Hotel Casagangotena S.A.

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de los Auditores Independientes

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
20 ABR. 2012
OPERADOR 4
QUITO

Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
20 ABR. 2012
OPERADOR 4
QUITO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
HOTEL CASAGANGOTENA S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de HOTEL CASAGANGOTENA S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de HOTEL CASAGANGOTENA S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

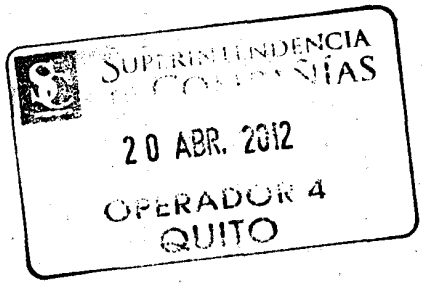
Otro asunto

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Compañía inició en el año 2009 el proceso de remodelación de un inmueble adquirido para que en él opere el Hotel boutique internacional de lujo "Casagangotena", el cual inició sus operaciones en el mes de octubre del 2011.

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 12, 2012
Registro No. 019

Mario Hidalgo
Licencia No. 22266



PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**Notas**	**2011**	**2010**
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar a bancos	10	155	
Cuentas por pagar	7	370	14
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8	107	433
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		99	38
Total pasivos corrientes		731	485
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	10	3,195	4,073
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	11		
Capital social		8,107	10
Aportes para futuras capitalizaciones			3,125
Déficit acumulado		(661)	(93)
Patrimonio de los accionistas		7,446	3,042
TOTAL		11,372	7,600

Margoth Uribe
Contadora General

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS:		
Habitaciones	68	
Alimentos y bebidas	71	-
Total	139	-
COSTO DE VENTAS:		
Alimentos y bebidas	22	-
MARGEN BRUTO	117	-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	605	58
PÉRDIDA DE OPERACIONES	488	58
OTROS GASTOS, NETO	80	-
PÉRDIDA DEL AÑO	568	58

Ver notas a los estados financieros

Fernando Delgado Vintimilla
Gerente General

Margoth Uribe
Contadora General

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

ACTIVOS	Notas	2011	2010
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	3	405	65
Inventarios		12	
Cuentas por cobrar comerciales		53	
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	256	40
Total activos corrientes		726	105
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	5		
Terreno		408	408
Edificio e instalaciones		8,484	
Muebles y enseres		711	
Equipos		165	
Equipos de computación		36	
Construcciones en curso			6,714
Total		9,804	7,122
Menos depreciación acumulada		43	-
Propiedades y equipos, neto		9,761	7,122
OTROS ACTIVOS	6	885	373
TOTAL		11,372	7,600

Ver notas a los estados financieros

Fernando Delgado Vintimilla
Gerente General

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Déficit Acumulado	Total
		... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 31 de diciembre del 2009 (no auditados)	10	1,425	(35)	1,400
Aportes para futuras capitalizaciones		1,700		1,700
Pérdida neta			(58)	(58)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	10	3,125	(93)	3,042
Aportes de accionistas en efectivo	2,646			2,646
Capitalización de cuentas por pagar a compañías relacionadas	2,326			2,326
Capitalización	3,125	(3,125)		
Pérdida neta			(568)	(568)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	8,107	-	(661)	7,446

Ver notas a los estados financieros

Fernando Delgado Vintimilla
Gerente General

Margoth Uribe
Contadora General

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	86	
Pagado a proveedores	(617)	(298)
Intereses pagados	(27)	
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(558)	(298)
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de propiedades y equipos	(2,682)	(3,502)
Adiciones de otros activos	(343)	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(3,025)	(3,502)
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes recibidos de accionistas	2,646	1,700
Incremento de cuentas por pagar a compañías relacionadas	107	1,408
Incremento de obligaciones a largo plazo por pagar a un banco local	1,500	300
Incremento (disminución) de cuenta por pagar a Fideicomiso HOTEL CASAGANGOTENA	(330)	290
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	3,923	3,698
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	340	(102)
Saldos al comienzo del año	65	167
SALDOS AL FIN DEL AÑO	405	65

(Continúa...)

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	(568)	(58)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	43	
Amortización de otros activos	29	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(53)	
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(226)	(40)
Inventarios	(12)	
Cuentas por pagar	366	14
Otros activos	(198)	(214)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	61	
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(558)	(298)
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Capitalización de cuenta por pagar a accionistas de Equitur Limited	1,893	-
Capitalización de cuenta por pagar a compañía relacionada	433	-
Capitalización de intereses por pagar	-	36

Ver notas a los estados financieros

Fernando Delgado Vintimilla
Gerente General

Margoth Uribe
Contadora General

1. OPERACIONES

HOTEL CASAGANGOTENA S.A. fue constituido en el Ecuador en el año 2008 y su actividad principal es la operación, administración, representación, construcción, remodelación, compra-venta de hoteles, hostales, moteles y demás locales e infraestructura relacionada con el sector hotelero.

SITUACIÓN ACTUAL

A partir del año 2009, la Compañía inició el proceso de remodelación de un inmueble adquirido para que en él opere el Hotel boutique internacional de lujo "Casagangotena". A partir del mes de octubre del 2011, el Hotel inició sus operaciones.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Ingresos - Los ingresos provenientes de alojamiento, alimentación y bebidas se reconocen en función a la realización del servicio.

Cuentas por Cobrar - Han sido valuadas a su valor nominal.

Valuación de Inventarios - Al costo de adquisición que no excede a los correspondientes valores netos de realización.

Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar - Han sido valuadas a su valor nominal.

Valuación de Propiedades y Equipos - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 50 para edificio, 20 para instalaciones, 10 para muebles y enseres y equipos y 3 para equipos de computación.

Valuación de Activos de Operación - Al costo de adquisición. El costo de la adquisición inicial de los activos de operación se amortiza de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de uso estimados de 2 para lencería, vajilla y mantelería. Los costos de reposición menores se registran directamente en el estado de resultados en el período en que se incurren. Los costos de reposición mayores se contabilizan de igual forma que el costo de adquisición inicial.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma HOTEL CASAGANGOTENA S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

3. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
Caja	2	
Bancos locales	403	65
Total	405	65

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado - IVA **(1)**	205	29
Gastos pagados por anticipado	16	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	5	
Otras cuentas por cobrar	30	11
Total	256	40

(1) Corresponde al crédito tributario generado por las adiciones del proyecto en curso que se estima sea compensado con el IVA en ventas en el corto plazo.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	7,122	3,620
Adiciones	2,682	3,502
Depreciación	(43)	____
Saldos netos al fin del año	9,761	7,122

6. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto al valor agregado - IVA **(1)**	571	373
Activos de operación **(2)**	343	
Amortización acumulada de activos de operación	(29)	___
Total	885	373

(1) Corresponde al crédito tributario del impuesto al valor agregado - IVA generado por las adiciones del proyecto en curso que se estima sea compensado con el IVA en ventas en el largo plazo.

(2) Constituye el costo de la adquisición inicial de la lencería, vajilla y mantelería que se utilizan en la operación del Hotel y que se amortiza en 2 años.

7. CUENTAS POR PAGAR

Constituyen saldos por pagar a proveedores locales relacionados principalmente con la construcción del Hotel y con su operación.

8. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por pagar a compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA	51	433
Equitur Limited	30	
Estrategacorp S.A.	26	—
Total	107	433

Constituyen préstamos recibidos sin plazos definidos y que no generan intereses. El saldo por pagar a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA al 31 de diciembre del 2010, fue capitalizado durante el año 2011.

9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue:

	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	(568)	(58)
Gastos no deducibles	17	
Otras deducciones (remuneraciones empleados con discapacidad)	(1)	—
Pérdida tributaria	(552)	(58)

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. De acuerdo a la legislación vigente, las entidades que iniciaron actividades estarán sujetas al pago de este anticipo después del segundo año de operación efectiva; por esta razón, la Compañía no ha cancelado este anticipo debido a que el Hotel inició sus operaciones en octubre del año 2011.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Para las nuevas sociedades, exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del Impuesto a los Consumos Especiales - ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos con un banco local con vencimientos hasta octubre del 2021 (octubre del 2019 para el año 2010) y una tasa de interés nominal anual promedio del 9.04% (8.95% para el año 2010) (1)	3,350	1,850
Vencimientos corrientes (1)	(155)	
Accionistas de Equitur Limited (2)		1,893
Fideicomiso HOTEL CASAGANGOTENA (3)		330
Total obligaciones a largo plazo	3,195	4,073

(1) Los vencimientos futuros de los préstamos con un banco local son como sigue:

Año	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
2012	155	155
2013	235	178
2014	339	195
2015	371	213
2016	405	233
2017	444	256
2018	485	280
2019	564	340
2020	245	
2021	107	
Total	3,350	1,850

En enero del 2012, la Compañía realizó una reestructuración de estas obligaciones a largo plazo con el mismo banco local, por lo que a partir de esa fecha, los vencimientos futuros serían los siguientes:

Año	(en miles de U.S. dólares)
2012	116
2013	178
2014	293
2015	356
2016	389
2017	426
2018	466
2019	510
2020	305
2021	246
2022	65
Total	3,350

(2) Al 31 de diciembre del 2010, constituían préstamos por pagar sin vencimiento definido y que no generan intereses. Durante el año 2011, estos préstamos fueron capitalizados.

(3) El Fideicomiso HOTEL CASAGANGOTENA fue constituido por Equitur Limited e Inmobiliaria Invernal ii S.A. en el mes de agosto del 2009 y tenía como objetivo principal la operación y administración del Hotel Casa Gangotena. Para la constitución de este Fideicomiso, Equitur Limited entregó sus acciones en HOTEL CASAGANGOTENA S.A. como aporte inicial al patrimonio del mismo.

En el mes febrero del 2011, los constituyentes adherentes del Fideicomiso HOTEL CASAGANGOTENA cedieron los derechos fiduciarios a favor de Equitur Limited, quién se convirtió en el único beneficiario del Fideicomiso. En el mes de marzo del 2011, los constituyentes del Fideicomiso, decidieron dar por terminado el mismo, por lo que HOTEL CASAGANGOTENA S.A. devolvió los aportes recibidos al único beneficiario (Equitur Limited).

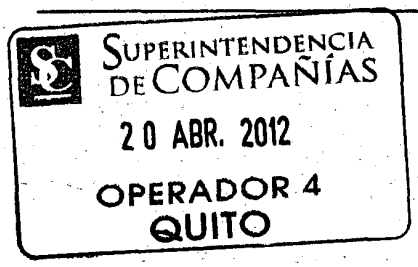
11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 8,106,909 de acciones de US$1.00 valor nominal unitario (10,000 acciones del US$ 1.00 valor normal para el año 2010).

12. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre del 2011, existe la siguiente garantía por obligaciones propias:

Activos en Garantía	Valor	Pasivos Garantizados
Hipoteca del inmueble de la Compañía	Abierta	Préstamos con un banco local

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Excepto por lo mencionado en la Nota 10 referente a la reestructuración de las obligaciones a largo plazo, entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 12 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.