

HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

A. Bases de Preparación

1. Criterios contables

Estados financieros consolidados intermedios

Los criterios contables utilizados en la elaboración de los estados financieros son los contemplados en las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeña y mediana empresa (PYMES) según lo establecido en la sección 1.2 que establece como "*Las pequeñas y medianas entidades son entidades que no tienen obligación pública de rendir cuentas y publicar estados financieros con propósito de información general para usuarios externos*" adoptadas según resolución de la superintendencia de compañías 08.C.DSC.010 del 20 de septiembre del 2008 publicada en el registro oficial # 498 del 31 diciembre del 2008 y Nº SC.ICI.CPAIFRS.11:01 del 12 de Enero del 2011 y habiéndose aplicado de manera uniforme según lo establecido en la sección 2.4 y 2.5 "*Comprensibilidad y Relevancia*" con respecto al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2012.

2. Actividad económica.

HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL CIA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 17 de Septiembre de 1987 e inscrita en el registro mercantil del mismo cantón el 06 de Enero de 1988. Su objeto social y principal son las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

3. Principios y Prácticas contables

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre del 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparadas como parte del proceso de conversión a NIIF para PYMES por el año terminado al 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de Hotesan Hotel Internacional Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 1 de enero 2012. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF para PYMES.

Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de los pronunciamientos oficiales emitidos al 31 de enero de 2012, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Hotesan Hotel Internacional Cía. Ltda., ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES). Las políticas contables aplicadas en

HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

La preparación de las cifras del ejercicio 2011 que se presentan a efectos comparativos guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio 2012.

4. Clasificación y comparación de la información individual

En el balance de situación se presentan comparativamente las cifras correspondientes a efecto inicial y final respectivamente según indica la resolución N° SC.ICI.CPA/FRS.11-01 del 17 de Enero del 2011 de la Superintendencia de compañías y se presentan individuales el periodo 2012 bajo NIIF para pymes.

B. Nota explicativa de la adopción de NIIF para PYMES por primera vez

Reconocimiento de los ingresos

El ingreso se reconoce cuando se transfiere la propiedad del bien o se presta el servicio convenido.

Reconocimiento de los Costos y Gastos

Los Gastos son reconocidos sobre el método de la causación.

1. PROPIEDADES

Las propiedades deben de ser registradas a su costo de adquisición menos su depreciación acumulada. Los demás costos de endeudamiento se deben reconocer en el resultado. La depreciación correspondiente se calcula por el método de línea recta, las tasas que se considere deben ser suficientes para absorber el costo de los activos y/o su valor revaluado al término de su vida útil.

El cargo por depreciación debe ser incluido en los resultados del periodo en que se incurren. Los gastos de mantenimiento y reparación deben ser cargados a los costos de producción cuando se incurren y las renovaciones y mejoras se deberán capitalizar.

1.1 AJUSTE AL VALOR DE LAS PROPIEDADES (COSTO ATRIBUIDO)

La NIIF PYMES señala que una entidad podrá utilizar el valor razonable (avalúo) de una partida de propiedades, planta y equipo, en la fecha de transición a las NIIF PYMES, como su costo atribuido en esa fecha, siempre que la determinación de una medida basada en el costo según NIIF PYMES implicara un costo o esfuerzo desproporcionado.

A) Inicio Periodo de Transición

Al 1 de Enero del 2011, no se realizaron ajustes ya que el costo del activo registrado en libros está presentado de manera razonable.

B) Final Periodo de Transición

HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL CIA, LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

Al 1 de enero del 2012, se realizó el registro del costo atribuido de propiedades según informe emitido por el perito. El costo atribuido del edificio asciende a US\$ 405.653,11 registrado en libros contables como propiedad de inversión según lo establece la normativa en su sección 16.2 de la siguiente manera:

Propiedad de Inversión		
Terreno	72,307.51	
Edificio	405,653.11	
Superávit por revaluación de Propiedades y equipos		477,960.62

Superávit por revaluación de Propiedades y equipos	89,243.68	
Impuesto diferido		89,243.68

1. Caja Bancos

Conformada por :

	2012
Caja	4,890,00
Total	4,890,00

HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Añ 31 de diciembre del 2012

En dólares estadounidenses

2. Cuentas Por Cobrar

Conformada por :

	2012
Cientes	224,68
Relacionadas	52.838,85
Crédito Tributario	3.824,34
Total	<u>56.887,87</u>

3. Propiedades de Inversión

Conformado por :

	2012
Terrenos y Mejoras	74,768,00
Edificios	425,573,04
Instalaciones, Maquinarias, Muebles y Enseres	1.383,26
Menos depreciación acumulada	38.205,40
Total	<u>463.518,90</u>

HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL CIA, LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2012
En dólares estadounidenses

4. Cuentas por Pagar

Conformado por:

Proveedores Locales	<u>2012</u> 3.841,16
Obligaciones con la administración tributaria	<u>508,83</u>
TOTAL	4.349,99

5. Impuesto Diferido

Se propone el siguiente asiento contable por ajuste de avalúo:

Superávit por revaluación de Propiedad, Plante y Equipo	89.243,68	
Impuesto Diferido		89.243,68

6. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicándole la tasa impositiva legal y la determinación del importe afectado a operaciones, está constituida como sigue:

Perdida del ejercicio	<u>2012</u> -1.056,37
Partidas conciliatorias	
Más	
Gastos no deducibles	16.902,21
Base imponible	<u>15.245,84</u>
23% Impuesto a la Renta	3.506,54

La compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

HOTESAN HOTEL INTERNACIONAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012.

En dólares estadounidenses.

7. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2012, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 496,16 dividido en 12,404 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de US\$ 0,04 cada una.

8. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea aprobada como reserva legal, hasta que esté al alcance como mínimo al 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de Diciembre del 2012 la compañía no ha efectuado apropiación alguna.

9. Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

10. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2012, y la fecha de emisión de los estados financieros, Abril 30 del 2013, no se han producido eventos importantes que en opinión de la administración de la Compañía ameriten su revelación.

De acuerdo con la Sección 20, el dueño de propiedades de inversión proporcionará información a revelar del arrendador sobre arrendamientos en los que haya participado. Una entidad que mantenga propiedades de inversión en arrendamiento financiero u operativo, proporcionará la información a revelar del arrendatario para los arrendamientos financieros y la información a revelar del arrendador para los arrendamientos operativos en los que haya participado.



Sr. Iván Félix Moreno Torres
Representante Legal



CPA, Kerly María Rosado
Contador General