

## **HOTEL MASHPI S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Hotel Mashpi S.A. fue constituido en el Ecuador en abril del 2010 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.

En junio del año 2010, la Compañía adquirió activos y pasivos relacionados con el Proyecto Hotel Mashpi a su compañía relacionada Inmobiliaria Invernal ii S.A. por US\$1,563 mil. A partir de junio del 2012, el Hotel inició sus operaciones, y a fecha de emisión de los estados financieros adjuntos se encuentra en proceso de construcción de un teleférico, el cual se prevé que entre en operación a partir de mayo del 2013.

Al 31 de diciembre del 2012, el personal total de la Compañía alcanza 72 empleados.

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).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de Hotel Mashpi S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 25 de abril del 2012 y 31 de marzo del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2 **Bases de preparación** - Los estados financieros de Hotel Mashpi S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros del Hotel Mashpi 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 2012, los pasivos corrientes exceden los activos corrientes por US\$2.9 millones, ha generado pérdidas y su déficit acumulado asciende a US\$1.2 millones. Estas situaciones se producen en razón de que la Compañía inició sus operaciones en junio del 2012 y a criterio de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos presentan las condiciones normales de una compañía con siete meses de operación. Estas situaciones indican, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la capitalización, durante el año 2013, de los aportes de accionistas que al 31 de diciembre del 2012 se presentan como préstamos y 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:

- Capitalizar los aportes de los accionistas que a diciembre 2012 se mantuvieron como préstamos por US\$2,662 mil.
- Capitalizar el pasivo comercial con su compañía relacionada Etica Empresa Turística Internacional por US\$210 mil.
- Lograr un nivel de ventas que permita alcanzar el punto de equilibrio necesario para cubrir los costos operativos.

- 2.3 **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.

**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 y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	57
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 o indefinida. 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. Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, pero se evalúan por deterioro anualmente y cuando exista indicios de que el activo intangible puede estar deteriorado.

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 amortizan 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 *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.

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

2.9.1 *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.

2.9.2 *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.

**2.9.3 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.

## **2.10 Beneficios a empleados**

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

**2.10.2 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.

**2.11 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.

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

**2.12 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.

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

**2.13 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.

**2.14 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.

**2.15 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.

**2.15.1 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.

**2.15.2 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.

**2.15.3 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.

**2.16 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.

**2.16.1 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.

**2.16.2 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.

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

**2.17 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
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se ha aplicado una excepción obligatoria y exención optativa a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

### **3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía**

- a) **Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Hotel Mashpi S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

### **3.2 Exención a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía**

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Hotel Mashpi S.A. no aplicó esta exención considerando que a la fecha de transición (1 de enero del 2011) el Hotel se encontraba en construcción y por lo tanto, se consideró que el valor registrado según PCGA constituye el valor razonable del bien a la referida fecha.

- 3.3 **Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador**  
 - Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Hotel Mashpi S.A.

3.3.1 **Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011**

	Diciembre 31, <u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	5,700	1,148
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Reclasificación a préstamos	<u>(891)</u>	_____
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>4,809</u>	<u>1,148</u>

3.3.2 **Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011**

No existen diferencias entre el estado de resultados integral al 31 de diciembre del 2011 presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

- a) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a Diciembre	
			<u>31, 2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
			(en miles de U.S. dólares)	
Otras cuentas por Cobrar	Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	Incluidos en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	1	
Gastos pagados por Anticipado	Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	Separado en otros activos	1	1
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	Separado en cuentas por pagar a compañías	Incluido en préstamos	514	322

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldo a	
			<u>31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
			(en miles de U.S. dólares)	
	relacionadas			
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta e IVA por pagar	Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Separado en pasivos por impuestos corrientes	14	14
Otras cuentas por Pagar	Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Incluido en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	4	

b) **Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>2011</u>
			(en miles U.S. dólares)
Gastos de venta	Incluido en gastos de administración y ventas	Separado en gastos de venta	23

### 3.3.3 *Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:*

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2011 presentado según NIIF y el presentado según PCGA anteriores.

## 4. 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:

- 4.1 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 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.

- 4.2 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.

- 4.3 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.
- 4.4 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.

## **5. BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde principalmente a efectivo mantenido en cuentas corrientes de bancos locales.

## 6. 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,...		No auditado
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Cuentas por cobrar comerciales:			
Compañía relacionada - Etica Empresa Turística			
Internacional	58		
Clientes	22		
Tarjetas de crédito	<u>22</u>		
Subtotal	102	-	-
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipo a proveedores	51		
Empleados	2		
Otras cuentas por cobrar	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>27</u>
Total	<u>156</u>	<u>1</u>	<u>27</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. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 30 y 364 días se reconocen provisiones para cuentas de dudoso cobro con base en los saldos irrecuperables aplicando un porcentaje entre el 11% y 67%, adicionalmente se realiza un análisis por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de la posición financiera actual de la contraparte.

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

## 7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012, incluye inventario de alimentos y bebidas y suministros de operación.

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	No auditado Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Costo	7,436	5,991	3,247
Depreciación acumulada	<u>(131)</u>	<u>(13)</u>	<u>(6)</u>
Total	<u>7,305</u>	<u>5,978</u>	<u>3,241</u>
<i>Clasificación:</i>			
Terrenos			
Edificios	5,737		
Maquinaria y equipo	354	246	
Muebles y enseres	206	46	
Vehículos	14	21	28
Equipo de cómputo	13	1	1
Construcción en curso	<u>981</u>	<u>5,664</u>	<u>3,212</u>
Total	<u>7,305</u>	<u>5,978</u>	<u>3,241</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>Edificios</u>	Maquinaria y <u>equipo</u>	Muebles y <u>enseres</u>	<u>Vehículos</u>	Equipo de <u>cómputo</u>	Construcciones <u>en curso</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...						
<i>Costo</i>							
Saldos al 31 de diciembre del 2010 (no auditado)				34	1	3,212	3,247
Adquisiciones	—	<u>246</u>	<u>46</u>	—	—	<u>2,452</u>	<u>2,744</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011		246	46	34	1	5,664	5,991
Adquisiciones		141	176		15	1,113	1,445
Transferencias	<u>5,796</u>	—	—	—	—	<u>(5,796)</u>	—
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>5,796</u>	<u>387</u>	<u>222</u>	<u>34</u>	<u>16</u>	<u>981</u>	<u>7,436</u>
<i>Depreciación acumulada</i>							
Saldos al 31 de diciembre del 2010				6			6
Gasto por depreciación	—	—	—	<u>7</u>	—		<u>7</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011				13			13
Gasto por depreciación	<u>59</u>	<u>33</u>	<u>16</u>	<u>7</u>	<u>3</u>		<u>118</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>59</u>	<u>33</u>	<u>16</u>	<u>20</u>	<u>3</u>		<u>131</u>

## 9. ACTIVOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre del 2012, incluye lencería, vajilla y mantelería adquiridos para la operación del Hotel.

## 10. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	No auditado	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u>
	<u>2011</u>		
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>			
Préstamos otorgados por partes relacionadas:			
Inmobiliaria Invernal ii S.A. (1)	1,659	894	5
Equitur S.A. (1)	883		1,941
Etica Empresa Turística Internacional (1)	210	210	
Tecniseguros S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros (2)	200		
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA (1)	120	500	317
Estrategacorp S.A.		14	
Sobregiros bancarios	—	<u>37</u>	—
Total	<u>3,072</u>	<u>1,655</u>	<u>2,263</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	3,072	1,445	322
No corriente	—	<u>210</u>	<u>1,941</u>
Total	<u>3,072</u>	<u>1,655</u>	<u>2,263</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2012, constituyen aportes de accionistas los cuales serán capitalizados durante el año 2013.
- (2) Al 31 de diciembre del 2012, constituye un préstamo el cual genera una tasa de interés de 8% y cuyo vencimiento es en abril del 2013.

## 11. 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,...	...	No auditado Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>			
Proveedores locales	191	24	92
Proveedores del exterior	17		
Compañía relacionada - Etica Empresa Turística Internacional	<u>41</u>	—	—
Total	<u>249</u>	<u>24</u>	<u>92</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.

## 12. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	...	No auditado Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Activos por impuesto corriente:</i>			
Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones (1)	852	522	240
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	<u>7</u>	—	—
Total	<u>859</u>	<u>522</u>	<u>240</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	113	73	
No corriente	<u>746</u>	<u>449</u>	<u>240</u>
Total	<u>859</u>	<u>522</u>	<u>240</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>			
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado - IVA	23	3	6
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta por pagar	<u>10</u>	<u>11</u>	<u>8</u>
Total	<u>33</u>	<u>14</u>	<u>14</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.

**12.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	1,118	84
Gastos no deducibles	<u>(69)</u>	<u>(8)</u>
Pérdida tributaria	<u>1,049</u>	<u>76</u>

Las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias desde el año 2010 al año 2012.

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 junio del año 2012

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 2012 y 2011, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$1,049 mil y US\$76 mil respectivamente

**12.3 Aspectos Tributarios:**

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 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.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 del 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 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.

## 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 Etica 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 2012, con lo que, en los 3 años posteriores espera recuperar su inversión y obtener rendimientos para sus accionistas.

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

	... Diciembre 31,...	No auditado Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Bancos (Nota 5)	151	8
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	<u>156</u>	<u>1</u>
Total	<u>307</u>	<u>35</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11)	249	24
Préstamos (Nota 10)	<u>3,072</u>	<u>1,655</u>
Total	<u>3,321</u>	<u>2,355</u>

**15.3 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.

## 14. PATRIMONIO

**14.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 6,420,673 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario (800 acciones del US\$ 1.00 valor normal para el año 2010).

## 15. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos de administración	957	
Alimentos y bebidas	279	7
Depreciación y amortización	144	56
Gastos de ventas	<u>33</u>	<u>23</u>
Total	<u>1,413</u>	<u>86</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos por beneficios a los empleados	387	
Mantenimiento	180	3
Consumo de inventarios	169	
Gastos por depreciación y amortización	144	7
Honorarios	112	24
Transporte	93	
Servicios	81	7
Comisiones operadoras de turismo	44	
Promoción y publicidad	31	22
Otros	<u>172</u>	<u>23</u>
Total	<u>1,413</u>	<u>86</u>

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

	(en miles de U.S. dólares)
Sueldos y salarios	267
Beneficios sociales	82
Aportes al IESS	32
Beneficios definidos	<u>6</u>
Total	<u>387</u>

## 16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

16.1 *Transacciones Comerciales* - Durante los años 2012 y 2011, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con sus partes relacionadas:

	Venta de bienes		Compra de bienes	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Ética Empresa Turística Internacional	<u>233</u>	=	<u>120</u>	=
Reserva Mashpi S.A.	<u>24</u>	=	<u>-</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, ... <u>2012</u>	2011	No auditado Enero 1, ... <u>2011</u>	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	2011	No auditado Enero 1, ... <u>2011</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...					
Ética Empresa Turística Internacional	<u>58</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>251</u>	<u>210</u>	<u>-</u>
Inmobiliaria Invernal S.A.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,659</u>	<u>894</u>	<u>5</u>
Equitur S.A.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>883</u>	<u>-</u>	<u>1,941</u>
Tecniseguros S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120</u>	<u>500</u>	<u>317</u>
Estrategacorp S.A.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14</u>	<u>-</u>

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. COMPROMISOS

**Contrato de arrendamiento** - En julio del 2012, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con su compañía relacionada Reserva Mashpi S.A. quién es propietaria de bienes inmuebles (terrenos) en donde está ubicado el Hotel, por un canon mensual de US4 mil. La vigencia del contrato es de 15 años.

## **18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 15 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 15 del 2013 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.

---