

O. V. HOTELERA MACHALA S. A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

O.V. Hotelera Machala S.A., fue constituida en Ecuador en 1991. La actividad principal es la prestación de servicios de hotelería y turismo. Su actividad está regulada por el Ministerio de Turismo y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

El Hotel tiene 65 habitaciones, que incluyen 5 suites y 2 suites presidenciales. Durante el año 2012, el promedio de ocupación fue del 64.41%.

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 O. V. Hotelera Machala S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con 8 de marzo del 2012 y 11 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 O. V. Hotelera Machala 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).

2.3 Efectivo y bancos - Incluye saldos de caja y efectivo disponible en bancos locales, los cuales no generan intereses.

- 2.4 **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

- 2.5 **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.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- 2.6 **Inventarios** - Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor, y son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios incluyen repuestos menores, y suministros que son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, los cuales son reconocidos en resultados integrales del periodo en el momento de su utilización.

- 2.7 **Propiedades y equipos**

- 2.7.1 **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- 2.7.2 **Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro de valor.

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

- 2.7.3 **Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades 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 equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	18 – 48
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Equipos de operación	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

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

2.8 Inversiones en asociada - La Compañía mide sus inversiones en asociada al costo. Los dividendos procedentes de la Compañía asociada se reconocen en el resultado integral cuando surja el derecho a recibirlo.

2.9 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

2.10 Cuentas por pagar 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. El período de crédito promedio es 30 días.

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

2.11.1 Impuesto corriente - El impuesto por pagar 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 para cada período.

2.11.2 Impuestos diferidos - El impuesto diferido 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.

- 2.12 Provisiones** - Las 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 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.

2.13 Beneficios a empleados

2.13.1 Beneficios definidos - 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. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el resultado del período en el que se originan.

2.13.2 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.

- 2.14 Reconocimiento de ingresos** - Los 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.

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación final del período sobre el que se informa.

Los ingresos del Hotel incluyen principalmente servicios de hospedaje, coordinación y realización de eventos, y servicio de restaurante y cafetería.

- 2.15 Costos y gastos** - Los 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 efectúe 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 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, 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
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
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 no tendrán un impacto significativo sobre los impórtes 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 de 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 han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

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.

O. V. Hotelera Machala 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 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas 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 equipos 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 equipos 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.

O. V. Hotelera Machala S.A. optó por la medición de terrenos y edificios a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por un experto externo independiente, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades, planta y equipo, la Compañía ha considerado, el costo depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF. (Ver Nota 9.1)

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 y resultado integral previamente informados de O. V. Hotelera Machala S.A.:

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

	Diciembre 31, 2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011 (en U.S. dólares)
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>3,496,802</u>	<u>3,289,566</u>
<i>Ajustes por conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de propiedades y equipos (1)	5,840,011	5,707,633
Reconocimiento de impuestos diferidos (2)	(1,023,744)	(991,942)
Baja de cuentas incobrables (3)	(147,249)	(101,860)
Incremento en beneficios sociales (4)	(65,875)	(49,773)
Incremento en obligación de beneficios definidos (5)	(55,670)	(58,935)
Baja de propiedades y equipos	(49,031)	(47,898)
Provisión por obsolescencia de inventario	(18,476)	(18,476)
Provisión por contribuciones	<u>(2,661)</u>	<u>(1,470)</u>
Subtotal	<u>4,477,305</u>	<u>4,437,279</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>7,974,107</u>	<u>7,726,845</u>

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

(en U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>265,313</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Ajuste al gasto depreciación de propiedades (1)	132,378
Reconocimiento de un gasto por impuestos diferidos (2)	(31,802)
Baja de cuentas incobrables (3)	(45,389)
Incremento en beneficios sociales (4)	(16,102)
Ingreso por beneficios definidos (5)	3,265
Ajuste por depreciación de activos dados de baja	(1,133)
Provisión por contribuciones	<u>(1,191)</u>
Subtotal	<u>40,026</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>305,339</u>

a) Explicación resumida de los principales ajustes por conversión a NIIF:

- (1) *Costo atribuido de propiedades y equipos:* Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de terrenos y edificios. Tal procedimiento fue efectuado por un profesional experto independiente. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades y equipos y en los resultados acumulados

provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$5,707,633 y US\$5,840,011, respectivamente. Adicionalmente, la Compañía reconoció un incremento en los resultados integrales del año 2011 por US\$132,378 por concepto de ajuste de depreciación.

- (2) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han originado diferencias temporarias por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de pasivos por impuestos diferidos por US\$991,942 y US\$1,023,744, respectivamente. Adicionalmente, la Compañía reconoció un gasto en los resultados integrales del año 2011 por US\$31,802.
 - (3) **Baja de cuentas incobrables:** Para efectos de aplicación de NIIF, la Compañía dio de baja saldos considerados incobrables, que incluyen principalmente cuentas por cobrar a clientes, anticipos entregados a proveedores, saldos de tarjetas de crédito y otros. Al 1 de enero del 2011 y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de estos cambios fueron, una disminución de efectivo y cuentas por cobrar por US\$101,860 y US\$147,249, respectivamente; y disminución de los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por tales importes. Adicionalmente, la Compañía reconoció una pérdida en los resultados integrales del año 2011 por US\$45,389.
 - (4) **Incremento en beneficios sociales:** Para efectos de aplicación de NIIF, la compañía provisionó obligaciones por concepto de vacaciones y sobretiempos. Al 1 de enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011, los efectos de estos cambios fueron, un incremento de beneficios sociales por pagar por US\$49,773 y US\$65,875, respectivamente; y disminución de los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por tales importes. Adicionalmente, la Compañía reconoció un gasto en resultados integrales del año 2011 por US\$16,102.
 - (5) **Incremento en la obligación por beneficios definidos:** Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial utilizando el método de unidad de crédito proyectado. Bajo PCGA anteriores, la Compañía reconoció una provisión para jubilación patronal únicamente para sus empleados con más de diez años de servicio. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de estos cambios, fueron un incremento en el saldo de obligación por beneficios definidos y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$58,935 y US\$55,670, respectivamente, y disminución en costos de ventas y gastos de administración del año 2011 por US\$3,265.
- b) **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 31, 2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Inversiones	Incluido en inversiones	Incluido en activos financieros mantenido hasta el vencimiento	2,249,975	1,799,975
Intereses por Cobrar	Incluido en cuentas por cobrar	Incluido en activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	40,634	.
Crédito tributario	Incluido en cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	21,431	28,400
Gastos anticipados	Separado en gastos anticipados	Incluido en otros activos corrientes	26,560	34,760
Obras de arte	Incluido en propiedades y equipos	Incluido en otros activos no corrientes	30,230	30,230
Inversiones en asociadas	Separado en otros activos	Incluido en inversiones en asociadas	2,176	2,176
Impuestos por Pagar	Incluido en cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	25,565	20,960
Impuesto a la Renta	Separado en impuesto a la renta	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	53,169	2,448
Participación a trabajadores	Separado en participación a trabajadores	Incluido en obligaciones acumuladas	61,846	16,870
Provisión para jubilación	Separado en provisión para jubilación	Incluido en obligación por beneficios definidos	76,388	53,154

- c) **Reclasificaciones entre costos y gastos** - La administración de la Compañía ha efectuado la siguiente reclasificación 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>(en U.S. dólares)</u>
Participación a Trabajadores	Después de utilidad operacional	Incluido en gastos administrativos y costo de ventas	61,846

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.

Durante el año 2012, la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro de activos.

- 4.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a 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 equipo** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.7.3.
- 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. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Efectivo	49,411	43,953	37,600
Bancos	<u>537,996</u>	<u>128,879</u>	<u>46,067</u>
Total	<u>587,407</u>	<u>172,832</u>	<u>83,667</u>

Bancos - Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

6. ACTIVO FINANCIERO MANTENIDO HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre del 2012, representan certificados de depósitos a plazo en bancos locales con vencimientos entre enero y abril del 2013, y con tasas de interés entre el 5% y el 7.75% anual. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, activos financieros incluyen intereses por cobrar por US\$14,007 y US\$40,634, respectivamente.

7. 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>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
<i><u>Comerciales:</u></i>			
Clientes	204,867	159,274	173,416
Provisión para cuentas dudosas	<u>(15,634)</u>		
Subtotal	189,233	159,274	173,416
<i><u>Otras cuentas por cobrar:</u></i>			
Anticipo a proveedores	180,263	5,507	3,098
Condóminos	26,450	41,990	25,622
Funcionarios y empleados	3,545	2,963	2,626
Otros	<u>8,252</u>	<u>42,714</u>	<u>47,032</u>
Total	<u>407,743</u>	<u>252,448</u>	<u>251,794</u>

Clientes - Al 31 de diciembre del 2012, incluye principalmente créditos por servicios de eventos y hospedaje. Un detalle de la antigüedad de clientes es como sigue:

(en U.S. dólares)

Por vencer:	49,678
Vencidos:	
Hasta 30 días	14,239
De 31 a 60 días	92,576
De 61 a 90 días	7,701
De 91 a 180 días	37,177
Más de 181	<u>3,496</u>
Total	<u>204,867</u>

Anticipo a proveedores - Representa valores entregados a proveedores principalmente por la remodelación de las habitaciones del hotel, que incluye valores entregados a Centuriosa Instalaciones S.A. por US\$88,701 para instalación de tuberías y a COC Constructora Inmobiliaria S.A. por US\$18,941 para instalación de sistema contra incendios.

Condóminos - Representa valores por cobrar por alícuotas de mantenimiento del condominio, el cual es administrado por O.V. Hotelera Machala S.A. Las cuentas por cobrar corresponden a valores adeudados por los condóminos de los años 2011 y 2012.

8. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	...Diciembre 31...		Enero 1,
	2012	2011	2011
	(en U.S. dólares)		
Alimentos y bebidas	31,158	36,404	33,628
Repuestos y suministros	39,876	47,442	43,758
Cristalería y otros	19,445	36,994	31,291
Provisión por obsolescencia	—	(18,476)	(18,476)
Total	<u>90,479</u>	<u>102,364</u>	<u>90,201</u>

Alimentos y bebidas - Incluye principalmente inventario percedero y no percedero, los cuales serán utilizados el servicio de cafetería, restaurante y banquetes.

Repuestos y suministros - Incluye principalmente materiales de limpieza, suministros y herramientas, utilizados para la prestación de servicios y mantenimiento del hotel.

Provisión por obsolescencia - Durante el año 2012, la Compañía dio de baja inventario de suministros y cristalería en mal estado por US\$18,476.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
	(en U.S. dólares)		
Costo	7,529,438	6,937,034	6,946,515
Depreciación acumulada	<u>(395,589)</u>	<u>(242,209)</u>	<u>(99,851)</u>
Total	<u>7,133,849</u>	<u>6,694,825</u>	<u>6,846,664</u>
<i>Clasificación:</i>			
Terrenos	1,607,732	1,607,732	1,607,732
Edificios	4,831,771	4,955,959	5,080,147
Construcciones en curso	571,034	10,869	10,869
Maquinarias y equipos	48,454	58,239	70,619
Vehículos	37,824	22,749	25,438
Equipos de operación	23,774	24,385	28,340
Muebles y enseres	7,009	11,030	15,721
Equipos de computación	<u>6,251</u>	<u>3,862</u>	<u>7,798</u>
Total	<u>7,133,849</u>	<u>6,694,825</u>	<u>6,846,664</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de propiedades y equipos fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	6,694,825	6,846,664
Adquisiciones	592,402	3,807
Gasto de depreciación	(153,378)	(154,512)
Bajas	<u> </u>	<u>(1,134)</u>
Saldos netos al final del año	<u>7,133,849</u>	<u>6,694,825</u>

Al 31 de diciembre del 2012, adquisiciones incluye principalmente costos incurridos en la remodelación de 20 habitaciones ubicadas en el tercer piso del Hotel, y comprende principalmente instalaciones eléctricas, obras de carpintería, y mampostería.

9.1 *Aplicación del costo atribuido* - Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades y equipo y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestra a continuación:

	Saldo según PCGA anteriores	Ajuste al valor razonable (en U.S. dólares)	Costo atribuido
Terrenos	49,060	1,558,672	1,607,732
Edificios	<u>931,186</u>	<u>4,148,961</u>	<u>5,080,147</u>
Total	<u>980,246</u>	<u>5,707,633</u>	<u>6,687,879</u>

10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Proveedores locales	184,650	146,877	177,791
Accionistas	13,788	6,358	403
Otras	<u>51,830</u>	<u>39,376</u>	<u>45,708</u>
Total	<u>250,268</u>	<u>192,611</u>	<u>223,902</u>

Proveedores locales - Representan principalmente saldos por pagar con vencimientos promedios de 30 días, los cuales no devengan intereses.

11. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>			
Retenciones en la fuente			20,284
Crédito tributario IVA		6,431	<u>8,116</u>
Total		<u>6,431</u>	<u>28,400</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>			
Impuesto a la renta por pagar (1)	60,432	53,169	2,448
Impuesto al valor Agregado – IVA y Retenciones	8,806	23,377	18,932
Otros impuestos	3,595	21,347	1,470
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>3,444</u>	<u>2,188</u>	<u>2,028</u>
Total	<u>76,277</u>	<u>100,081</u>	<u>24,878</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

11.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	343,156	422,288
Ajustes netos por efectos de conversión NIIF	_____	<u>(71,828)</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	343,156	350,460
Ingresos exentos	(132,891)	(146,535)
Gastos para generar ingresos exentos	115,271	3,924
Gastos no deducibles	143,119	47,587
Otras deducciones	<u>(22,601)</u>	<u>99,342</u>
Subtotal	<u>102,898</u>	<u>4,318</u>
Utilidad gravable	<u>446,054</u>	<u>354,778</u>
Impuesto a la renta causado	<u>102,592</u>	<u>85,147</u>

Las declaraciones de impuestos de los años 2009 al 2012 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

Al 31 diciembre del 2012 y 2011, el detalle de pasivo por impuesto a la renta por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la renta causado	102,592	85,147
Retenciones en la fuente del año	(32,069)	(23,178)
Anticipo de impuesto a la renta	<u>(10,091)</u>	<u>(8.800)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>60,432</u>	<u>53,169</u>

11.3 Impuesto a la renta reconocido directamente en el patrimonio - Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011, la Compañía reconoció un pasivo por impuestos diferidos de US\$991,942 y US\$1,023,744, respectivamente con cargo a resultados acumulados. (Nota 3.3.1).

11.4 Saldo del impuesto diferido - Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
	... (en U.S. dólares) ...		
Año 2012			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades, planta y equipo	(1,027,533)	157,717	(869,836)
Provisión de jubilación patronal	<u>3,809</u>	<u>571</u>	<u>4,380</u>
Total	<u>(1,023,744)</u>	<u>158,288</u>	<u>(865,456)</u>

<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
---	---	----------------------------------

... (en U.S. dólares) ...

Año 2011

*Activos (pasivos) por impuestos
diferidos en relación a:*

Propiedades, planta y equipo	(995,751)	(31,802)	(1,027,553)
Provisión de jubilación patronal	<u>3,809</u>	<u> </u>	<u>3,809</u>
Total	<u>(991,942)</u>	<u>(31,802)</u>	<u>(1,023,744)</u>

11.5 Aspectos Tributarios

Aspectos tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2012, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22%.

Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos. Sin embargo, la Compañía decidió continuar tomando como gasto no deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores, consecuentemente, la Compañía mantendrá el pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación de trabajadores	60,559	61,846
Beneficios sociales	55,635	78,941
Otras	<u>18,715</u>	<u>15,087</u>
Total	<u>134,909</u>	<u>88,211</u>

Participación a Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía canceló US\$61,846 por participación a trabajadores correspondientes al ejercicio económico 2011.

13. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Jubilación patronal	111,136	90,610	76,444
Bonificación por desahucio	<u>47.035</u>	<u>41.448</u>	<u>35.645</u>
Total	<u>158.171</u>	<u>132.058</u>	<u>112.089</u>

- 13.1 Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- 13.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 y el 1 de enero del 2011 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos fueron calculadas utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u> %	<u>2011</u> %
Tasa(s) de descuento	7.00%	6.50%
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3.00%	2.50%

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 14.1. 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 Contraloría Corporativa, 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 fuere el caso.

14.1.1. 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. El Grupo ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número de clientes con los cuales la compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas.

14.1.2. Riesgo de liquidez - El Directorio es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. El Directorio 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, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

15. PATRIMONIO

15.1 Capital social - El capital social autorizado consiste en 26,791,783 acciones de US\$0,04 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

15.2 Reservas - Las reservas patrimoniales incluyen:

	... Diciembre 31,...	
	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
Legal	127,473	100,941
Facultativa	238,781	_____
Total	<u>366,254</u>	<u>100,941</u>

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía efectuó apropiación de reserva facultativa de las utilidades del año 2011 por US\$238,781, previa aprobación de la Junta de Accionistas de marzo 9 del 2012.

15.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Saldos a Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
		... (en U.S. dólares) ...	
Utilidades retenidas – distribuibles	398,852	265,313	64,530
Reserva de capital según PCGA anteriores	2,058,877	2,058,877	2,058,877
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	<u>4,477,305</u>	<u>4,477,305</u>	<u>4,437,279</u>
Total	<u>6,935,034</u>	<u>6,801,495</u>	<u>6,560,686</u>

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 acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

Reserva de capital según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de la reserva de capital según PCGA anteriores, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si los hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de la liquidación de la Compañía.

16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Servicios de hospedaje y eventos	1,364,552	1,114,665
Alimentos y bebidas	919,968	918,901
Otros ingresos	93,053	80,822
Arriendo de locales	<u>24,500</u>	<u>28,500</u>
Total	<u>2,402,073</u>	<u>2,142,888</u>

17. TRANSACCIÓN CON PARTE RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la principal transacción con partes relacionadas representa el servicio de asesoría hotelera otorgado por Oro Verde Management S.A por US\$57,120 y US\$47,910, respectivamente. El servicio es cobrado de forma mensual e incluye principalmente asesoría operacional y financiera del Hotel.

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 21 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 Administración en marzo 21 del 2013 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.
