

HOTEL CASAGANGOTENA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

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.

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.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el personal total de la Compañía alcanza 70 y 60 empleados respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

Los estados financieros del Hotel Casagangotena S.A. fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Al 31 de diciembre del 2013, los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes por US\$527 mil y la Compañía, ha generado pérdidas y su déficit acumulado asciende a US\$2.6 millones. Estas situaciones se producen en razón de que la Compañía inició sus operaciones en octubre del 2011 y a criterio de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos presentan las condiciones normales de una *compañía con dos años de operación*. Estas situaciones indican, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen lograr un nivel adecuado de ingresos por servicios para soportar la estructura de costos de la Compañía.

Los estados financieros no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

Los planes de la Administración para mitigar esta situación se resumen a continuación:

- Obtener una ocupación mínima acumulada anual del 60% y ventas de hospedaje por US\$2 millones; resultado que obtendrá siguiendo el plan de mercado de 2014 que abarca lo siguiente
 - a. Objetivos estratégicos
 - b. Objetivos comerciales para el 2014
 - c. Segmentos de Mercado
 - d. Análisis FODA
 - e. Competencia directa e indirecta
 - f. Estrategia Macro de Producto
 - g. Estrategia Macro de Precio
 - h. Estrategia Macro de Distribución
 - i. Estrategia Macro de Promoción
 - j. Estrategias por segmentos
 - k. Presupuesto del plan de marketing
- Conseguir que los negocios obtenidos por el departamento de ventas, a clientes distintos a Metropolitan Touring, equivalgan al 60% del total de ventas, dando cumplimiento al plan de mercadeo planteado en el punto anterior.
- Mantener el costo de alimentos al 33%, o menos y el costo de bebidas entre el 35% y 40%, mediante un control de precios, calidad de producto y correcto cálculo del costo.
- Fortalecer el posicionamiento del restaurante del Hotel como la mejor alternativa gastronómica del centro histórico y que genere al menos US\$587 mil en ventas anuales basados en:

- a. Crear una identidad y personalidad para el restaurante por medio de una marca para posicionamiento.
 - b. Poner en efecto una campaña de promoción de los menús de agencias de viaje para incentivar las ventas del restaurante con grupos o visitantes de nuestros clientes agencias de viaje y operadores que no estén hospedados con nosotros.
 - c. Metropolitan Touring se compromete a incluir al Hotel Casagangotena como su única opción de almuerzo y cenas para sus city tours.
 - d. Reforzar la promoción para embajadas y empresas gubernamentales ubicadas en el Centro Histórico.
 - e. Iniciar la campaña de relaciones públicas para lanzamiento del restaurante de Casagangotena como el mejor restaurante de comida Ecuatoriana.
 - f. Cambiar la ubicación del bar hacia el espacio que se encuentra fuera de la sala de lectura y contemplar también la ampliación de la cocina.
- Mantener al hotel posicionado dentro de los tres primeros puestos de Trip Advisor en el país y dentro de los 10 primeros de Sudamérica, manteniendo la excelente calidad de servicio como ha venido siendo desde la apertura del hotel.
 - Considerar y promocionar alianzas con otros productos como cruceros Galápagos, Tren Crucero y productos de lujo de la amazonía.
 - Reforzar la presencia del hotel en el mercado Británico a través de vistas a agencias y participación en ferias.
 - Consolidación del sistema integrado electrónico de reservas del hotel con un inventario disponible en tiempo real 365/7 a través de SABRE – SYNXIS
 - Desarrollar y promocionar el producto turístico Hotel Casagangotena - Hotelmashpi, basándonos en el cumplimiento del plan de mercadeo enunciado en el primer punto.
 - Mantener y fortalecer las excelentes relaciones en el sector del centro histórico y nuestros vecinos.

2.3 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

2.5 Propiedades y equipo

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- 2.5.2 *Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo* - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.5.3 *Método de depreciación y vidas útiles* - El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	80
Componentes de edificio	30
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3

- 2.5.4 *Retiro o venta de propiedades y equipo* - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

2.6 *Activos intangibles*

- 2.6.1 *Activos intangibles adquiridos de forma separada* - Son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

- 2.6.2 *Método de amortización y vidas útiles* - La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil de un activo intangible es finita. La vida útil de un activo intangible que surja de un derecho contractual o legal de otro tipo no excederá el período de esos derechos pero puede ser inferior, dependiendo del período a lo largo del cual la entidad espera utilizar el activo.

Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles de la Compañía es igual a cero.

El principal intangible que tiene la Compañía es un software y la vida útil usada para el cálculo de la amortización es de 3 años.

2.7 Activos de operación

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de activos de operación se miden inicialmente por su costo.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, los activos de operación son registradas al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reposición se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.7.3 Método de amortización y vidas útiles - El costo de los activos de operación se amortiza de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Se estima que el valor residual de todos los activos de operación de la Compañía es igual a cero.

Los principales activos de operación que tiene la Compañía es lencería, vajilla, loza y cubiertos y mantelería, la vida útil usada para el cálculo de la amortización, es de 2 años.

2.8 Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.9 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro y reversiones se reconocen inmediatamente en resultados.

2.10 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.10.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.10.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.10.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.11 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.12 Beneficios a empleados

2.12.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicios se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de la ganancias y pérdidas

actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.12.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.13 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.13.1 La Compañía como arrendatario - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.14 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.14.1 Alojamiento, alimentación y otros servicios - Los ingresos provenientes de alojamiento, alimentación, y otros servicios se reconocen en función a la realización del servicio.

2.15 Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.16 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.17 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La

clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.17.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.17.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.17.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.18 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.18.1 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.18.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.18.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.19 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIC 19	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Modificaciones a la NIC 1	Presentación de los estados financieros y presentación de partidas en otro resultado integral	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.20 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos Financieros	Enero 1, 2014

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por el cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a los resultados del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro podría tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, en razón a que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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 presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores, exceptuando la plusvalía, son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada

para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.
Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado de los bonos de gobierno.

- 3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.
- 3.4 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Un resumen de efectivo y bancos de efectivo es como sigue

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Caja	3	4
Bancos locales	<u>25</u>	<u>202</u>
Total	<u>28</u>	<u>206</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes	84	40
Tarjetas de crédito	34	35
Compañía relacionada - Etica Empresa Turística		
Internacional	29	77
Hotel Mashpi S.A.	<u>17</u>	<u> </u>
Subtotal	164	152
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Anticipo a proveedores	3	11
Empleados	2	4
Otras	<u>2</u>	<u>3</u>
Total	<u>171</u>	<u>170</u>

La Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas dudosas. Según la experiencia histórica se establece que las cuentas por cobrar vencidas a más de 365 días no son recuperables.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas: Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
30 - 90 días	30	7
91 - 180 días		2
181 - 364 días	—	<u>2</u>
Total	<u>30</u>	<u>11</u>
Antigüedad promedio (días)	<u>45</u>	<u>42</u>

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente.

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	9,863	9,855
Depreciación acumulada	(430)	<u>(229)</u>
Total	<u>9,433</u>	<u>9,626</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	408	408
Edificios	8,247	8,373
Muebles y enseres	584	656
Maquinaria y equipo	159	167
Equipo de cómputo	15	22
Mejoras a propiedad ajena	<u>20</u>	—
Total	<u>9,433</u>	<u>9,626</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

<u>Costo:</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Equipo de cómputo</u>	<u>Mejoras a propiedad ajena</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	408	8,484	711	165	36		9,804
Adquisiciones			31	22			53
Ventas			(2)				(2)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	408	8,484	740	187	36	-	9,855
Adquisiciones			2	11	5	21	39
Ajustes		(31)					(31)
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>408</u>	<u>8,453</u>	<u>742</u>	<u>198</u>	<u>41</u>	<u>21</u>	<u>9,863</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>							
Saldos al 31 de diciembre del 2011	16		11	3	1		31
Gasto por depreciación	<u>95</u>		<u>73</u>	<u>17</u>	<u>13</u>		198
Saldos al 31 de diciembre del 2012	111		84	20	14	-	229
Gasto por depreciación	<u>95</u>		<u>74</u>	<u>19</u>	<u>12</u>	<u>1</u>	<u>201</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>206</u>		<u>158</u>	<u>39</u>	<u>26</u>	<u>1</u>	<u>430</u>

6.1 *Activos en garantía* - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los terrenos y edificios con un saldo en libros de aproximadamente US\$8.6 millones respaldan préstamos bancarios bajo la figura de hipotecas abierta (Ver Nota 8).

7. ACTIVOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a los activos de operación como lencería, vajilla, loza, cubiertos y mantelería adquiridos en el año 2011, fecha de apertura del Hotel y que fueron amortizados en dos años.

8. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamo bancario y subtotal (1)	<u>3,642</u>	<u>3,584</u>
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Sobregiros bancarios		19
Préstamos de accionistas (2)	200	754
Préstamos otorgados por compañías relacionadas:		
Tecniseguros S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros	200	
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA		43
Equitur Limited	—	<u>3</u>
Total	<u>4,042</u>	<u>4,403</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	803	1,347
No corriente	<u>3,239</u>	<u>3,056</u>
Total	<u>4,042</u>	<u>4,403</u>

- (1) Constituyen préstamos bancarios con bancos locales y está garantizado por una hipoteca sobre terrenos y edificios de la Compañía (Ver Nota 6). Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la tasa de interés efectiva promedio anual sobre los préstamos bancarios es de 8.95% y 8.80%, respectivamente, y cuyo plazo de vencimiento es hasta febrero del 2022.
- (2) Al 31 de diciembre del 2013, constituyen préstamos de los accionistas los cuales tienen una tasa de interés efectiva anual del 12% y cuyo plazo de vencimiento es hasta agosto del 2015.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	277	261
Proveedores del exterior		15
Compañía relacionada - Etica Empresa Turística Internacional		4
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Anticipo de clientes	24	30
Empleados	<u> </u>	<u> 4</u>
Total	<u>301</u>	<u>314</u>

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 30 y 60 días desde la fecha de la factura y en función a la negociación con el proveedor.

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA de años anteriores (1)	563	668
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA del año actual	125	176
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	160	11
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	<u> 61</u>	<u> 25</u>
Total	<u>909</u>	<u>880</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	345	212
No corriente	<u>564</u>	<u>668</u>
Total	<u>909</u>	<u>880</u>

... Diciembre 31, ...
2013 2012
(en miles de U.S. dólares)

Pasivos por impuestos corrientes:

Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado		
- IVA	1	3
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>4</u>	<u>5</u>
Total	<u>5</u>	<u>8</u>

(1) Corresponde al crédito tributario del impuesto al valor agregado - IVA generado por la construcción del hotel que se estima sea compensado con el IVA en ventas y retenciones de IVA en el largo plazo.

10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida tributaria, es como sigue

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	879	1,134
Gastos no deducibles	<u>(72)</u>	<u>(53)</u>
Pérdida tributaria	<u>807</u>	<u>1,081</u>

Las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias desde el año 2010 al año 2013.

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.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$879 mil y US\$1,081 mil respectivamente. La Administración no ha registrado el activo por impuesto diferido relacionado con las pérdidas tributarias generadas en el año 2013 y 2012 a ser amortizados en períodos futuros, debido a que el Hotel inició sus operaciones en octubre del año 2011 y espera generar utilidades después de 3 años de haber recuperado la inversión inicial. La Administración ha considerado también que el anticipo mínimo calculado podría superar en períodos futuros al impuesto causado y este sería el impuesto a la renta mínimo presentado por el Hotel, por lo que, es incierto que la Administración pueda utilizar este beneficio en períodos futuros.

10.3 Aspectos Tributarios:

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 la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22% y 23% respectivamente.

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 que 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 establecido por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios sociales	22	19
10% servicios y propinas	19	15
Otras cuentas por pagar	<u>4</u>	<u>14</u>
Total	<u>45</u>	<u>48</u>

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Jubilación patronal	17	9
Bonificación por desahucio	<u>4</u>	<u>2</u>
Total	<u>21</u>	<u>11</u>

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia de General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

13.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía realizando un análisis periódico de la fluctuación de las tasas de interés en el mercado para tomar acciones preventivas.

13.1.2 Riesgo de crédito - 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. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. Actualmente, la Compañía mantiene principalmente cuentas por cobrar con su compañía relacionada Ética Empresa Turística Internacional.

13.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

13.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Cabe recalcar que la Compañía inició sus operaciones en el año 2011 y espera recuperar su inversión y obtener rendimientos para sus accionistas en los años siguientes.

13.2 *Categorías de instrumentos financieros* - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos (Nota 4)	28	206
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>171</u>	<u>170</u>
Total	<u>199</u>	<u>376</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos (Nota 8)	4,042	4,403
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	<u>301</u>	<u>314</u>
Total	<u>4,343</u>	<u>4,717</u>

13.3 *Valor razonable de los instrumentos financieros* - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

13.3.1 *Presunciones significativas utilizadas al determinar el valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros*

Préstamos bancarios - El valor razonable de los préstamos es estimado usando el modelo de flujos de efectivo futuros descontados. Los instrumentos, en la medida de lo posible, son agrupados en grupos homogéneos segregados por las tasas de interés y vencimientos. En general, los flujos de efectivo contractuales son descontados usando una tasa de descuento estimada que un participante del mercado podría usar en la valuación de instrumentos con vencimientos, tasas de interés y riesgo de crédito similares.

14. PATRIMONIO

14.1 *Capital social* - El capital social autorizado consiste de 8,906,909 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario (US\$8,106,909 de acciones para el año 2012).

14.2 *Déficit acumulado* - Un resumen del déficit acumulado es como sigue:

	Saldos a	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
	(en miles de U.S. dólares)	
Déficit acumulado	(2,671)	(1,794)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>7</u>	<u>7</u>
Total	(2,664)	(1,787)

El saldo de la siguiente cuenta surge de la aplicación por primera vez de las NIIF, el cual según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrá ser utilizado de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

15. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	2013	2012
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos de administración	1,742	1,466
Depreciación y amortización	348	371
Alimentos y bebidas	278	171
Gastos de ventas	72	115
Otros gastos	<u>5</u>	<u>51</u>
Total	2,445	2,174

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	2013	2012
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos por beneficios a los empleados	787	598
Servicios	529	465
Gastos por depreciación y amortización	348	371
Consumos de consumibles	320	232
Honorarios	121	135

Consumo de suministros	130	89
Costos de publicidad	62	64
Impuestos	47	47
Gastos de mantenimiento	33	45
Construcciones preoperacionales		25
Seguros	27	24
Reposición de activos de operación	24	19
Otros gastos	<u>17</u>	<u>60</u>
Total	<u>2,445</u>	<u>2,174</u>

Gastos por beneficios a los empleados - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	566	410
Beneficios sociales	149	131
Aportes al IESS	62	51
Beneficios definidos	<u>10</u>	<u>6</u>
Total	<u>787</u>	<u>598</u>

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

16.1 *Transacciones comerciales* - Durante los años 2013 y 2012, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con sus partes relacionadas:

	Venta de servicios		Compra de servicios	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Ética Empresa Turística Internacional C.A.	<u>525</u>	<u>443</u>	<u>8</u>	<u>16</u>

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Saldos adeudados por partes relacionadas		Saldos adeudados a partes relacionadas	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Etica Empresa Turística Internacional C.A.	28	77	-	-
Inmobiliaria Invernal II S.A.	-	-	4	-
Estrategacorp S.A.	-	-	1	-
Tecniseguros S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros	-	-	200	-

Las ventas de servicios a partes relacionadas se realizaron a las tarifas de lista usuales de la Compañía, menos una comisión acordada entre las partes. Las compras se realizaron al precio de mercado descontado para reflejar la cantidad de bienes comprados y las relaciones entre las partes.

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 12 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 12 del 2014 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores y de Accionistas sin modificaciones.



Paulina Alvear Chachalo
CONTADORA GENERAL
RUC 1719218677001