

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre del 2018

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(1) Entidad que Reporta**

HOTEL ORO VERDE S. A. HOTVER, (“la Compañía”) fue constituida el 16 de septiembre de 1976 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador como Compañía Anónima Civil e Industrial “Hotelera Guayaquil S. A.” y el 17 de enero de 1997 cambió su denominación a HOTEL ORO VERDE S. A. HOTVER.

Su actividad principal consiste en la prestación de servicios de hotelería y turismo y se encuentra domiciliada en Avenida 9 de Octubre número 414 e intersección García Moreno, Guayaquil - Ecuador. La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y su actividad se encuentra regulada por el Ministerio de Turismo.

La Compañía cuenta con 236 habitaciones, que incluyen 187 Deluxe rooms, 34 Leading suites, 14 Club floor y 1 suite presidencial. Al 31 de diciembre de 2018 el promedio de ocupación del hotel fue 73.26% (58.70%, en el 2017).

**(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros**

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada “Beneficios a empleados”, vigente a partir del 1 de enero de 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.001, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de Octubre de 2011, la que requiere la presentación de estados financieros separados a los accionistas y organismos de control. Los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias se presentan por separado.

Estos estados financieros separados fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 1 de febrero de 2019, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Bases de medición

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros separados adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres en estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año subsiguiente se describe en la siguiente nota:

- Nota 17 – Medición de las obligaciones para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio – supuestos actuariales claves.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

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

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 6 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

**(3) Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros separados, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado separado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional de la Compañía a las tasas de cambio a las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha del estado separado de situación financiera son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha. Las diferencias en cambio en moneda extranjera son generalmente reconocidas en resultados.

(c) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Medición Inicial

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros – Política Aplicable desde el 1 de Enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, al menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar, los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se miden al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero (que de otra manera cumple con los requisitos para ser medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales) bajo la medición a valor razonable con cambios en resultados; si al hacerlo elimina o reduce significativamente desajustes contables que pudieren surgir.

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio – Política Aplicable desde el 1 de Enero de 2018

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Gerencia. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos; y,
- la frecuencia y volumen de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre ventas futuras.

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos Financieros: Evaluación de si los Flujos de Efectivo Contractuales son Únicamente Pagos de Principal e Intereses - Política Aplicable desde el 1 de Enero de 2018

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas - Política Aplicable a partir del 1 de Enero de 2018

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Instrumentos de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos Financieros – Clasificación Política Aplicable antes del 1 de Enero de 2018

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”.

Activos Financieros: Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas - Política Aplicable antes del 1 de Enero de 2018

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Medidos a valor razonable y los cambios en ellos, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, fueron reconocidos en resultados.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento: Medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Préstamos y cuentas por cobrar: Medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Pasivos Financieros: Clasificación, Medición Posterior y Pérdidas y Ganancias

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica como al valor razonable con cambios en resultados si se clasifica como mantenido para negociar, es un derivado o se designa como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden a valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluido cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses y las ganancias y pérdidas en divisas se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas también se reconoce en resultados.

(Continúa)

## Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

### Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

#### iii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Baja

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado separado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

#### Activos Financieros Mantenedos hasta el Vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos activos se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

#### Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

#### Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos.

#### Pasivos Financieros No Derivados – Medición

Otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias y nominativas (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias y nominativas, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(d) Inventarios

Los inventarios incluyen comestibles y suministros que son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, los cuales son reconocidos en resultados integrales del período en el momento de su utilización; y se valorizan al costo o valor neto de realización, el que sea menor.

El costo de los inventarios incluye todos los costos incurridos para adquirir y colocar el inventario a su localización y condición actual. El costo se determina por el método promedio.

La Administración de la Compañía considera que el valor neto realizable de sus inventarios destinados para el consumo en la prestación del servicio es el costo de reposición o valor de mercado, considerando que dichas existencias no tienen un precio de venta al público de manera individual.

(e) Propiedades y Equipos

i. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de ciertas partidas de propiedades y equipos al 31 de diciembre de 2011, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

Las propiedades y equipos se reconocen como un activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

- el costo de los materiales y la mano de obra directa;
- cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- los costos por préstamos capitalizados.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando partes significativas de una partida de propiedades y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedades y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo menos su valor residual. La depreciación se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de las propiedades y equipos. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Edificios	10 - 55 años
Activos de operación	1 - 3 años
Maquinarias y equipos	3 - 10 años
Equipos de computación	3 años
Muebles y enseres	10 años
Vehículos	<u>5 - 10 años</u>

Los métodos de depreciación, valor residual y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(f) Activos Arrendados

La clasificación del arrendamiento de activos depende si la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Son clasificados como financieros cuando se asumen todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, en caso contrario se clasifican como operacionales.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los pagos realizados bajo un arrendamiento de un activo operacional se conocen en el estado separado de resultados integrales bajo el método de línea recta durante el período de arrendamiento. Las mejoras hechas a los activos arrendados se reconocen como instalaciones y mejoras, y se amortizan por el menor de los lapsos entre la vida útil estimada del bien y la vigencia del contrato del arrendamiento operativo.

(g) Activos Intangibles

Se reconoce una partida como activo intangible cuando es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo, fluyan a la Compañía y el costo del activo pueda ser medido de manera fiable. La Compañía reconoce como activo intangible los programas de cómputo y la concesión mercantil de un local ubicado en el Centro de Convenciones Simón Bolívar.

Reconocimiento y Medición

La Compañía registra los activos intangibles a su costo de adquisición menos la amortización acumulada, tales activos tienen una vida útil finita.

La vida útil estimada para los períodos en curso y los comparativos son los siguientes:

- Programas de computación 3 años
- Concesión local mercantil de un local 7 años

Amortización

La amortización de los activos intangibles se basa en el costo del activo incluido las mejoras, y se reconoce en resultados con base al método de línea recta durante la vida útil estimada de los mismos, desde la fecha en la que se encuentren disponibles para su uso. En el año que terminó al 31 de diciembre de 2018 el gasto de amortización cargado a resultados fue de US\$14,105 (US\$11,871, en el 2017).

El desembolso capitalizado incluye todos los gastos directamente atribuibles a estos activos y se presenta neto de la amortización acumulada y pérdidas por deterioro.

Los desembolsos posteriores son capitalizados solamente si aumentan los beneficios económicos futuros incorporados en el activo relacionado a dichos desembolsos. Todos los otros desembolsos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Los métodos de amortización y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(h) Inversiones en Acciones

Las subsidiarias son las entidades controladas por la Compañía, por lo cual ésta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. Las entidades asociadas son aquellas entidades en donde la Compañía tiene influencia significativa y no tiene control en las decisiones de políticas

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

financieras y operacionales. En estos estados financieros separados las inversiones de la Compañía en subsidiarias y asociadas se reconocen por el método del costo. Los dividendos en efectivos recibidos de las inversiones en subsidiarias y asociadas se llevan a ingresos cuando se reciben o son declarados por las compañías emisoras.

(i) Propiedad de Inversión

La propiedad de inversión consiste en un inmueble (terreno) mantenido con la finalidad de conseguir apreciación de capital en la inversión, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo neto de la depreciación acumulada; y en caso de requerirlo se registran pérdidas por deterioro de valor. Los terrenos no se deprecian.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

(j) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales; y
- activos de contratos.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes activos, en los que las pérdidas crediticias esperadas se miden en un período de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de reporte de los estados financieros separados; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (ej. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las estimaciones de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos son medidas por la Compañía sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del instrumento. Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva. La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente si tiene una mora de más de 180 días.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento que pudieren ocurrir durante la vida esperada del activo financiero. Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses corresponden a aquellas pérdidas esperadas durante el tiempo de vida del activo que surgen de posibles sucesos de incumplimiento a ocurrir en un período de 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de los estados financieros separados (o de un período inferior si el activo financiero tiene una vida menor a 12 meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas corresponden al promedio ponderado de las probabilidades de las pérdidas crediticias, las cuales representan el valor presente de los flujos de caja negativos esto es, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir. Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros separados, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o cuentas por cobrar que presentan problemas de recuperación;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Presentación de las Estimaciones de Deterioro y Castigos

Las estimaciones de deterioro de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del valor registrado de los activos financieros correspondientes. En el caso de los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales, la estimación de deterioro de valor se carga a resultados y se reconoce en otros resultados integrales.

El valor registrado de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales (personas naturales), la política de la Compañía es castigar el valor registrado del activo financiero cuando exista problemas de recuperación evaluadas por la Administración, con base a la experiencia histórica que mantiene la Compañía respecto de recuperaciones de activos similares. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del monto de los activos castigados. No obstante, los activos financieros que son castigados pueden ser vendidos y recuperados.

Política Aplicable antes del 1 de Enero de 2018

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado separado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, desaparición de un mercado activo para una inversión.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado tanto a nivel específico como colectivo. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas son evaluadas por deterioro específico. Los activos que no son individualmente significativos son evaluados por deterioro colectivo agrupando los activos con características de riesgo similares.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Activos No Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, son revisados en la fecha del estado separado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos; y activos intangibles), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

(k) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post-empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados. Además dicho Código establece que cuando la relación laboral termine, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía determina la obligación neta relacionada con los beneficios de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio calculando por separado para cada beneficiario, el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por beneficios definidos en otros resultados integrales; el costo del servicio y el saneamiento del descuento, se llevan a resultados como gastos del personal.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en los beneficios que se relacionan con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(l) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado separado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor de dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento de descuento se reconoce como costo financiero.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado separado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos será requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(m) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Servicios

Reconocimiento de Ingresos bajo la Norma NIIF 15 (Aplicable a partir del 1 de Enero de 2018)

Los ingresos provenientes de los servicios prestados en el curso de las actividades ordinarias se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Estos ingresos se reconocen cuando se cumple la obligación de desempeño en el momento de la transferencia del servicio.

Reconocimiento de Ingreso bajo la Norma NIC 18 (Aplicable antes del 1 de Enero de 2018)

Los ingresos provenientes de los servicios prestados en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de descuentos, rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado.

Los ingresos por servicios son reconocidos en resultados cuando el servicio ha sido entregado y no subsisten incertidumbres relacionadas con la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados.

ii. Productos Vendidos

Los ingresos provenientes de la venta de productos en los restaurantes y eventos son reconocidos al momento que son vendidos.

iii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(n) Costos Financieros

Los costos financieros incluyen:

- gasto de intereses;
- gastos bancarios.

El gasto por interés es reconocido en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(o) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos reflejan las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado separado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado separado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado separado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria.

(Continúa)

iii. Exposición Tributaria

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

**(4) Cambios en las Políticas Contables**

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los períodos presentados en los estados financieros separados adjuntos.

La Compañía ha aplicado inicialmente las Normas NIIF 15 y NIIF 9, a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros separados de la Compañía.

Debido a los métodos de transición escogidos por la Compañía al aplicar las Normas NIIF 15 y NIIF 9, la información comparativa incluida en estos estados financieros separados no ha sido re-expresadas para reflejar los requerimientos de las nuevas normas antes mencionadas.

NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos, cuándo deben reconocerse y en qué monto. Esta norma reemplazó a las normas NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y las Interpretaciones relacionadas.

Bajo la NIIF 15, las transacciones de ingresos por venta de servicios que corresponden al 100% del total de las ventas no presentan un reconocimiento complejo al presentar una sola obligación de desempeño que es claramente identificable debido a que cada producto y servicio vendido es capaz de ser distinto y el cliente puede beneficiarse por el mismo; no existe componentes variables que afecten el precio de la transacción, el cual es generado al momento de la prestación del servicio. Con lo antes indicado, no se requiere hacer estimaciones para este efecto porque las transacciones no son importantes.

Los ingresos provenientes de la venta de productos en los restaurantes y eventos que representan el 57% del total de los ingresos de actividades ordinarias son reconocidas al momento que son vendidas.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 establece requerimientos para el reconocimiento y medición de activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición.

Las pérdidas por deterioro de otros activos financieros se presentan como parte de costos financieros, de manera similar a la presentación bajo la Norma NIC 39 y no se presentan por separado en el estado de resultado del período y otro resultado integral debido a consideraciones relacionadas con la importancia relativa.

i. Clasificación y Medición de Activos Financieros y Pasivos Financieros

La Norma NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujos de efectivo contractuales. La NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta. Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros, y su adopción no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables de la Compañía, relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados para los derivados que se usan como instrumentos de cobertura.

A continuación un detalle de las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de activos y pasivos financieros de la Compañía al 1 de enero del 2018:

	Clasificación original		Nueva clasificación	
	Registro bajo NIC 39	Registro bajo NIIF 9	Monto original Registro bajo NIC 39	Nuevo Monto Registro bajo NIIF 9
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes a efectivo	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	936,632	936,632
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	Mantenidos hasta el vencimiento	Costo amortizado - Instrumento de patrimonio VRCR	515,362	515,362
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	1,428,910	1,428,910
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	1,147,047	1,147,047
<b>Pasivos financieros</b>				
Cuentas por pagar a comerciales y otras cuentas y gastos por pagar	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	1,964,981	1,964,981
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	46,860	46,860

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(Continúa)

### Transición

Los cambios en políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 se han aplicado utilizando la opción “Efecto acumulativo / sin re-expresión”; bajo este método los ejercicios comparativos no se re-expresan, y los efectos de la adopción inicial se reconocen como un ajuste a las utilidades retenidas al 1 de enero del 2018. Como resultado de lo antes mencionado la información financiera correspondiente al año 2017 no refleja los requerimientos de la NIIF 9 sino las provisiones contenidas en la NIC 39.

### **(5) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas**

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros separados adjuntos.

#### NIIF 16 Arrendamientos

La Compañía arrienda un local comercial donde opera su negocio. Los términos de arrendamientos y los términos remanentes desde la fecha inicial de aplicación de las cláusulas contractuales varían. Todos los contratos incluyen opción de renovación.

#### Arrendamientos donde la Compañía es el Arrendatario

La Compañía actualmente reconoce los arrendamientos operativos en línea recta en base a los términos de los contratos de arrendamientos, y reconoce un activo y pasivo solo en la medida que exista una diferencia entre la fecha del pago de arrendamiento actual y el gasto reconocido.

La Compañía está requerida a adoptar la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019. La Compañía ha evaluado el impacto de la estimación de la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros separados, como se describe a continuación.

#### Transición

La Compañía planea aplicar la NIIF 16 iniciando el 1 de enero del 2019, usando el método retrospectivo modificado. Bajo este método, el efecto acumulativo de la adopción de NIIF 16 es reconocido como un ajuste a los saldos de apertura a partir del 1 de enero de 2019; en consecuencia la información comparativa no es restablecida.

La Compañía planea aplicar el expediente práctico para la transición. Esto significa que la NIIF 16 será aplicada a todos los contratos que comiencen desde el 1 de enero del 2019 y que hayan sido identificados como arrendamientos de acuerdo con las provisiones establecidas en la NIC 17 e IFRIC 4.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La NIIF 16 introduce un solo modelo de reconocimiento para los contratos de arrendamiento. Los arrendatarios reconocerán un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento.

El activo por derecho de uso se valorará inicialmente al costo, el que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago realizado en la fecha de inicio o antes, más cualquier costo directo inicial incurrido y una estimación de los costos de dismantelar y retirar el activo subyacente o de restaurar el activo subyacente o el sitio en el que está ubicado, menos los incentivos recibidos por el arrendamiento; y, se amortizará posteriormente por el método lineal desde la fecha de inicio hasta la fecha más próxima entre: a) el final de la vida útil del activo por derecho de uso; ó, b) el final del plazo del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se valora inicialmente por el valor actual de las cuotas no pagadas en la fecha de inicio, descontadas utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento; ó, si dicha tasa no puede determinarse con fiabilidad, se utilizará la tasa de financiamiento incremental de la Compañía. Para la estimación del impacto inicial la Compañía utilizará la tasa de financiamiento incremental como tasa de descuento, la misma que asciende a 9.33%.

Basados en la información actualmente disponible, la Compañía estima que el reconocimiento adicional del activo de uso y pasivo es de US\$155,333 al 1 de enero del 2019 y del activo por impuesto diferido de US\$1,250 por dicho período.

La Compañía ha optado por no reconocer los activos y pasivos por derechos de uso para los arrendamientos a corto plazo de los equipos de fotocopiado con un plazo de arrendamiento de hasta 12 meses o menos. La Compañía reconocerá los pagos de arrendamiento asociados a estos arrendamientos como un gasto sobre una base de línea recta a lo largo del plazo de arrendamiento.

La NIIF 16 reemplaza a las existente guía de arrendamiento que incluye la NIC 17 de arrendamiento, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y SIC 27 Evaluando la sustancia de las transacciones que involucra la forma legal de los arrendamientos.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros separados:

- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa (Modificación a la Norma NIIF9).
- Participación de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificación a la Norma NIC 28).
- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2015-2017 - diversas normas.
- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF:
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

(Continúa)

**(6) Determinación de Valores Razonables**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado separado de situación financiera.

Las cuentas por cobrar comerciales sin tasa de interés son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros separados anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y cuentas por cobrar a entidades relacionadas se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; o por su descuento a tasa de interés de mercado en el caso de aquellas con vencimientos en el largo plazo.

Propiedad de inversión

El valor razonable es el monto estimado en que la propiedad podría intercambiarse, a la fecha de los estados financieros separados, entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua, posterior a un adecuado mercadeo y que las ambas partes actúen voluntariamente.

A la fecha del estado separado de situación financiera el valor registrado de la propiedad de inversión se aproxima a su valor razonable.

Otros pasivos financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros separados anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado separado de situación financiera.

Los montos registrados de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

**(7) Administración de Riesgo Financiero**

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

#### Marco de Administración de Riesgos

La Administración, es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgo, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Contraloría Corporativa tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros y proporciona por escrito guías y principios para la administración general de riesgos, así como políticas para cubrir áreas específicas, las que son previamente aprobadas por el Directorio.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

#### Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

El importe de los activos financieros en los estados separados de situación financiera adjuntos representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

#### Efectivo y Equivalentes a Efectivo y Activos Financieros Mantenidos hasta el Vencimiento

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes a efectivo por US\$1,081,732 al 31 de diciembre de 2018 (US\$936,632, en 2017), y activos financieros mantenidos hasta el vencimiento por valor de US\$0 al 31 de diciembre de 2018 (US\$515,362, en 2017) que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo y activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son mantenidos principalmente con bancos e instituciones financieras locales y extranjeras cuya calificación de riesgo es AAA y AAA- según agencias calificadoras de riesgos internacionales y aquellas registradas en la Superintendencia de Bancos.

#### Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No existen clientes que individualmente representen concentraciones de crédito importantes. Desde un punto de vista geográfico no existe concentración de riesgo de crédito.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega del servicio. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y, adicionalmente, referencias bancarias. En caso de que los clientes no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía, sólo podrá efectuar adquisiciones de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas. La exposición de crédito es controlada por la Administración y el Departamento de Contraloría Corporativa, quien se encarga de revisar de manera constante el tamaño y la distribución del portafolio de clientes, con respecto al comportamiento según los niveles de morosidad, lo cual es revisado y aprobado por el Gerente.

La Compañía establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica que se relaciona con exposiciones individualmente significativas y con base a una evaluación colectiva para los saldos no significativos. La Administración considera que no existen pérdidas en las que se haya incurrido pero que aún no se hubieran identificado, atribuibles a clientes que manejan individualmente riesgos poco significativos.

Evaluación de Pérdida Crediticia Esperada para Clientes Individuales al 1 de Enero y el 31 de Diciembre de 2018

Para la estimación de las pérdidas crediticias esperadas la Compañía realiza un análisis individual de los clientes considerando información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva; y establece provisiones sobre una base individual para cada cliente.

Pérdidas por Deterioro

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales a cada fecha del estado separado de situación financiera es la siguiente:

	31 de diciembre			
	2018		2017	
	Valor bruto	Deterioro	Valor bruto	Deterioro
Vigentes	US\$ 470,983	-	567,993	-
Vencidas de 1 a 30 días	317,471	-	164,596	-
Vencidas de 31 a 90 días	285,043	-	191,695	-
Vencidas a más de 91 días	434,431	(41,456)	307,605	(64,305)
US\$	<u>1,507,928</u>	<u>(41,456)</u>	<u>1,231,889</u>	<u>(64,305)</u>

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de cuentas vencidas a más de 91 días incluye US\$321,192 a cargo de 4 empresas, monto que la Administración de la Compañía considera totalmente recuperables.

**Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración 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.

La Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 40 días; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados financieros separados no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

		31 de diciembre 2018		
		<u>Valor en libros</u>	Vencimiento <u>contractual</u>	De 0 a 6 <u>meses</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos pagar	US\$	2,347,214	2,347,214	2,347,214
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		<u>23,454</u>	<u>23,454</u>	<u>23,454</u>
	US\$	<u>2,370,668</u>	<u>2,370,668</u>	<u>2,370,668</u>
		31 de diciembre 2017		
		<u>Valor en libros</u>	Vencimiento <u>contractual</u>	De 0 a 6 <u>meses</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos pagar	US\$	1,964,981	1,964,981	1,964,981
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		<u>46,860</u>	<u>46,860</u>	<u>46,860</u>
	US\$	<u>2,011,841</u>	<u>2,011,841</u>	<u>2,011,841</u>

El Directorio es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

**Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**Riesgo de Moneda**

La Compañía en lo posible, no entra en transacciones denominadas en moneda diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente; la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

**Administración de Capital**

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital se compone del total del patrimonio. La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se revierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La decisión de reinversión también se base en los incentivos tributarios que recibe la Compañía. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice de deuda ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado separado de situación financiera era el siguiente:

		31 de diciembre	
		2018	2017
Total pasivos	US\$	4,422,373	4,017,289
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		<u>(1,081,732)</u>	<u>(936,632)</u>
Deuda neta	US\$	<u>3,340,641</u>	<u>3,080,657</u>
Total patrimonio	US\$	<u>21,561,730</u>	<u>22,004,472</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>0.15</u>	<u>0.14</u>

**(8) Efectivo y Equivalentes a Efectivo**

El detalle de efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		2018	2017
Efectivo en caja	US\$	156,915	106,990
Depósitos en bancos		924,817	579,642
Inversiones temporales		-	250,000
	US\$	<u>1,081,732</u>	<u>936,632</u>

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo en bancos corresponde a efectivo depositado en cuentas corrientes en instituciones financieras locales por US\$729,169 (US\$556,087, en el 2017) y en una institución del exterior por US\$195,648 (US\$23,555, en el 2017), los cuales no generan intereses.

Depósitos en instituciones financieras locales incluye una cuenta bancaria en euros cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 es de 3,047 euros equivalentes a US\$3,487 al tipo de cambio 1.1440 (13,041 euros equivalentes US\$15,583 al tipo de cambio 1.19497 en el 2017). Esta cuenta bancaria es la única cuenta en moneda extranjera que posee la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de inversiones temporales corresponde a un certificado de depósito invertido en Banco Pichincha por US\$250,000 con vencimiento en marzo de 2018 y que genera un interés del 4.2%. Dichas inversiones fueron cobradas durante el año 2018.

**(9) Activos Financieros Mantenidos Hasta el Vencimiento**

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento está conformado por un certificado de depósito a plazo contratados con Austrobank Overseas (Panamá) S. A. por US\$515,362 con vencimiento en enero de 2018; y genera interés anual del 4.60 %. Dichas inversiones fueron cobradas durante el año 2018.

**(10) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	US\$ 1,507,928	1,231,889
Huespedes en el Hotel	<u>189,617</u>	<u>172,174</u>
	1,697,545	1,404,063
Estimación para deterioro de cuentas por cobrar comerciales	<u>(41,456)</u>	<u>(64,305)</u>
	<u>1,656,089</u>	<u>1,339,758</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos a empleados	11,988	20,599
Anticipos a proveedores	1,567	32,395
Otras	<u>9,600</u>	<u>36,158</u>
	<u>23,155</u>	<u>89,152</u>
	US\$ <u>1,679,244</u>	<u>1,428,910</u>

Las cuentas por cobrar clientes corresponden a créditos otorgados por servicios de hospedajes y eventos; cuyos plazos de recuperación son 43 días en promedio (40 días, en 2017).

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La variación en la estimación para deterioro con respecto a las cuentas por cobrar comerciales fue la siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	US\$	64,305	57,688
Castigos		(38,244)	(25,623)
Estimación del año		<u>15,395</u>	<u>32,240</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>41,456</u>	<u>64,305</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito y las pérdidas por deterioro relacionadas con cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 7.

**(11) Inventarios**

El detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inventarios consumibles	US\$	195,027	208,143
Materiales y suministros		<u>187,366</u>	<u>171,943</u>
	US\$	<u>382,393</u>	<u>380,086</u>

Los inventarios son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos; los cuales son reconocidos en resultados integrales del período en el momento de su utilización.

En el 2018, los cambios en inventarios de consumibles y materiales y suministros reconocidos como costo de los servicios ascendieron a US\$2,327,654 (US\$2,543,931, en el 2017).

**(12) Propiedades y Equipos**

El detalle y movimiento de la propiedad y equipos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Equipos de operación Vehículos</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Obras en construcción</u>	<u>Total</u>	
Costo:										
Saldo al 1 de enero de 2017	US\$	3,145,601	14,904,353	3,052,763	713,396	328,438	433,771	468,742	2,791	23,049,855
Adiciones		-	33,064	36,256	57,912	28,875	38,547	11,016	125,518	331,188
Transferencias		-	92,813	1,248	(1,248)	-	(67,628)	67,628	(92,813)	-
Ventas/retiros		-	-	-	(11,848)	(1,472)	-	(14,934)	(2,790)	(31,044)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>3,145,601</u>	<u>15,030,230</u>	<u>3,090,267</u>	<u>758,212</u>	<u>355,841</u>	<u>404,690</u>	<u>532,452</u>	<u>32,706</u>	<u>23,349,999</u>
Adiciones		-	1,356	147,767	110,457	-	29,959	47,262	597,250	934,051
Transferencias		-	274,917	153,698	4,952	109,821	-	11,845	(555,233)	-
Ventas/retiros		-	-	-	-	(42,123)	-	-	-	(42,123)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u><u>3,145,601</u></u>	<u><u>15,306,503</u></u>	<u><u>3,391,732</u></u>	<u><u>873,621</u></u>	<u><u>423,539</u></u>	<u><u>434,649</u></u>	<u><u>591,559</u></u>	<u><u>74,723</u></u>	<u><u>24,241,927</u></u>
Depreciación acumulada:										
Saldo al 1 de enero de 2017	US\$	-	(3,627,553)	(2,608,554)	(550,475)	(231,091)	(347,554)	(357,421)	-	(7,722,648)
Gasto depreciación del año		-	(691,407)	(93,022)	(64,908)	(25,422)	(5,578)	(31,912)	-	(912,249)
Ventas/retiros		-	-	-	11,848	1,472	-	14,292	-	27,612
Saldo al 31 de diciembre de 2017		-	(4,318,960)	(2,701,576)	(603,535)	(255,041)	(353,132)	(375,041)	-	(8,607,285)
Gasto depreciación del año		-	(710,015)	(82,446)	(58,931)	(33,851)	(12,915)	(27,921)	-	(926,079)
Ventas/retiros		-	-	-	-	37,911	-	-	-	37,911
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u><u>-</u></u>	<u><u>(5,028,975)</u></u>	<u><u>(2,784,022)</u></u>	<u><u>(662,466)</u></u>	<u><u>(250,981)</u></u>	<u><u>(366,047)</u></u>	<u><u>(402,962)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>(9,495,453)</u></u>
Valor en libros neto:										
Al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u><u>3,145,601</u></u>	<u><u>10,711,270</u></u>	<u><u>388,691</u></u>	<u><u>154,677</u></u>	<u><u>100,800</u></u>	<u><u>51,558</u></u>	<u><u>157,411</u></u>	<u><u>32,706</u></u>	<u><u>14,742,714</u></u>
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u><u>3,145,601</u></u>	<u><u>10,277,528</u></u>	<u><u>607,710</u></u>	<u><u>211,155</u></u>	<u><u>172,558</u></u>	<u><u>68,602</u></u>	<u><u>188,597</u></u>	<u><u>74,723</u></u>	<u><u>14,746,474</u></u>

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Durante el 2018 la Compañía realizó remodelaciones a los salones de eventos “Cuenca” y “Manta”, así como también al gimnasio y mezzanine por costos aproximados de US\$300,000. Adicionalmente adquirió equipos por US\$300,000 (central telefónica, equipos para el gimnasio etc.), utensilios de cocina por US\$110,000 y 2 vehículos para el traslado de los huéspedes por US\$109,000.

**(13) Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión consisten en un terreno de 16,000 m2 ubicado en Chongón, provincia del Guayas. Esta propiedad no es utilizada por la Compañía en el giro normal de sus operaciones y se mantienen con el propósito de obtener beneficios futuros al momento de su disposición. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el valor registrado de la propiedad de inversión por US\$210,080 se aproxima a su valor razonable.

**(14) Inversiones en Acciones**

Un resumen de las inversiones en acciones al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>% de participación</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Subsidiarias - al costo:				
Hotel PHG S. A.	99.99%	US\$	2,749,999	2,749,959
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.	56.86%		1,393,566	1,393,566
Oro Verde Management S. A.	75.00%		<u>106,490</u>	<u>106,490</u>
			<u>4,250,055</u>	<u>4,250,015</u>
Asociadas - al costo:				
Mantaoro Hotelera Manta S. A.	13.28%		1,321,297	1,321,297
O.V. Hotelera Machala S. A.	26.87%		<u>957,544</u>	<u>957,544</u>
			<u>2,278,841</u>	<u>2,278,841</u>
Otras menores	-		<u>20</u>	<u>-</u>
		US\$	<u>6,528,916</u>	<u>6,528,856</u>

Un resumen de las principales actividades y operaciones de las subsidiarias y asociadas y su país de incorporación se presenta a continuación:

- Hotel PHG S. A. es una compañía relacionada constituida en junio de 2014 en la parroquia satélite “La Puntilla” dedica principalmente a la administración y construcción de hoteles.
- Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A., fue constituida en agosto de 1982 en la ciudad de Cuenca, República del Ecuador. Su actividad principal es servicios de hotelería y turismo.
- Mantaoro Hotelera Manta S. A., fue constituida en julio de 1994 en la ciudad de Manta, República del Ecuador. Su actividad principal es servicio de hotelería y turismo.
- O.V. Hotelera Machala S. A., fue constituida en mayo de 1994 en la ciudad de Machala, República del Ecuador. Su actividad principal es servicios de hotelería y turismo.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Oro Verde Managment S. A., fue constituida en mayo de 1997 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad principal es servicios de asesoramiento empresarial en hotelería.
- Hidronormandia S. A., fue constituida en enero de 2012 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad principal es la generación de energía eléctrica.

En septiembre de 2018, la Compañía Normantrust Group S. A. cede a favor de Hotel Oro Verde S. A. HOTVER, veinte (20) acciones ordinarias, suscritas y pagadas de la Compañía Hidronormandia S. A., cuyo valor nominal es de US\$1 cada acción.

En el año 2018 la Compañía recibió dividendos por valor de US\$0 (US\$36,848 en el 2017); US\$39,802 (US\$0 en 2017) y US\$34,899 (US\$29,962 en 2017) de Mantaoro Hotelera Manta S. A., Cuenca Oro Hotelera Cuenca y O.V. Hotelera Machala S. A., respectivamente.

**(15) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos por Pagar**

El detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores locales		US\$ <u>977,617</u>	<u>873,513</u>
Otras cuentas y gastos por pagar:			
Beneficios a empleados	17	644,559	543,573
Anticipos de clientes		245,632	253,360
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado		134,739	134,669
Impuesto sobre la renta	16	233,591	49,783
Otras		<u>111,076</u>	<u>110,083</u>
		<u>1,369,597</u>	<u>1,091,468</u>
		US\$ <u>2,347,214</u>	<u>1,964,981</u>

Al 31 de diciembre de 2018, proveedores corresponden principalmente facturas pendientes de pago por compra de alimentos y bebidas, con crédito de 15 a 30 días, los cuales no devengan intereses.

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar se revela en la nota 7.

**(16) Impuesto a la Renta**

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	434,424	224,131
Impuesto a la renta diferido		<u>(55,050)</u>	<u>146,240</u>
	US\$	<u>379,374</u>	<u>370,371</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa ecuatoriana corporativa de impuesto a la renta es el 25% (22% en el 2017). Dicha tasa se reduce al 15% (12% en el 2017) si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año inmediato anterior aplicando el 0.2 % al patrimonio y los costos y gastos deducibles más el 0.4 % sobre los ingresos gravables y el total de activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable bajo ciertas condiciones.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25,35% en el año 2018 (22,35% en 2017) a la utilidad antes de impuesto a la renta:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta	US\$	299,664	136,856
Incremento (reducción) resultante de:			
Gastos no deducibles		150,349	102,455
Ingresos exentos		(18,937)	(18,550)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		507	691
Participación de trabajadores atribuible a ingresos exentos		<u>2,841</u>	<u>2,679</u>
Impuesto a la renta con base a utilidad gravable	US\$	<u>434,424</u>	<u>224,131</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	US\$	<u>157,683</u>	<u>162,325</u>
Gasto estimado de impuesto a la renta	US\$	434,424	224,131
Cambios en diferencias temporales reconocidas		<u>(55,050)</u>	<u>146,240</u>
	US\$	<u>379,374</u>	<u>370,371</u>

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento del impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Impuesto a la Renta				
	2018		2017		
	Anticipos y retenciones	Por pagar	Anticipos y retenciones	Por pagar	
Saldos al inicio del año	US\$	-	49,783	-	13,097
Impuesto a la renta del año		-	434,424	-	224,131
Pago de impuesto a la renta del año anterior		-	(49,783)	-	(13,097)
Retenciones de impuesto a la renta		200,833	-	174,348	-
Compensación de anticipo y retenciones de impuesto a la renta		<u>(200,833)</u>	<u>(200,833)</u>	<u>(174,348)</u>	<u>(174,348)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>-</u>	<u>233,591</u>	<u>-</u>	<u>49,783</u>

Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos son atribuibles según se indica abajo y su movimiento al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

		Saldo al 31 diciembre 2017	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2018
Impuesto diferido activo atribuible a:				
Beneficios a empleados	US\$	-	33,771	33,771
Impuesto diferido pasivo atribuible a:				
Propiedad y equipos		<u>879,394</u>	<u>(21,279)</u>	<u>858,115</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	US\$	<u><u>879,394</u></u>	<u><u>(55,050)</u></u>	<u><u>824,344</u></u>

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía reconoció en resultados el saldo de activo diferido correspondiente a beneficios a empleados debido a que a partir del ejercicio económico 2018 ya no serán deducibles las provisiones por desahucio y pensiones jubilares.

Reformas Tributarias

Con fecha 28 de agosto de 2018 mediante Registro Oficial No.309 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Exoneración del impuesto a la renta y de su anticipo por períodos anuales que oscilan entre 8 y 20 años aplicables a nuevas inversiones productivas realizadas en sectores priorizados o en industrias básicas según están definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión; estos beneficios aplican tanto para empresas nuevas como existentes.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) por períodos anuales que oscilan entre 8 y 20 años para nuevas inversiones productivas que hayan suscritos contratos de inversión; este beneficio es aplicable en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos.

(Continúa)

## Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

### Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas (ISD) e impuesto a la renta por reinversión de utilidades destinadas a la adquisición de nuevos activos productivos.
- Exoneración de impuesto a la renta de los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (incluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador. Esta exoneración no es aplicable cuando el beneficiario efectivo es una persona natural residente en el Ecuador; o, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sus beneficiarios efectivos.
- Se establece un impuesto único aplicable a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos de capital.
- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta como impuesto mínimo; el exceso es recuperable, cuando no se genere impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones.
- Se mantiene la tasa del 25% como la tarifa general para sociedades y el 28% cuando se incumpla la obligación de informar el 50% o más de su composición accionaria; o, cuando el titular sea residente en un paraíso fiscal y existe un beneficiario efectivo residente fiscal del Ecuador, que posea el 50% o más de participación.
- Se reforma el hecho generador del ISD, excluyendo de la base imponible de dicho impuesto las compensaciones que efectúe el contribuyente.

#### Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15,000,000 deberán presentar el anexo e Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

#### Situación Fiscal

La declaración de impuesto a la renta presentada por los años 2015 al 2018, y las declaraciones de impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por los años 2015 al 2018 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(17) Beneficios a Empleados**

El detalle de beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos por pagar	US\$	145,014	179,351
Contribuciones de seguridad social		59,577	57,346
Beneficios sociales (principalmente legales)		231,357	198,810
Participación de los trabajadores en las utilidades		208,611	108,066
Reserva para pensiones de jubilación patronal		1,027,427	931,308
Reserva para indemnizaciones por desahucio		<u>188,333</u>	<u>185,146</u>
	US\$	<u>1,860,319</u>	1,660,027
Pasivos corrientes	US\$	644,559	543,573
Pasivos no corrientes		<u>1,215,760</u>	<u>1,116,454</u>
	US\$	<u>1,860,319</u>	1,660,027

Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con las leyes laborales, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. La Compañía ha estimado el gasto de participación de los trabajadores en US\$208,611 (US\$108,066, en el 2017). El gasto fue reconocido en las siguientes partidas del estado separado de resultados integrales:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo de los servicios	US\$	171,985	88,753
Gastos de ventas y administración		<u>36,626</u>	19,313
	US\$	<u>208,611</u>	<u>108,066</u>

Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio es como sigue:

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemniza- ciones por desahucio</u>	<u>Total</u>
Obligaciones por beneficios definidos			
al 1 de enero de 2017	US\$ 1,094,409	207,454	1,301,863
Incluido en el resultado del período:			
Costo por servicios actuales	127,696	31,445	159,141
Costo financiero	<u>36,225</u>	<u>8,489</u>	<u>44,714</u>
	<u>163,921</u>	<u>39,934</u>	<u>203,855</u>
Incluido en otros resultados integrales:			
(Ganancia) actuarial por cambios en supuestos financieros	(307,286)	(61,911)	(369,197)
Pérdida actuarial por ajustes y experiencia	54,961	26,123	81,084
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(52,810)</u>	<u>-</u>	<u>(52,810)</u>
	<u>(305,135)</u>	<u>(35,788)</u>	<u>(340,923)</u>
Otros:			
Beneficios pagados	<u>(21,887)</u>	<u>(26,454)</u>	<u>(48,341)</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2017	931,308	185,146	1,116,454
Incluido en el resultado del período:			
Costo por servicios actuales	74,694	22,228	96,922
Costo financiero	<u>68,316</u>	<u>13,668</u>	<u>81,984</u>
	<u>143,010</u>	<u>35,896</u>	<u>178,906</u>
Incluido en otros resultados integrales:			
Pérdida (ganancia) actuarial por cambios en supuestos financieros	38,171	(1,376)	36,795
Pérdida actuarial por ajustes y experiencia	(2,292)	20,361	18,069
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(59,370)</u>	<u>-</u>	<u>(59,370)</u>
	<u>(23,491)</u>	<u>18,985</u>	<u>(4,506)</u>
Otros:			
Beneficios pagados	<u>(23,400)</u>	<u>(51,694)</u>	<u>(75,094)</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2018	US\$ <u>1,027,427</u>	<u>188,333</u>	<u>1,215,760</u>

Según se indica en el Código del Trabajo todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal, beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25 % de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, la Compañía atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo a los estudios actuariales contratados, los que cubren a todos los empleados en relación de dependencia, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Trabajadores jubilados	US\$ 369,158	234,401
Trabajadores activos con derecho adquirido de jubilación vitalicia (con 25 años o más de servicio)	157,478	259,557
Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menos de 25 años de servicio	404,756	333,777
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio	<u>96,035</u>	<u>103,573</u>
	US\$ <u><u>1,027,427</u></u>	<u><u>931,308</u></u>

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha de los estados financieros separados son los siguientes

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa de descuento	7.72%	7.57%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	1.50%	1.50%
Tabla de rotación (promedio)	16.30%	16.04%
Vida laboral promedio remanente	7.00	7.01
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha de estado separado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla a continuación:

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>31 de diciembre de 2018</u>	
		<u>Aumento</u>	<u>Disminución</u>
Jubilación patronal			
	US\$	(21,874)	23,330
Tasa de incremento salarial (+/- 0.5%)		<u>24,684</u>	<u>(23,281)</u>
Desahucio			
Tasa de descuento (+/- 0.5%)	US\$	(4,498)	4,790
Tasa de incremento salarial (+/- 0.5%)		<u>5,297</u>	<u>(5,015)</u>

Gastos del Personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en los rubros de costo de servicios, gastos de ventas y administración en el estado separado de resultados integrales se resumen a continuación:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos	US\$	2,076,465	1,894,472
Beneficios sociales		1,254,887	1,088,951
Participación de los trabajadores en las utilidades		208,611	108,066
Jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio		<u>178,906</u>	<u>203,855</u>
	US\$	<u>3,718,869</u>	<u>3,295,344</u>

**(18) Capital y Reservas**

Capital acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0.04 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones autorizadas	500,000,000	500,000,000
Acciones suscritas y pagadas	<u>250,000,000</u>	<u>250,000,000</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10 %, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50 % del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía tiene pendiente de apropiar la cantidad de US\$80,275 de las utilidades del ejercicio 2018.

(Continúa)

## Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

### Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

#### Reserva Facultativa

Esta reserva se apropia de las utilidades disponibles, en base a las disposiciones específicas de la Junta de Accionistas, y es libre de disponibilidad puede ser distribuidos, capitalizables o utilizados para cubrir pérdidas.

#### Reserva de Capital

De acuerdo con lo previsto en las disposiciones societarias vigentes, el saldo de la reserva de capital no está sujeto a distribución a los accionistas y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta de Accionistas.

#### Pago de Dividendos

Mediante Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2018 aprobó el pago de dividendos por US\$1,250,000 correspondientes al ejercicio económico 2017 (US\$217,798 de resultados acumulados y US\$1,032,202 correspondiente a reservas facultativa).

#### Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SC.G.ICI. CPAIFRS. 11.007, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011 estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeto a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

#### Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos provenientes de los ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales previas y los sucesos ocurridos en el año) y los efectos de los cambios en los supuestos actuariales (véase nota 3(k)).

### **(19) Transacciones y Saldos con Entidades Relacionadas**

#### Transacciones con entidades relacionadas

El resumen de las principales transacciones con entidades relacionadas a través de propiedad administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		31 de diciembre de 2018					
		Préstamos otorgados	Servicios prestados	Otros ingresos	Servicios recibidos	Compra activos fijos	Otros egresos
Oro Verde Management S. A.	US\$	-	11,231	-	503,783	-	3,614
Hotel PHG S. A.		-	47,849	341,431	128,194	-	-
Mantaoro Hotelera Manta S.A.		-	30,021	-	5,202	-	-
OV Hotelera Machala S. A.		-	26,364	-	183	-	-
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.		-	27,615	-	2,037	-	-
Karabu Turismo C. A.		-	42,197	-	27,510	-	15,613
PICA - Plásticos Industriales C. A.		-	24,544	-	-	-	-
PYCCA S. A.		-	27,570	-	-	-	-
		31 de diciembre de 2017					
		Préstamos otorgados	Servicios prestados	Otros ingresos	Servicios recibidos	Compra activos fijos	Otros egresos
Oro Verde Management S. A.	US\$	-	2,744	-	285,151	-	-
Hotel PHG S. A.		500,000	74,296	398,389	38,888	40,290	-
Mantaoro Hotelera Manta S.A.		-	23,245	-	1,032	-	-
OV Hotelera Machala S. A.		-	14,106	-	183	-	-
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.		450,000	11,259	-	2,179	-	7,188
Karabu Turismo C. A.		-	21,310	-	6,056	-	-
PICA - Plásticos Industriales C. A.		-	20,709	-	-	-	5,956
PYCCA S. A.		-	22,814	-	-	-	2,054

Durante el año 2018, Oro Verde Management S. A. facturó a la Compañía honorarios por asesoría y administración de Gerencia General por US\$449,027 (US\$274,484, en el 2017) y US\$54,756 (US\$10,667 en el 2017), respectivamente.

En septiembre de 2017 la Compañía concedió un préstamo por US\$450,000 a Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A. al 5% de interés y con vencimiento a 2 años plazo y pago de capital al vencimiento e intereses en forma anual.

Un resumen de los saldos con entidades relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

		2018	2017
Activos:			
Activos corrientes:			
Cuentas por cobrar:			
Hotel PHG S. A.	US\$	689,477	656,810
PICA - Plásticos Industriales C. A.		11,748	449
Mantaoro Hotelera Manta S. A.		3,411	8,437
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.		12,439	15,429
OV Hotelera Machala S. A.		5,142	4,747
Oro Verde Management S. A.		1,401	3,189
Karabu Turismo C. A.		19,916	7,986
	US\$	743,534	697,047
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar			
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.	US\$	450,000	450,000
Hotel PHG S. A.		40	-
	US\$	450,040	450,000
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Hotel PHG S. A.	US\$	9,872	45,559
Karabu Turismo C. A.		4,072	917
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.		38	353
Mantaoro Hotelera Manta S. A.		479	31
Oro Verde Management S. A.		8,993	-
	US\$	23,454	46,860

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La cuenta por cobrar al Hotel PHG S. A. por US\$689,477 corresponde a adquisición de suministros (víveres) para la operación de dicha subsidiaria por parte de la Compañía.

Transacciones con Personal Clave de Gerencia

Durante los años 2018 y 2017 las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la gerencia clave por sueldos, beneficios sociales a corto plazo y planes de beneficios definidos a largo plazo se resumen a continuación:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios	US\$	212,500	162,333
Bonos y otros		<u>106,471</u>	<u>79,547</u>
	US\$	<u>318,971</u>	<u>241,880</u>

**(20) Ingresos de Actividades Ordinarias**

Un resumen de los ingresos de la Compañía es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicio de restaurant y eventos	US\$	7,338,803	6,613,305
Servicio de hospedaje		4,933,006	4,216,058
Otros		<u>605,551</u>	<u>726,790</u>
	US\$	<u>12,877,360</u>	<u>11,556,153</u>

**(21) Costo y Gastos por Naturaleza**

Los costos y gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	<u>Nota</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos del personal	17	US\$	3,718,869	3,295,344
Consumo por alimentos y bebidas	11		2,327,654	2,543,931
Depreciación y amortización	3-g) y 12		940,184	924,120
Honorarios			1,108,996	933,340
Servicios básicos			805,288	847,410
Suministros y materiales			484,235	476,312
Comisiones a terceros			278,752	247,266
Membresía cadena internacional			9,958	9,623
Mantenimiento y reparaciones			228,236	194,283
Impuestos y contribuciones			185,842	175,906
Sobreventa			32,086	2,644
Publicidad			406,097	249,607
Gastos decoración			62,652	91,128
Consumo de combustible & gas			162,191	142,430
Vigilancia			70,020	73,192
Arriendo de inmuebles			108,441	110,122
Atenciones			86,377	75,301
Seguros			83,606	81,156
Gastos de viaje			21,926	39,768
Otros gastos			<u>639,948</u>	<u>538,250</u>
		US\$	<u>11,761,358</u>	11,051,133

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(22) Compromisos**

- El 1 de agosto de 2018, la Compañía suscribió con la DK Management Servicios S. A. un contrato de integración empresarial para la ocupación de un local comercial con una superficie de 154.73 m<sup>2</sup>, ubicado en la planta baja del Centro Comercial San Marino Shopping que será destinado a la comercialización de productos de pastelería, panadería, chocolatería, comida rápida, bajo el nombre comercial de “Gourmet Deli”. El contrato tendrá vigencia de tres años a partir del 1 de agosto de 2018 hasta el 31 de julio de 2021 y la prima de integración mensual es de US\$5,501 la cual se incrementará a partir del segundo año de vigencia según los montos establecidos en dicho contrato. El gasto por ocupación del local en año 2018 fue de US\$87,121 (US\$84,863, en el 2017).

Los pagos mínimos futuros del contrato antes indicado son como sigue:

2019	US\$	67,397
2020		70,767
2021		<u>36,678</u>

- La Compañía y Expoguayaquil S. A. suscribieron un contrato de exclusividad el 10 de agosto de 2010 mediante el cual la Compañía se compromete a prestar el servicio de catering a los funcionarios, empleados, clientes y público en general, en los eventos que sea por Expoguayaquil S. A. o por terceros en las instalaciones ubicadas en el Centro de Convenciones. El servicio de catering comprende la provisión de una cantidad determinada de comida y bebidas en fiestas, eventos y presentaciones de diversa índole, incluyendo el suministro de mesas, vajilla, mantelería y cubiertos, y las actividades relacionadas al servicio de cocineros, camareros, y personal de limpieza, anterior y posterior al evento. La exclusividad se extiende para aquellos eventos que se realicen en el Salón de los Presidentes del Centro de Convenciones de Guayaquil.

La Compañía cancela a Expoguayaquil S. A., por las facilidades de espacio y el servicio de catering, comisiones que van desde el 7% al 20% sobre cada facturación por persona, sin incluir impuestos. Durante el 2018 la Compañía canceló por concepto de comisiones US\$82,614 (US\$86,938, en el 2017).

- La Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos (EPPUEP) tiene a su cargo el Parque Histórico Guayaquil (PHG), en cuya zona se encuentra el Hospicio Corazón de Jesús y cuya infraestructura se proyectó destinarla al desarrollo del Hotel “ Parque”, el que se encuentra categorizado como Hotel Boutique”. Para el cumplimiento de este propósito la EPPUEP, mediante concurso público, inició el proceso de selección de ofertas para la designación de un Aliado Estratégico para el proceso de restauración y reconstrucción del Patrimonio y la adecuación y posterior operación del Hotel Boutique en el Parque Histórico Guayaquil; proceso que fue adjudicado al Hotel Oro Verde S.A. HOTVER.

Con fecha 23 de abril de 2014 se suscribe el contrato de Alianza Estratégica entre la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos (EPPUEP) y el Hotel Oro Verde S. A. HOTVER. Según este contrato las partes acuerdan que para llevar a cabo el proyecto del Hotel Boutique, se podrá hacer desde una nueva entidad, siempre que la misma se

(Continúa)

Hotel Oro Verde S. A. HOTVER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

encuentre participada de forma mayoritaria por el aliado privado para el cumplimiento de este propósito. HOTEL ORO VERDE S. A. HOTVER constituye al Hotel PHG S. A. a fin de que este sea la entidad que lleve a cabo el proceso de restauración y reconstrucción y posterior operación del Hotel Boutique.

Durante el 2016 el Hotel PHG S. A. obtiene un préstamo con la Corporación Financiera Nacional (CFN) por US\$1,924,000 para financiar la remodelación y adquisición de equipos destinados al Hotel Boutique para el efecto, la Compañía firmó un pagaré de garantía solidaria por dicho préstamo.

Con fecha 7 de mayo de 2018, la Compañía e HIDRONORMANDIA S. A. suscribieron un contrato de compraventa de Energía Eléctrica, para el consumo propio en una magnitud aproximada de 5.470.000 kWh/año, por lo cual se convirtió en accionista. El contrato tendrá vigencia de 5 años a partir del 11 de diciembre del 2018 hasta el 30 de noviembre del 2023. La Compañía se compromete a comprar y pagar por el suministro de energía un precio fijo de US\$0.068 por kw/h. Los precios fijos por energía acordados por las partes fueron calculados en base a una proyección de ahorro de 10% para la Compañía. El gasto por suministro de energía en el año 2018 fue de US\$41,788.

**(23) Hechos Posteriores**

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 1 de febrero de 2019, fecha en que los estados financieros separados adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, fecha del estado separado de situación financiera pero antes del 1 de febrero de 2019, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros separados adjuntos.