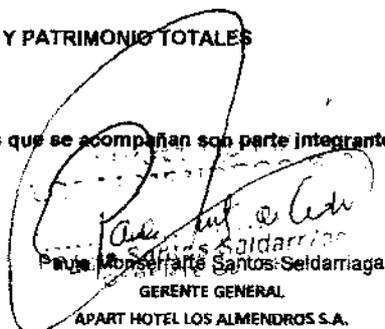


APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.
Estados de Posición Financiera
(Expresado en US\$ dólares)

	Notas	Al 31 de Diciembre de	
		2016	2015
ACTIVOS			
Reclasificación			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	4	79,012.48	33,803.39
Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales	5	18,310.29	192,032.92
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	6	(23.34)	(3,728.89)
Servicios y Pagos Anticipados	7	45,397.43	68,654.24
Inversiones	8	100,001.00	-
Impuestos por Cobrar	9	82,770.24	14,338.40
Inventarios		-	57,981.72
Total Activo Corriente		325,468.08	382,881.98
Activos No Corrientes			
Propiedades, Edificios y Equipo		1,700,734.86	2,510,506.66
Menos: Depreciación Acumulada		(267,080.29)	(465,245.97)
Total Propiedades, Planta y Equipo, Neto	10	1,433,654.57	2,045,260.69
Total Activos No Corrientes		1,433,654.57	2,045,260.69
TOTAL ACTIVO		1,759,122.65	2,408,142.67
PASIVO			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	11	96,894.50	79,730.83
Obligaciones Financieras		-	139,049.35
Impuestos por Pagar	12	10,982.55	7,778.08
Otras Obligaciones Corrientes	13	153,591.81	54,087.48
Total Pasivo Corriente		261,468.86	280,645.74
Pasivos No Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales y Otros		-	171,368.82
Obligaciones Financieras	14	28,693.29	26,676.42
Provisiones Beneficios por Empleo	15	37,949.55	75,113.52
Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas	16	120,464.66	138,961.99
Pasivos por Impuestos Diferidos		-	389,902.13
Total Pasivos No Corrientes		187,107.50	802,022.88
TOTAL PASIVO		448,576.36	1,082,668.62
PATRIMONIO			
Capital Social	17	800.00	800.00
Reserva Legal		1,075.04	1,075.04
Superávit por revaluación de activos fijos		947,290.68	0.00
Resultados Acumulados		148,930.95	1,726,816.80
Resultados Acumulados por Adopción NIIF		(11,495.28)	(395,825.21)
Resultado del Ejercicio		223,964.90	(7,392.58)
TOTAL PATRIMONIO		1,310,566.29	1,325,474.05
PASIVOS Y PATRIMONIO TOTALES		1,759,122.65	2,408,142.67

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

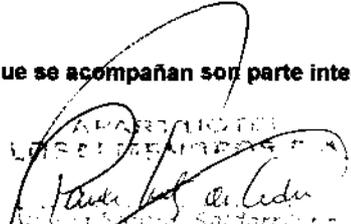

 Paula Monserrate Santos Seldariaga
 GERENTE GENERAL
 APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.

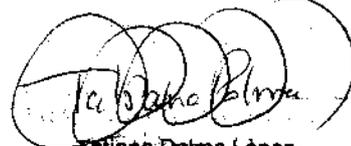

 Tatiana Palma López
 CONTADORA GENERAL
 APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.

APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.
Estados de Resultados Integrales
Expresado en US\$ dólares

	Notas	Al 31 de Diciembre de	
		2016	2015
Ingresos Operacionales	18	321,491.37	981,160.92
Menos: Gastos de Administración	19	(876,034.77)	(677,551.03)
Gastos de Ventas	20	(90,395.60)	(306,724.04)
Pérdida Operacional		(644,939.00)	(3,114.15)
Otros Ingresos	21	914,564.14	27,782.47
Gastos Financieros	22	(6,137.02)	(18,952.92)
Utilidad Operacional		263,488.12	5,715.40
Participación de Trabajadores	23	(39,523.22)	(857.31)
Impuesto a la Renta	23	-	(12,250.67)
Utilidad Neta del Ejercicio		223,964.90	(7,392.58)

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

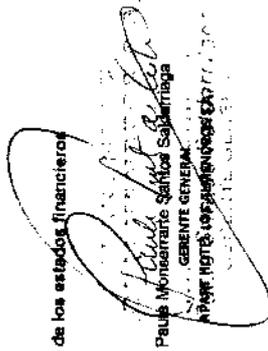

 Paula Monserrate Santos Saldarriaga
 GERENTE GENERAL
 APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.

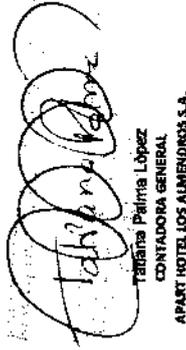

 Tatiana Palma López
 CONTADORA GENERAL
 APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.

APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Expresado en US\$ dólares

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Superávit por Revalorización de Activos Fijos	Utilidades Acumuladas Adopción NIIF	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800,00	1,075,04	1,726,816,80	-	(395,725,21)	(7,392,58)	1,324,474,95
Pasando a Utilidades Acumuladas	-	-	(7,392,58)	-	-	7,392,58	-
Reclasificando a Superávit por Revalorización de Activos	-	-	(1,570,493,27)	1,570,493,27	-	-	-
Reverso Superávit Revalorización de Activos	-	-	-	(623,202,59)	-	-	(623,202,59)
Reverso Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-	-	-	384,329,93	-	384,329,93
Resultado del Ejercicio 2016	-	-	-	-	-	223,964,90	223,964,90
Saldo al 31 de diciembre de 2016	800,00	1,075,04	148,930,95	947,290,68	(11,495,28)	223,964,90	1,310,668,29

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros


Pablo Mondrarrón Santos
GERENTE GENERAL
APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.


Tatiana Palmaria López
CONTADORA GENERAL
APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.

APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
(Expresados en dólares americanos)

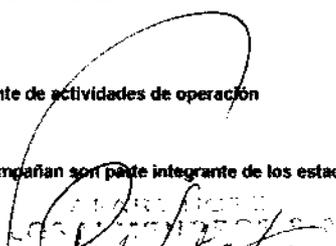
	Al 31 de diciembre	
	2016	2015
Flujos de efectivo en actividades operativas		
Efectivo recibido de clientes	491,485.31	1,024,650.43
Otras entradas de efectivo relativo a la actividad de operación	897,308.09	34,251.54
Menos:		
Pagos a proveedores	(301,826.61)	(392,708.37)
Impuesto a las ganancias	-	(78,742.30)
Otros pagos en efectivo relativos a la actividad	(477,613.64)	(560,905.57)
Efecto neto proveniente de actividades de operación	609,352.95	26,545.73
Flujo de efectivo en actividades de inversión		
Incremento de Propiedad, Planta y Equipos	(292,540.13)	(46,383.63)
Incremento en inversiones	(100,001.00)	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(392,541.13)	(46,383.63)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Incremento (disminución) de Obligaciones Financieras	(137,032.48)	20,092.11
Pagos a entidades relacionadas	(18,497.33)	(50,524.63)
Reverso Activos por Impuestos Diferidos	(15,872.94)	-
Efectivo neto proveniente (usado) en actividades de financiamiento	(171,402.76)	(30,432.62)
Aumento (disminución) Neta en Efectivo	45,409.07	(50,270.42)
Efectivo al inicio del Año	33,603.39	83,873.81
Efectivo al final del año	79,012.46	33,603.39

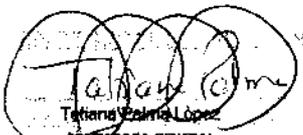
US \$

Conciliación de las actividades operativas

Resultado del Ejercicio	223,964.90	5,715.40
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Depreciación de propiedades, edificios y equipos	32,997.72	(81,927.08)
Provisión Cuentas Incobrables	23.34	-
Baja de Inventarios	58,451.22	-
Baja de Edificios	247,945.94	-
Jubilación Patronal y Desahucio	(5,924.06)	-
Ajuste Impuestos Diferidos	(5,572.20)	-
Participación Utilidades Trabajadores	39,523.22	(857.31)
Impuesto a la Renta Corriente	-	(12,250.67)
	688,410.08	(89,319.66)
Cambios en activos y pasivos operativos		
Variaciones en activos		
(Aumento) Disminución de Cuentas por Cobrar Comerciales	169,993.94	44,894.37
(Aumento) Disminución de Otras Cuentas por Cobrar	(68,431.84)	5,064.21
(Aumento) Disminución de Inventarios	1,530.50	469.77
(Aumento) Disminución de Gastos Pagados por Anticipado	23,256.81	11,526.24
	126,349.41	61,954.59
Variaciones en pasivos		
(Aumento) Disminución de Cuentas por Pagar Comerciales	17,163.67	(16,053.26)
(Aumento) Disminución de Impuestos por Pagar	3,184.47	(66,491.63)
(Aumento) Disminución de Otras Cuentas por Pagar	(111,387.71)	53,560.57
(Aumento) Disminución de Provisiones	(15,366.97)	82,895.12
	(108,406.54)	53,910.80
Efecto neto proveniente de actividades de operación	609,352.95	26,545.73

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros


 Paula Monserrate Santos Saldarriaga
 GERENTE GENERAL
 APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.


 Tatiana Velasco López
 CONTADOR GENERAL
 APART HOTEL LOS ALMENDROS S.A.

**APART HOTEL LOSALMENDROS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(EXPRESADOS EN US\$ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)**

Nota 1 Constitución y operaciones

1.1 Constitución

APART HOTEL LOSALMENDROS S.A. es una compañía constituida en la ciudad de Manta, Cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el lunes doce de enero del año dos mil nueve, ante el Abogado Raúl Eduardo Gonzales Melgar, Notario Público Tercero del Cantón.

La compañía es de nacionalidad Ecuatoriana y tiene su domicilio en el cantón Manta, República del Ecuador, pudiendo establecer sucursales dentro y fuera del país. El plazo de duración del contrato de constitución de compañía es de cincuenta años contados a partir de la inscripción de la presente escritura en el registro mercantil.

1.2 Objeto Social

Su actividad económica comprende dedicarse a la instalación y administración de hoteles, residenciales, restaurantes, clubes, spas, salas de masaje, cafetería, centros comerciales, bares, discotecas, salas de bailes, agencias de viajes, ciudadelas vacacionales, parques mecánicos de recreación, cines y demás establecimientos recreativos, alquiler y/o ventas de departamentos de tiempo compartido, y alquiler de vehículos de turismo.

Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés).

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

APART HOTEL LOSALMENDROS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

2.5 Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

Nota 3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

3.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos de bancos que no poseen restricciones de ninguna índole.

3.2 Activos y Pasivos Financieros.- La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

3.2.1 Cuentas y Documentos por cobrar comerciales

Corresponde principalmente a las cuentas por cobrar por servicios de hospedaje y relacionados. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se clasifican como activos no corrientes.

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

3.2.2 Otras Cuentas y Documentos por cobrar y/o Pagar

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos a proveedores, etc.

Se mantienen también Cuentas por Pagar a Relacionadas, que registra a su costo de amortización préstamos concedidos por Accionistas. Estas cuentas no generan gastos por intereses.

3.3 Propiedad, planta y equipo

3.3.1 Reconocimiento y Medición

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento en propiedades en concesión de uso, son registrados como componentes de instalaciones aplicando el periodo correspondiente de depreciación prorrateado al uso efectivo del mismo.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del periodo.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, si es necesario, en cada cierre de balance.

3.3.1.1 Costo Histórico

El costo histórico de los activos Edificios fueron obtenidos de las adquisiciones efectuadas de bienes inmuebles, así como provenientes de las adiciones y mejoras efectuadas en los mismos.

3.3.1.2 Costo Revaluado

Proviene de la revaluación efectuada atendiendo al plan de implementación de NIIF en la compañía.

3.3.2 Depreciación Acumulada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

El respaldo técnico y documentario está siendo obtenido por la compañía para en el siguiente periodo fiscal; aplicar la política de medición más razonablemente acorde al giro de negocio y uso efectivo de los bienes Edificios que mantiene la compañía.

3.3.3 Años de vida útil estimada

De acuerdo a cada componente de propiedad, planta y equipo, se detalla a continuación los años de vida útil y porcentaje de depreciación:

Tipo de Activo	Años de vida Útil
Edificios	20 años
Mobiliario	10 años
Equipos Auxiliares e Industriales	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

3.5 Provisiones

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación.
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

3.6 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

3.6.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", 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.

3.7 Beneficios a los empleados

3.7.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.

- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la prestación del servicio en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3.9 Reconocimiento de gastos

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

3.11. Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los Estados Financieros

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	01 de enero de 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	01 de enero de 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	01 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	01 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros. 1 de enero del 2018	01 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	01 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	01 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	01 de enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	01 de enero del 2019
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero de 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

APART HOTEL LOSALMENDROS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 4 Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Cajas Chicas	US\$	246,35	400,00
Caja Efectivo de Recaudaciones		-	1.365,49
Caja Depositos		-	1.910,37
Cuentas Corrientes		76.051,78	21.395,50
Cuentas de Ahorros		2.714,33	8.532,03
Total	US\$	79.012,46	33.603,39

Nota 5 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales y Otros

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Cientes por Cobrar	* US\$	2.913,95	108.814,46
Cientes Relacionados-Metalhierro		15.396,34	54.374,28
Cientes Relacionados-Evenalmendros		-	14.646,34
Vouchers por Cobrar		-	816,06
Cuentas por Cobrar respaldadas con Cheques		-	13.381,78
Total	US\$	18.310,29	192.032,92

Nota 6 Provisión Cuentas Incobrables

El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

Cuentas		2016	2015
Saldo Inicial	US\$	3.728,69	3.728,69
Incrementos		23,34	-
Decrementos		(3.728,69)	-
Total	US\$	23,34	3.728,69

APART HOTEL LOSALMENDROS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 7 Servicios y Pagos Anticipados

Se refiere a:

Cuentas		2016	2015
Servicios y Pagos Anticipados	US\$	44.123,65	40.528,62
Seguros		1.050,00	3.645,71
Activo por Impuesto Diferido		-	24.479,91
Cuentas por Cobrar Empleados		223,78	-
Total	US\$	45.397,43	68.654,24

Nota 8 Inversiones

Se refiere a:

Corresponde a un Certificado de Depósito a Plazo, con vencimiento el 30 de enero de 2017 a una tasa de interés del 3.30%. El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de US \$ 100.001,00 y 148.930,95, respectivamente.

Nota 9 Impuestos por cobrar

Se refiere a:

Cuentas		2016	2015
Impuestos por Cobrar	US\$	82.770,24	14.338,40
Total	US\$	82.770,24	14.338,40

Nota 10 Propiedades, edificios y equipos

El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

Nota 10 Propiedad, Planta y Equipo

DESCRIPCION	SALDO AL 31-dec-15	MOVIMIENTO				AJUSTES /Reclas. Transferencias	SALDO AL 31-dic-16
		ADICIONES	REVALUOS	BAJAS (-)	VTAS(-)		
Activos Fijos No Depreciables							
Términos	108,358.20	-	-	-	-	-	108,358.20
Construcciones en Curso	-	242,857.15	-	-	-	-	242,857.15
Total Activos Fijos No Depreciables	108,358.20	242,857.15	-	-	-	-	351,215.35
Activos Fijos Depreciables							
Edificios	2,135,788.90	-	-	(978,584.70)	-	-	1,157,205.20
Muebles y Equipos	80,443.38	4,341.32	-	(43,373.66)	-	-	41,411.02
Equipos Auxiliares	182,807.84	44,836.66	-	(80,333.57)	-	-	147,000.73
Equipos de Computación	7,807.58	505.00	-	-	-	-	8,412.58
Vehículos	25,490.00	-	-	-	-	-	25,490.00
Total Activos Fijos Depreciables	2,402,146.46	49,682.88	-	(1,102,311.83)	-	-	1,349,518.51
Depreciación Acumulada							
Edificios	(937,878.75)	(17,738.24)	-	186,593.66	-	-	(200,981.91)
Muebles y Equipos	(34,838.98)	(2,636.66)	-	20,885.20	-	-	(16,590.42)
Equipos Auxiliares	(53,241.08)	(5,089.33)	-	41,894.54	-	-	(16,435.87)
Equipos de Computación	(4,175.84)	(2,384.50)	-	-	-	-	(6,570.44)
Vehículos	(15,313.26)	(5,079.99)	-	-	-	-	(20,393.25)
Total Depreciación Acumulada	(465,245.91)	(32,897.72)	-	231,163.40	-	-	(267,080.23)
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	2,045,269.89	219,942.41	-	(871,148.53)	-	-	1,493,064.57

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 11 Cuentas y Documentos por Pagar

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Proveedores	US\$	70.756,39	50.234,52
Otras Cuentas Por Pagar		26.138,11	29.496,31
Total	US\$	96.894,50	79.730,83

Nota 12 Impuestos por Pagar

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Iva por Pagar	US\$	-	7.036,82
Retenciones IR		5.326,59	272,37
Retenciones IVA		5.635,96	468,89
Total	US\$	10.962,55	7.778,08

Nota 13 Otras Obligaciones Corrientes

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Aportes por pagar	US\$	1.131,06	5.567,73
Préstamos por Pagar (EE)		235,58	3.041,52
Bono Navideño (DTS)		436,36	2.089,39
Bono Escolar (DCS)		1.535,15	10.439,07
Vacaciones		2.084,21	7.618,33
Fondo de Reserva		284,75	1.439,00
15% Trabajadores		39.523,22	857,31
Propinas por Pagar		3.051,23	6.262,14
Santos Saldarriaga Paula Monserrate		102.823,62	-
Anticipos de Clientes		2.486,63	16.772,99
Total	US\$	163.591,81	54.087,48

Nota 14 Obligaciones Financieras

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Corporacion Financiera Nacional	US\$	-	12.499,77
Dinners- Tarjeta Corporativa		27.006,62	14.176,65
Otras Cuentas por Pagar		1.686,67	-
Total	US\$	28.693,29	26.676,42

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 15 Provisiones Beneficios Pos Empleo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Provision de Jubilacion Patronal	US\$	28.207,46	55.199,43
Provision Desahucio		9.742,09	19.914,09
Total	US\$	37.949,55	75.113,52

Nota 16 Cuentas Por Pagar Diversas/Relacionadas

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Cuentas por pagar relacionadas y accionistas	US\$	120.464,66	138.961,99
Total	US\$	120.464,66	138.961,99

Nota 17 Capital Social

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuenta		Acciones	Participaciones
Santos Saldarriaga Paula Monserrate	US\$	720,00	90,00%
Cedeño Santos Silvia Paola		80,00	10,00%
Total	US\$	800,00	100%

Nota 18 Ingresos Operacionales

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Hospedaje	US\$	106.073.87	442.986.58
Restaurante		33.077.21	132.957.49
Panaderia		11.330.55	6.328.63
Ingresos Varios		635.08	4.652.38
Ingresos por eventos		171.995.42	396.933.74
Ingresos por SPA		-	1.839.29
otros ingresos por clientes		-	499.58
Otros Ingresos		-	905.28
Descuentos en Ventas		(17.90)	(1.45)
Devoluciones en Ventas		(1.602.86)	(5.940.60)
Total	US\$	321.491.37	981.160.92

Nota 19 Gastos Administración

APART HOTEL LOSALMENDROS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Sueldos	US\$	108.797,41	278.380,81
Bono Navideño (DTS)		10.905,45	25.771,97
Bono Escolar (DCS)		6.649,12	16.564,24
Vacaciones		1.818,17	11.533,04
Fondo de Reserva		9.946,32	22.207,09
Aportes Patronales		15.909,23	45.279,92
Uniformes		-	3.790,79
Gastos Medicos y Medicinas		2.188,03	2.913,07
Horas Extras		10.498,62	53.563,64
Bonos		398,64	-
Internet		1.424,70	2.113,79
Movilizacion y Viaticos		369,50	1.845,85
Gastos de Oficina		192,00	192,00
Servicios Prestados		5.399,35	14.026,33
Gastos de Seguros		18.504,49	10.863,92
Gastos por Iva Proporcional		158,45	55,51
Bono Patronal		1.886,48	2.378,69
Gastos de depreciación		32.997,72	81.927,08
Gasto por despido intempestivo		7.419,47	-
Gastos de Capacitacion		-	1.327,46
Gasto por despido intempestivo		-	9.853,11
Bono de movilización		-	200,00
Gastos de IVA		(0,32)	10,09
Correos-servicios courier		420,00	1.325,43
Gastos de telefonio celular		1.756,94	1.729,00
Ingreso Neto por Remuneracion		-	3.258,30
Donaciones		152,50	1.162,33
Gastos de Hotel		21.875,94	22.553,68
Mantenimiento de Equipos		1.647,26	6.705,24
Gastos de Representación		138,50	1.500,14
Materiales de Limpieza		2.987,46	12.797,17
Mantenimiento de edificios		254.626,95	9.581,69
Mantenimiento de vehículos		57,94	2.817,33
Combustible,lubricantes		710,88	3.456,72
Impuestos y Tasas		3.662,28	8.537,55
Contribuciones		-	2.105,89
Honorarios a profesionales		2.320,00	3.802,00
Gastos por cuentas incobrables		421,67	-
Gasto de provision de jubilacion patronal y desahucio		5.444,97	2.107,93
Gastos por Tramites Varios		477,05	72,00
Suministros y materiales de Edificios		35.033,79	6.184,64
Mantenimiento de Muebles y Enseres		1.355,46	3.055,59
Baja de Inventarios		59.536,41	-
Gasto Baja de Edificio		247.945,94	-
Total	US\$	876.034,77	677.551,03

Nota 20 Gastos Ventas

APART HOTEL LOSALMENDROS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Comisiones	US\$	-	166,55
Publicidad		969,19	2.310,48
Transporte		6,00	141,94
Gastos de Lencería		301,50	-
Útiles de Oficina		2.314,07	5.245,82
Materiales de computación		168,74	475,62
Gastos Hospedaje a Terceros		1.664,07	129,45
Servicios Básicos		27.139,37	59.805,46
Gastos de Restaurant - Cafetería - Minibar		36.760,02	212.150,07
Servicio de Seguridad		14.839,20	14.351,28
Alimentación del Personal		3.628,37	7.359,62
Servicios Prestados - SPA		-	943,72
Atención de Clientes		54,50	425,62
Gasto de provisión por desahucios		-	1.823,30
Gastos de panadería y pastelería		2.550,57	1.395,11
Total	US\$	90.395,60	306.724,04

Nota 21 Otros Ingresos

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Intereses Ganados Financieros	US\$	10,642.34	59.93
Otros Ingresos		12,523.94	19,738.32
Ingresos N/C del IESS		336.86	7,984.22
Indemnización Seguros		891,061.00	-
Total	US\$	914,564.14	27,782.47

Nota 22 Gastos Financieros

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

Cuentas		2016	2015
Intereses Bancarios por Préstamos	US\$	2.459,15	10.447,35
Gastos Bancarios		540,13	544,05
Comisiones Bancarias		1.809,19	5.859,99
Intereses - Tarjeta Corporativa		1.328,55	2.101,53
Total	US\$	6.137,02	18.952,92

Nota 23 Impuesto a la renta, corriente

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta a la tasa del 22%, bajo el supuesto de que no reinvertiría las utilidades.

APART HOTEL LOSALMENDROS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los 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, amén que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

Descripción		2016	2015
Utilidad del Ejercicio	US\$	263,488.12	5,715.40
15% Participación trabajadores		(39,523.22)	(857.31)
(-) Rentas Exentas		(891,061.00)	-
Gastos no deducibles		205,521.68	43,679.03
(+) 15% Rentas exentas			
Base Imponible:		-461,574.42	48,537.12
Impuesto a la renta causado		-	(10,678.17)
Anticipo determinado		-	(12,250.67)
Impuesto Corriente a Liquidar		-	(12,250.67)
Anticipo pendiente de pago		-	12,250.67
(-) Retenciones del periodo		(4,868.03)	(13,495.02)
(-) Crédito Tributario del año anterior		(14,338.40)	(13,094.05)
Crédito Tributario al cierre del período	US\$	(19,206.43)	(14,338.40)

Nota 24 Administración de Riesgos

La gerencia administrativa y financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua. La empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

Factor de Riesgo Financiero.-En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la sucursal está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

Riesgo de Mercado.-Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de estos a dichas variables.

La compañía mantiene revisiones periódicas sobre este riesgo.

Riesgos de investigación y desarrollo: La compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgos.

APART HOTEL LOSALMENDROS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

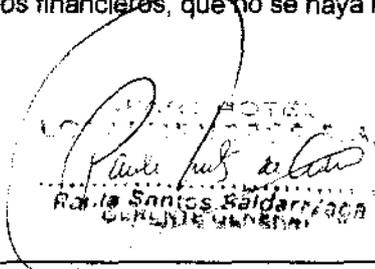
Riesgos cambiarios: La compañía no asume riesgos cambiarios.

Riesgos de tasas de interés: El riesgo de tasa de interés surge de su endeudamiento de largo plazo. La empresa mantiene créditos con instituciones financieras, y conoce las tasas aplicadas sobre sus obligaciones.

Riesgo de Liquidez: La liquidez de la compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez en la situación actual de la empresa, corresponde a los Flujos obtenidos del normal funcionamiento de sus operaciones.

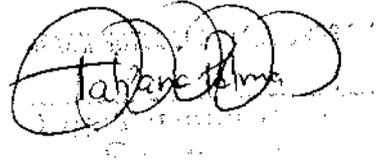
Nota 25 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (Marzo 9 de 2017) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.



APART HOTEL
LOSALMENDROS S.A.
Paula Monserrate Santos Saldarriaga
GERENTE GENERAL

Paula Monserrate Santos Saldarriaga
GERENTE GENERAL



APART HOTEL
LOSALMENDROS S.A.
Tatiana Palma López
CONTADORA GENERAL

Tatiana Palma López
CONTADORA GENERAL