>Cambios en Activos y Pasivos</b>		
<i>Incremento / (Disminución) en:</i>		
Cuentas por Cobrar	(15.092)	(2.932)
Otras Cuentas por Cobrar	3.253	991
Anticipos proveedores	2.101	-
Otros Activos	804	-
Cuentas por pagar comerciales	(24.183)	25.541
Otras Cuentas por pagar	8.833	(21.655)
Beneficios a empleados	(11.590)	4.055
En Otros Pasivos	994	221.688
<b>Flujo de efectivo neto en actividades de operación</b>	<b>21.195</b>	<b>188.558</b>



Stefano Ferretti Ugarte  
Gerente General



María Santana Donoso  
Contador General

---

## OPERATING S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(1) Descripción del Negocio**

Operating S.A. es una Empresa ecuatoriana constituida en 1.999, con un capital de S/.5'000.000 (sucres). Luego de varios aumentos de capital, la Empresa registra US\$370 mil de Capital, (dividido en trescientas setenta mil acciones de un dólar cada una).

La Empresa, tiene como actividad principal, los servicios de Alojamiento, y hospedajes. Es propietaria de un inmueble ubicado en el norte de Guayaquil, en donde funciona el Hotel Corona Real, y se brinda hospedaje ejecutivo a distintas Empresas.

**(2) El Entorno del Año 2018**

La Empresa tuvo un aumento del 3% en el valor de las ventas (con relación al año anterior). Sus resultados fueron positivos en US\$26 mil, (a diferencia del año 2017 que registró pérdidas por US\$3 mil) principalmente por una reducción de costos y gastos en el 2018.

**(3) Bases de Presentación de los Estados Financieros**

Los estados financieros son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía.

Todas las cifras presentadas en este informe, están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US \$).

**(4) Principales Políticas Contables**

**(a) Período de Estados Financieros**

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la Empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2018 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

**(b) Equivalentes de Efectivo**

Corresponde principalmente a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

---

## OPERATING S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

#### (c) Activos Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018, la Empresa mantuvo activos financieros en la categoría de, Cuentas por Cobrar (a clientes). Los créditos a Empresas se realizan con condiciones normales (hasta 15 días), otros hospedajes se realizan de contado o con tarjetas de crédito lo que garantiza la cobranza. No se realizan ajustes a los saldos pendientes de cobro que exceden los plazos normales. Al final del ejercicio, se revisan los saldos de los deudores comerciales para determinar evidencias de irrecuperabilidad.

#### (d) Propiedad, Maquinaria y Equipos.-

Los valores de propiedad planta y equipo comprende el precio neto de adquisición, y los costos y gastos incurridos, hasta la ubicación operativa del activo. En el año 2011, los inmuebles fueron valorizados por un perito autorizado, como parte de la Implementación de las NIIFs. Los saldos incluyen los ajustes por esta revaluación y la contrapartida se registró en la cuenta patrimonial "Resultados Acumulados" (de conformidad con normas de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros). Los cargos por depreciación anual incluyen la parte proporcional sobre los valores ajustados por la implementación de las NIIFs.

Las depreciaciones se realizan por el método de línea recta, y que se consideran adecuadas en relación a la vida útil de los activos (1,78% sobre infraestructura del hotel, considerando una vida útil de 78 años, 5% sobre construcción de habitaciones nuevas, 10% sobre Maquinaria, equipos y Muebles y Enseres, y 33% sobre equipos de computación).

#### (e) Pasivos

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Los principales pasivos corrientes corresponden a Préstamos con Relacionadas que generan intereses y tienen plazos establecidos, Proveedores, y obligaciones con empleados. Los pasivos a largo plazo corresponden principalmente a provisiones para obligaciones patronales y a Empresas relacionadas.

#### (f) Ventas de Servicios

Corresponde a los ingresos por hospedaje, que se reconocen al momento de brindar el servicio y con la emisión de las facturas correspondientes.

---

## OPERATING S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

#### (g) Reconocimiento de Costos y Gastos.

Los Costos y Gastos se reconocen cuando los bienes o servicios han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago. Los principales Costos corresponden a Sueldos y Beneficios, Servicios Básicos, Seguridad, Mantenimientos y Reparaciones en el hotel. Los principales Gastos corresponden a los Gastos de Personal Administrativo y Venta.

#### (h) Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) dispone que la Empresa debe pagar el 25% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2018 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). Las sociedades que tengan la condición de micro Empresas y pequeñas Empresas tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (pagan el 22%). La misma Ley (art.41) establece el sistema de Anticipos de este Impuesto que se auto-determinan en la declaración del ejercicio anterior (2017) y se pagan en los meses de Julio y Septiembre del ejercicio corriente (2018). En el caso de la Empresa, el Impuesto Causado del año corriente (2018), se considerará como Impuesto Definitivo.- La Empresa registró provisiones por Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores, por la diferencia temporaria originada en las provisiones para desahucio y pensiones jubilares patronales registradas el 2018.

(h.1) La liquidación del Impuesto a la Renta Definitivo se presenta en el cuadro siguiente:

	31/12/2018
Utilidad (pérdida) Bruta	26.670
(-) Participación a trabajadores	(4.001)
(-) Otros Ingresos Exentos	(2.211)
(+) Gastos No Deducibles	30.446
(+) Diferencias Temporarias por Jubilación y Desahucio	2.197
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>53.102</b>
22% Imp.Renta Causado (Rebaja del 3%)	(h.1.1) 11.682
Anticipo Calculado año anterior	9.352
<b>Impuesto a la Renta Corriente (definitivo)</b>	<b>(h.1.2) 11.682</b>

(h.1.1) A partir del 2018 la tarifa de Impuesto a la Renta corresponde al 22% sobre la base imponible para pequeñas y medianas Empresas

---

## OPERATING S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(h.1.2)** Según disposiciones legales, el IMP A LA RENTA DEFINITIVO corresponde al mayor valor entre el ANTICIPO determinado el año anterior (2017) y el Impuesto Causado del año corriente (2018).

**(i) Participación de los trabajadores en las utilidades**

De conformidad con el Código del Trabajo, la Empresa debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. Dicho pago deberá hacerse hasta el mes de Abril del 2019.

**(j) Beneficios a empleados**

Corresponden a:

- (j.1)** Provisiones para la Décimo Tercera y Cuarta Remuneraciones, que se pagan en Diciembre y Marzo de cada año de acuerdo a la legislación laboral vigente.
- (j.2)** Provisiones para Jubilación Patronal y bonificación por Desahucio: que se registraron (hasta el 2018) según reporte actuarial realizado por un profesional independiente. A partir del 2018, estas provisiones, en caso de ser registradas, no son deducibles para efectos del Impuesto Anual a la Renta. Operating, registró esta provisión y también el respectivo Impuesto Diferido.

**(5) Administración de Riesgos Financieros** Las actividades de la Empresa, la exponen a una variedad de riesgos financieros, de los cuales resaltamos los siguientes:

**(a) Riesgo de Mercado**

Los riesgos son propios del sector de servicios de hotelería, aún cuando la Empresa ofrece servicios ejecutivos para el sector medio, en el norte de la ciudad de Guayaquil (relaciones con Empresas para el hospedaje de su personal).

**(b) Riesgo de Liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de las ventas que, durante el 2018, ha permitido atender razonablemente las obligaciones. Adicionalmente la Empresa cuenta con apoyo financiero de Relacionadas.

---

## OPERATING S.A.

### Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

#### **(c) Riesgo de Crédito concedido**

Los riesgos de incobrables son reducidos por el sistema de crédito a Empresas, y pago con tarjetas de crédito. La cartera al cierre del ejercicio, corresponde a saldos generados dentro del año.

- (6) Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs.** En opinión de la administración, las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la Empresa y que pudieron aplicarse el año 2018, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros:

NIIF	Título	A partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018

---

**OPERATING S.A.****Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)****(7) Efectivo y equivalente de Efectivo**

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

	<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caja	(a)	1.082	1.517
Bancos	(b)	1.299	2.037
<b>Total...</b>		<b>2.381</b>	<b>3.554</b>

(a) Constituida por Caja General para la recepción de pagos de clientes y fondos de Cajas Chica en el Hotel.

(b) Año 2018: Corresponde a Bancos Locales.

**(8) Cuentas y Documentos por Cobrar**

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

	<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Clientes	(a)	26.535	18.189
Relacionadas: Ambiensa		-	179
Empleados	(b)	21.016	463
Préstamos a Terceros		-	3.714
Anticipos a Proveedores	(c)	3.062	5.164
Depósitos en Garantía		796	596
Otras Cuentas por Cobrar	(d)	1.900	1.954
<b>Subtotal</b>		<b>53.310</b>	<b>30.258</b>
(-) Provisión de Incobrables	(e)	(5.057)	(5.370)
<b>Total...</b>		<b>48.253</b>	<b>24.889</b>

(a) Incluye cartera con clientes corporativos:

<b>Clientes</b>	<b>2018</b>
Sumesa S.A.	33%
Maquinarias y Vehículos S.A. Mavesa	13%
South Net Chile LTDA.	8%
Danec S.A.	5%
Karcher Ecuador S.A.	3%
Ecuatoriana de Servicios Inmobiliaria y Construc.	4%
Tiendas Industriales Asociadas TIA S.A.	4%
Varios	26%
<b>Total...</b>	<b>26.535</b>

(b) Incluye préstamos a empleados y anticipos realizados a trabajadores.

(c) Incluye anticipos realizados en el año 2018, para mantenimiento y gestiones del hotel.

**OPERATING S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

(d) Incluye valores por Cobrar a Oriolsa US\$440, y a las Empresas Emisoras de tarjetas de Créditos US\$1.460

(e) La Empresa no realizó la provisión para incobrables, pues el total de la provisión supera el 10% de la cartera.

<b>Movimiento:</b>	<b>2018</b>
Saldo Inicial	(5.370)
(+) Provisión del año	-
(-) Ajuste/Bajas	312
<b>Neto...</b>	<b>(5.057)</b>

**(9) Activos por Impuestos Corrientes** Corresponde a saldos a favor de Operating, por Impuesto a la Renta:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Crédito Tributario IVA	-	3.747
Crédito Tributario por Impuesto Renta	425	2.327
<b>Total...</b>	<b>425</b>	<b>6.074</b>

**(10) Propiedad, Planta y Equipo Netos (a)** Está compuesto por:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Terrenos	(b) 98.026	98.026
Edificación	(c) 1.153.181	1.153.181
Muebles y Enseres	79.470	79.470
Maquinarias y Equipos	37.031	30.294
Equipos de Computo	6.256	5.306
Equipos de Oficina	43.190	41.711
<b>Subtotal...</b>	<b>1.417.155</b>	<b>1.407.988</b>
(-) Depreciación Acumulada	(235.232)	(199.638)
<b>Total...</b>	<b>1.181.922</b>	<b>1.208.350</b>

(a) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-diciembre-2018 se detalla a continuación:

<b>Variaciones al Costo:</b>	<b>2018</b>
Saldo al 31-Dic-2017 (initial)	1.407.988
(+) Adiciones	9.166
(-) Bajas	-
<b>Neto...</b>	<b>1.417.155</b>

**OPERATING S.A.****Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

<b><u>Variación de la Depreciación Acumulada (-):</u></b>	<b>2018</b>
Saldo al 31-Dic-2017 (initial)	(199.638)
(+) Gasto del año 2018	(35.594)
(-) Bajas	-
<b>Neto...</b>	<b>(235.232)</b>

- (b) Corresponde a 2 lotes de terreno adquiridos el año 2009 (Solar 12, Manzana 2095, Sauces IX, Guayaquil). Incluye el costo de adquisición (US\$22 mil) y la revalorización de Noviembre del 2011.
- (c) Corresponde a las edificaciones iniciales, la revalorización del año 2011 y las ampliaciones (habitaciones) del 2017.

**(11) Otros Activos No Corrientes** Incluye Licencias por Programa Nodum, Microsoft Office, (amortizadas al 20% anual) e impuestos diferidos.

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b><u>Activos Intangibles</u></b>		
Licencias	3.348	3.125
<b><u>Impuestos Diferidos</u></b>		
Activos por Impuesto Diferidos	(a) 483	-
<b>Subtotal</b>	<b>3.831</b>	<b>3.125</b>
(-) Amortización Intangibles	(588)	(83)
<b>Total...</b>	<b>3.243</b>	<b>3.042</b>

- (a) Impuesto Diferido (tarifa del 22%) con relación a las provisiones por jubilación patronal y desahucio registradas el 2018, y que, según normas tributarias, no son gastos deducibles para el cálculo del Impuesto anual a la renta.

**(12) Obligaciones Financieras (Corto Plazo)** Esta cuenta incluye los saldos a corto plazo de sobregiros bancarios, préstamos y valores por pagar a Tarjetas de Crédito:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b><u>Sobregiros Bancarios</u></b>		
Banco del Pichincha	-	438
Banco del Pacífico	-	1.973
<b><u>Tarjetas de Créditos</u></b>		
Visa Titanium B. Pichincha	550	694
<b>Total...</b>	<b>550</b>	<b>3.106</b>

**OPERATING S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

**(13) Cuentas y Documentos Por Pagar**

Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores y otros	(a) 5.853	28.493
Relacionadas: AmbienSA	(b) 80.177	119.760
Provisiones	-	1.279
Otras Cuentas por Pagar	(c) 3.887	4.248
<b>Total...</b>	<b>89.917</b>	<b>153.780</b>

**(a) Los principales saldos pendientes de pago son:**

<u>Proveedores y otros</u>	<u>2018</u>
Saenz Ronquillo José	1.980
Bloise Rubira Karyna Yanina	1.800
Varios	2.074
<b>Total...</b>	<b>5.853</b>

**(b) Incluye porción corriente (Capital: US\$62 mil e Intereses: US\$18 mil) del préstamo a 4 años plazo, con una tasa de interés del 4%, según convenio realizado en Diciembre 2015 y según adendum modificadorio del año 2018**

**(c) Incluye el saldo del Préstamo de Construsome S.A. (US\$3.669), realizado en el año 2015, con tasa de Interés del 6%.**

**(14) Con la Administración Tributaria**

Corresponde al saldo de impuestos por liquidarse en el siguiente mes. En el mes de Diciembre 2018, las obligaciones fueron canceladas con Notas de Créditos Desmaterializadas del SRI.

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones de IVA	982	244
Ret. en la Fte del Impo.a la Renta	-	325
Tasa de Pernocación	1.358	964
<b>Total...</b>	<b>2.339</b>	<b>1.532</b>

**OPERATING S.A.****Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)**

**(15) Otras Obligaciones Corrientes** Corresponde a las siguientes obligaciones

	<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Con el IESS	(a)	2.236	2.077
Anticipo de Clientes		5.392	5.198
Por Beneficios de Ley a Empleados	(b)	21.032	10.688
<b>Total...</b>		<b>28.660</b>	<b>17.962</b>

(a) Incluye aportes, fondos de reserva, préstamos quirografarios e hipotecarios del mes de Diciembre 2018.

(b) Corresponde a:

	<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>
Beneficios Sociales Acumulados	(b.1)	9.061
Nómina por Pagar		4.212
15% Participación Trabajadores		4.088
Otros		3.672
<b>Total...</b>		<b>21.032</b>

(b.1) El movimiento de Beneficios sociales se detalla a continuación:

<b><u>Beneficios Sociales</u></b>	<b><u>31/12/2018</u></b>
Saldo a comienzo de año	8.431
(+) Provisión del año	19.478
(-) Pagos efectuados	(18.804)
(+/-) Ajustes	(44)
<b>Saldo a final del año</b>	<b>9.061</b>

**(16) Cuentas y Dctos por Pagar** Incluye porción a largo plazo del convenio entre Operating y Ambiensa:

	<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Relacionadas: Ambiensa		122.545	89.614
<b>Total...</b>		<b>122.545</b>	<b>89.614</b>

**OPERATING S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

**(17) Obligaciones por Beneficios Definidos** Incluye las provisiones actuariales hasta el año 2018.

<u>Diciembre 31,</u>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Jubilación Patronal	3.178	5.279
Desahucio	4.454	4.808
<b>Total...</b>	<b>7.632</b>	<b>10.087</b>

**(18) Capital Social** Los accionistas son los siguientes:

%	Accionista	Valor por acción	No. De Acciones	Total
50,00%	Ferretti Ugarte Stefano Giancarlo	US\$ 1.00	185.000	185.000
50,00%	Ferretti Ugarte Victor	US\$ 1.00	185.000	185.000
	<b>Total...</b>			<b>370.000</b>

**(19) Reserva Legal** **Reserva Legal:** La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% de 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.

**(20) Ventas Netas** Los ingresos se resumen de la siguiente forma:

<u>Diciembre 31,</u>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Hospedajes	(a) 423.511	412.243
Otros Servicios en Hotel	(b) 8.839	5.200
<b>Total...</b>	<b>432.350</b>	<b>417.443</b>

(a) Incluye principalmente Hospedajes ejecutivos

(b) Incluye Servicios de Cafetería, Lavandería, Movilización, etc.

**(21) Costo de Ventas** Los costos se resumen de la siguiente forma:

<u>Diciembre 31,</u>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Costo de Venta de Hospedaje	(a) 156.701	166.585
Costo de Venta de Cafetería	36.928	42.166
<b>Total...</b>	<b>193.629</b>	<b>208.751</b>

**OPERATING S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

(a) Incluye Salarios, suministros de limpieza, servicios básicos entre otros:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sueldos	55.264	54.566
Servicios Básicos	19.484	20.827
Beneficios Sociales	13.906	13.807
Seguridad	12.100	13.200
Lencería Hotel	9.397	2.159
Mantenimiento y Reparaciones	8.014	2.167
Aportes IESS	6.813	6.609
Gas	6.326	4.118
Lavandería Hotel	5.993	30.575
Otros Costos de Hospedaje	19.404	18.555
<b>Total...</b>	<b>156.701</b>	<b>166.585</b>

**(22) Gastos de Administración**

Son los siguientes:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Sueldos Administración	89.761	77.281
Viáticos y Movilizaciones	1.087	1.319
Gastos de Gestión	781	
Servicios y Mantenimientos	44.939	59.719
Depreciación y Amortización	36.099	30.784
<b>Total...</b>	<b>172.667</b>	<b>169.104</b>

**(23) Gastos de Ventas**

Son los siguientes:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Otros Servicios	24.259	23.801
Publicidad	6.627	18.265
<b>Total...</b>	<b>30.887</b>	<b>42.066</b>

**(24) Otros Ingresos** Corresponde a:

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Penalidad sobre Reservaciones no utilizadas (No shows) y otros	4.749	14.450
<b>Total...</b>	<b>4.749</b>	<b>14.450</b>

**OPERATING S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

**(25) Partes Relacionadas** El detalle de los saldos con Empresas relacionadas es el siguiente:

<b>Cuentas por Pagar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Relacionadas: Ambiensa	202.722	209.374
<b>Total...</b>	<b>202.722</b>	<b>209.374</b>

**(26) Activos y Pasivos Financieros** Comprende:

<b>Activos Financieros</b>	<b>2018</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2.381
Cuentas y Documentos por Cobrar	48.253
<b>Total...</b>	<b>50.634</b>

<b>Pasivos Financieros</b>	<b>2018</b>
Obligaciones Financieras	550
Cuentas y Documentos por Pagar	212.462
<b>Total...</b>	<b>213.012</b>

**(27) Contingente** La Empresa no mantiene contingentes que puedan afectar significativamente los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2018.

**(28) Eventos Subsecuentes** A la fecha de elaboración de este informe (29 de Abril-2019), no se han producido eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros de OPERATING S.A.