

1. OPERACIONES

Constitución.

La Sociedad tiene como objetivo principal la actividad hotelera, y todos los negocios relacionados con la explotación de la industria hotelera. Es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública el 25 de octubre de 1966. Con fecha 28 de octubre de 1966 se inscribió la Resolución No. 528 emitida por el Subintendente de Compañías Anónimas en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil en fojas 4.745 a 4.748, número 1.728 y anotada bajo el número 12.609 del Repertorio.

Primeros estados financieros con arreglo a NIIF -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, corresponden a los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

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

2.1 Bases de preparación de los estados financieros -

Los presentes estados financieros de CONTINENTAL HOTEL S.A., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2012.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son

significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Moneda Funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos e inversiones liquidas de corto plazo.

2.4 Activos y pasivos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “cuentas por cobrar”, los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 y al 1 de enero del 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “cuentas por pagar” cuyas características se explican seguidamente:

- a) **Cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar a clientes y otros documentos y cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

- b) **Otros pasivos financieros:** Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) Cuentas y documentos por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la facturación de los servicios, y por la venta de alimentos y bebidas en el curso normal de los negocios del Hotel. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía concede créditos a sus clientes deudas que se liquidan en el corto plazo y se registran a su valor nominal, que es equivalente a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- b) Otros documentos y cuentas por cobrar: Representadas principalmente por impuestos por recuperar y anticipos otorgados al personal y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) **Préstamos con instituciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues se contratan a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones por no tener préstamos al momento de este informe. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Otros gastos – financieros.
- b) **Documentos y cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta 30 días.

Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La morosidad mayor a 180 días, la existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

2.5 Inventarios –

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor, utilizando el método promedio ponderado para la imputación de la salida de dicho inventario. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución

Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación.

2.6 Propiedades, planta y equipo -

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de otras propiedades y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y se considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Las tasas de depreciación anual de los activos, son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>	<u>Años</u>
Edificio Hotel	3,33%	30
Edificio Otros	2,86%	35
Instalaciones	10%	10
Vehículos	20%	5
Maquinarias y equipos	20%y10%	5y10
Muebles y Enseres	10%	10
Otros Activos	20%	5
Equipos Electrónicos	33%	3

2.7 **Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -**

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

2.8 **Impuesto a la renta corriente y diferido -**

- a) **Impuesto a la renta:** El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.
- b) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- c) **Impuesto a la renta diferido:** El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.9 Beneficios a los empleados -

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de Pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a) **Participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. y se carga a los resultados del año en que se devenga con base a la suma por pagar exigible.
- b) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c) **Décimo tercer y décimo cuarto:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- d) **Fondo de Reserva:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- e) **Aporte patronal – Secap - Iece:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal y Desahucio):

- f) **Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados):** La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los gastos operativos del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados

y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.10 Provisiones

En adición a lo que se describe en el punto 2.9 la Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Estas provisiones que se muestran en el rubro Proveedores y otras cuentas por pagar están formadas principalmente por estimados para el pago de costos de bienes y servicios recibidos.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega del servicio y de los productos al cliente y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la prestación de esos servicios y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a la evaluación de los saldos por cobrar antiguos mayores a 180 días y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de las propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.6.

(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9).

(d) 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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro

4. TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Base de transición a las NIIF

Aplicación de la NIIF 1

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, CONTINENTAL HOTEL S.A., prepara sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012; por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

4.1 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

Las exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables:

Conciliación entre las NIIF y las NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011. No hubo cambios en su revelación

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

	31-dic-11	01-ene-11
Total patrimonio atribuible a los accionistas - NEC	2.119.185	2.100.772
Detalle de ajustes por NIIF:		
Cuentas por cobrar	-6.577	-1.446
Impuestos a la renta por retenciones	-60.890	-26.605
Inversiones en acciones	-204	0
Inventarios	0	-199.948
Edificio	0	2.717.681
Terreno	0	1.181.018
Cuentas por pagar	-15.404	0
Jubilación patronal	-125.863	-606.786
Desahucio	-39.736	-194.869
Impuesto diferido	-7.014	-444.357
Total ajustes por adopción NIIF - impacto en patrimonio	-255.688	2.424.688
Total patrimonio por adopción NIIF atribuible a los accionistas	4.288.185	4.525.460

5. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

El siguiente es un resumen del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

		31/12/2012	31/12/2011
Efectivo en caja	(a)	118.841	90.059
Bancos locales	(b)	100.529	220.284
Bancos del exterior	(c)	11.529	30.282
Total		230.899	340.625

- a) Comprenden un fondo para compras de \$5.012 y las recaudaciones diarias del Hotel, al cierre del ejercicio el monto bajo custodia en esta cuenta fue de \$113.829.
- b) Comprende las cuentas corrientes que la empresa mantiene en el sistema financiero nacional y que durante el ejercicio 2012 movilizaron depósitos por \$8'927.320 y desembolsos por \$ 9'047.074
- c) Saldo en el 1st. United Bank En el periodo 2012 se movilizaron por depósito US\$59.212 y desembolsos por \$ 77.965

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

6. INVERSIONES DE CORTO PLAZO

El siguiente es un resumen de las inversiones colocadas en la Institución Bac Florida Bank de los Estados Unidos de América.

	31/12/2012	31-12-2011
Bac Florida Bank Inversiones (a)	0	189.922
Total	0	189.922

a) El saldo de la inversión del periodo 2011, fue recuperado en el periodo 2012, en varios retiros.

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES

El siguiente es un resumen de las cuentas y documentos por cobrar, al 31 de diciembre de los periodos 2012 y 2011.

		31/12/2012	31/12/2011
Clientes	(a)	358.046	334.588
Empleados	(b)	122.885	54.313
Anticipos a contratos y compras	(c)	26.760	16.752
Otras cuentas por cobrar	(d)	35.868	17.527
Total cuentas por cobrar		543.559	423.180
(-) Provisión para Incobrables	(2c)	-3.352	-3.352
Total		540.207	419.828

- a) Corresponde a saldos en facturación por cobrar a clientes del Hotel originadas en los diferentes servicios que presta a sus clientes.
- b) Corresponde a préstamos otorgados a empleados por conceptos de vivienda, salud, servicios médicos, bienestar social y educación, de acuerdo a las políticas vigentes en la compañía.
- c) Se registran valores que el hotel entrega a los contratistas y proveedores, los mismos que se liquidan una vez concluido los trabajos y son facturados por el proveedor.
- d) Se registran entre otros conceptos: uniformes por liquidar, asuntos laborales en trámite, y valores entregados al proyecto "Todos somos Guayaquil". Estos valores a medida que se va concluyendo la gestión de recuperación se van liquidando.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

- e) Por adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, se compensaron cuentas por cobrar con patrimonio por valor de \$ 8.023
- f) Adicionalmente presentamos un cuadro de cartera (Clientes) por días de vencimiento:

	31/12/2012
vencimiento:	
corriente	102.675
30 días	122.959
60 días	22.717
Hasta 360 días	109.695
Total:	358.046

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

El siguiente es un resumen de los impuestos pendientes de recuperar o cruzar con los impuestos por pagar al 31 de diciembre de los periodos 2012 y 2011.

		31/12/2012	31/12/2011
Impuesto al Valor Agregado / compras	(a)	13.422	13.705
Retenciones Impuesto a la Renta 1%	(b)	2.640	0
Retenciones Impuesto a la Renta 2%	(b)	65.246	0
Retenciones Impuesto a la Renta 8%	(b)	310	0
Total		81.619	13.705

- a. IVA pagado en compras y se declaró ante el Servicio de Rentas Internas en el mes de enero 2013
- b. Retenciones de impuestos a la renta que efectúan los clientes del Hotel al cancelar sus facturas. Este impuesto representa Crédito Tributario, y se utiliza para cancelar los impuestos a la Renta sobre las utilidades tributables.
- c. Por adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, se compensaron los impuestos retenidos de años anteriores que por su antigüedad no se pueden utilizar para cancelar el impuesto a la renta sobre las utilidades. El monto compensado con el patrimonio fue de \$87.495

9. CUENTAS POR COBRAS COMPAÑÍAS RELACIONADAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

El siguiente es un resumen de las cuentas por cobrar relacionadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<u>Cuentas por cobrar- Relacionadas</u>		
Ache Cía Ltda.	2.683	0
Bruzzicorp Cia. Ltda.	11.574	0
Inmobiliaria Caribe S.A.	28.533	45.144
Total	42.790	45.144
<u>Cuentas por pagar - Relacionadas</u>		
Predial Roceca S.A.	18.151	29.085
Ache Cía Ltda.	0	5.233
Bruzzicorp Cia. Ltda.	0	18.324
Total	18.151	52.642
<u>Posición neta por cobrar y pagar Relacionadas</u>	<u>24.639</u>	<u>-7.498</u>

Valores por cobrar y pagar corresponden a ingresos y gastos de las compañías cuya gestión es administrada por Continental Hotel S.A.

10. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de los inventarios se conformaban de la siguiente manera.

		<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Inventarios:			
Comestibles	(a)	119.193	356.892
Bebidas	(a)	49.899	20.899
Suministros	(b)	397.488	163.236
Otros	(b)	37.750	43.235
Importaciones en tránsito		703	1.621
Total Inventarios		605.033	585.882

- a) Los saldos de alimentos y bebidas se manejan de manera adecuada en cuanto al nivel de stock para la producción y venta de la compañía como lo demuestran los niveles de saldos de los años 2012 y 2010.
- b) Los suministros y otros incluye impresos, formularios, envases, jabas y sacos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

- c) En el periodo 2012 Continental Hotel S.A., adquirió inventarios en general por valor de \$ 4'438.033 y envió a costo por las ventas el valor de \$ 4'418.882
- d) Por adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, se dieron de baja inventarios obsoletos, sin rotación, etc., por un monto de \$199.948 compensándolos con el patrimonio

11. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

El movimiento de los activos fijos en los periodos 2012 y 2011 fue el siguiente:

Movimiento al costo - Periodo 2011.

	Saldo al 31-dic-2010	Incremento por valuación NIIF	Adiciones	Ventas y/o bajas	Transferencia/Ajustes(-)	Saldo al 31-dic-2011
Terrenos	57.255	1.181.018	0	0	0	1.238.273
Construcciones en curso	0		33.509	0	29.738	3.771
Edificios	479.806	2.717.681	0	0	0	3.197.487
Maquinarias y Equipo	1.841.161		127.443	12.081	0	1.956.523
Vehiculos	111.837		0	0	0	111.837
Muebles & Enseres Equipos	765.317		45.920	5.983	0	805.255
Instalaciones	656.635		21.857	0	0	678.492
Otros activos	16.464		2.146	228	0	18.383
Subtotal	3.928.477	3.898.699	230.876	18.292	29.738	8.010.022
Depreciación Acumulada	-2.956.639		-166.215	12.557	0	-3.110.297
Total activos fijos - neto	971.838	3.898.699	64.661	5.735	29.738	4.899.725

Movimiento al costo - Periodo 2012.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

	Saldo al 31-dic-2011	Adiciones	Ventas y/o bajas	Transferenci a/Ajustes(-)	Saldo al 31-dic-2012
Terrenos	1.238.273	0	0	0	1.238.273
Construcciones en curso	3.771	64.303	0	56.484	11.591
Edificios	3.197.487	0	0	0	3.197.487
Maquinarias y Equipo	1.956.523	152.446	14.931	0	2.094.038
Vehiculos	111.837	0	0	0	111.837
Muebles & Enseres Equipos	805.255	42.108	290	0	847.073
Instalaciones	678.492	57.915	0	0	736.407
Otros activos	18.383	2.296	208	0	20.470
Subtotal	8.010.022	319.068	15.430	56.484	8.257.177
Depreciación Acumulada	-3.110.297	-225.110	14.815	0	-3.320.592
Total activos fijos - neto	4.899.725	93.958	615	56.484	4.936.585

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando los porcentajes establecidos en la ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, artículo 25, numeral 6, literal a) que dice “La depreciación de los activos fijos se realizará de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil y la técnica contable”.

La adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, tuvo impacto positivo en el patrimonio de Continental Hotel S.A., debido a la valuación de los terrenos de la empresa y del edificio. El terreno se incrementó en un valor de \$ 1.181.018 y el edificio en \$2'717.681, estos incrementos están documentados en el estudio del profesional contratado y debidamente calificado.

El movimiento de la depreciación acumulada por el periodo 2012 fue el siguiente:

Movimiento de la depreciación acumulada	Saldo al 31/12/2011	Adiciones	Reclasificación		Saldo al 31/12/2012
			Disminución	Aumento	
Edificios	318.938	62.899	0	0	381.837
Instalaciones	516.071	26.343	0	0	542.414
Maquinarias y Equipos	1.649.855	99.654	14.814	0	1.734.695
Mobiliario y Enseres	562.547	22.199	1	0	584.745
Vehiculos	62.885	14.015	0	0	76.900
Total depreciación acumulada	3.110.297	225.110	14.815	0	3.320.592

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

El gasto de depreciación registrado en el periodo 2012 fue de USD\$225.110

12. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, Continental Hotel S.A., es accionista de las siguientes empresas:

	% Part.	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Predial Roceca S.A.	99,98%	2.870	2.870
Inmobiliaria Montesol S.A.	21,24%	307.953	307.953
Landuni S.A.	0,06%	11.371	11.371
Sonesta Hotel & Shopping		5.000	5.000
Wyndham Hotels and Resorts		5.000	5.010
Total		<u>332.194</u>	<u>332.204</u>

Al 31 de diciembre de 2012, la empresa no ha registrado el valor patrimonial proporcional de las acciones que posee debido a la falta de información financiera oportuna por parte de las empresas en las que mantiene su inversión.

13. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el rubro otros activos presentó el siguiente saldo.

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Marcas	4.393	4.393
Nombres comerciales	3.369	3.369
Depósito en garantía	2.235	2.135
	<u>9.997</u>	<u>9.897</u>

Las marcas y nombres comerciales de propiedad de la empresa se mantienen al costo original, en el proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por decisión de la administración no se valoraron al valor razonable o de mercado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar se conformaban de la siguiente manera:

		<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Proveedores	(a)	216.226	196.042
Club de empleados del Hotel	(b)	201.359	186.331
Otras cuentas por pagar	(c)	82.427	73.662
Cobros anticipados a clientes	(d)	94.364	92.801
Total		<u>594.377</u>	<u>548.836</u>

- a) Corresponde a las adquisiciones de bienes y servicios, que se cancelan dentro de los plazos convenidos con los proveedores.
- b) Fondo de propiedad del Club de empleados del Hotel, en el año 2012 se incremento en \$ 15.028 producto de los aportes de los empleados. Este fondo es usado por la empresa como capital de trabajo sobre el cual el Hotel reconoce un interés del 2%, el cual es registrado en resultados.
- c) Se registra el pago de las nóminas, propinas del 10% a los empleados dividendos a los accionistas y otros pagos de servicios básicos y honorarios profesionales.
- d) Cobros anticipados corresponde a valores recibidos de los clientes por eventos a realizar.
- e) Estamos adjunto un cuadro de los saldos de proveedores por vencimiento:

	<u>31/12/2012</u>
vencimiento:	
corriente	105.991
30 días	77.812
60 días	1.595
Hasta 360 días	30.828
Total:	<u><u>216.226</u></u>

15. IMPUESTOS POR PAGAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

Saldo Corresponde a los porcentajes de retención de IVA e Impuesto a la Renta efectuados sobre los pagos que se realizan y se cancelan en el mes siguiente al Servicio de Rentas Internas.

		31/12/2012	31/12/2011
IVA cobrado en ventas		70.611	68.764
Retenciones de IVA 30%		1.101	1.069
Retenciones de IVA 70%		1.959	1.717
Retenciones de IVA 100%		1.576	1.999
Retenciones Impuesto a la Renta empleados		15	10
Retenciones Impuesto a la Renta 1%		2.202	2.347
Retenciones Impuesto a la Renta 8%		910	1.232
Retenciones Impuesto a la Renta 2%		641	636
Retenciones Impuesto a la Renta 10%		26	79
Total		79.041	77.853

16. PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los pasivos acumulados se conformaban de la siguiente manera:

	Saldo al 31-dic-2011	Cancelaciones		Saldo al 31-dic-2012
		Disminuciones	Aumentos	
IESS	0	317.594	317.594	0
Décimo Tercer Sueldo	9.565	129.258	128.407	8.715
Décimo Cuarto Sueldo	56.695	82.891	89.141	62.944
Fondo de Reserva	56	110.502	110.446	0
Prestaciones I.E.S.S.	1	158.769	158.768	0
Vacaciones	96.845	104.053	85.568	78.359
I.E.C.E.	-194	7.712	7.907	0
S.E.C.A.P.	-194	7.712	7.907	0
AFP. Genesis	469	5.599	5.612	481
Credirol Banco Bolivariano	0	12.607	12.610	2
15% Utilidad a Empleados	21.547	23.142	1.595	0
Salario Digno	5.749	5.957	209	0
Otros	0	5.114	19.185	14.071
Total:	190.537	970.911	944.948	164.574

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

- a) Corresponde a beneficios sociales cuya provisión se efectúa mensualmente y se cancelan de acuerdo a la fecha de pago estipulada por el Código de Trabajo, tales como décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, vacaciones, y fondo de reserva.

El valor cargado a gasto del periodo por concepto de beneficios sociales fue de USD \$ 588.144

- b) Provisión sobre las utilidades del periodo. La compañía ha cumplido con el pago a sus trabajadores en la fecha que corresponde y ha presentado su informe al Ministerio de Relaciones Laborales el 12 de junio del 2012. El valor cancelado sobre las utilidades del periodo 2011 fue de USD \$ 23.141,83.

17. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el pasivo a largo plazo se conformaba de la siguiente manera:

	31/12/2012	31/12/2011
Jubilación Patronal	1.226.360	992.904
Desahucio	274.400	234.605
Impuesto Diferido	451.371	451.371
Total	1.952.131	1.678.880

- a) Por adopción de las NIIF, se registró el cálculo actuarial correspondiente al periodo de transición 2011, el valor de \$ 732.649 y \$ 234.605 por Jubilación Patronal y Desahucio respectivamente. Este ajuste se realizó contra el patrimonio en la cuenta contable especificada por la Superintendencia de Compañías.
- b) En el periodo 2012 se registró un gasto por estos conceptos por valor de \$242.201 y \$ 84.514 por jubilación y desahucio respectivamente. Estas Provisiones se efectúan de acuerdo a cálculos actuariales realizados por empresas calificadas.
- c) El impuesto diferido se origina por el registro de la provisión de la jubilación y el desahucio. Ver nota 2.8.

18. CAPITAL SOCIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

El capital suscrito y pagado de la Compañía **Continental Hotel S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 es de US\$ 572.000, que corresponden a 14'300.000 (catorce millones trescientos mil) acciones de USD\$0.04 de valor nominal cada una. La distribución de las aportaciones es la siguiente:

Accionistas	CANTIDAD DE ACCIONES	VALOR POR ACCION	CAPITAL NOMINAL	%
Buzzicorp Cial. Ltda.	5.798.340	0,04	231.934	40,55%
Ache Cia. Ltda.	2.383.977	0,04	95.359	16,67%
Inmobiliaria Saldana Pazmino C. Ltda.	861.851	0,04	34.474	6,03%
Predial e Inversiones Primero de Mayo S.A.	576.093	0,04	23.044	4,03%
Izurieta Cisneros Oscar Lautaro	494.120	0,04	19.765	3,46%
Villacis Mythaler Maria Cecilia	494.120	0,04	19.765	3,46%
Bruzzone Fiorito Francesca	405.312	0,04	16.212	2,83%
Bruzzone Fiorito Renzo Giuseppe	405.312	0,04	16.212	2,83%
Bruzzone Fiorito Silvia Antonieta	405.312	0,04	16.212	2,83%
Inmobiliaria Nemosil S.A.	292.597	0,04	11.704	2,05%
Bruzzone Leone Jose Emilio	195.820	0,04	7.833	1,37%
Bruzzone Leone Aldo	195.820	0,04	7.833	1,37%
Cevallos Bowen Angela Josefa	162.809	0,04	6.512	1,14%
Guillem Poggi Sixto Rafael	162.809	0,04	6.512	1,14%
Izurieta Villacis Alvaro Manuel	161.677	0,04	6.467	1,13%
Izurieta Villacis Cecilia Consuelo	136.632	0,04	5.465	0,96%
Izurieta Villacis Maria Catalina	136.632	0,04	5.465	0,96%
Izurieta Villacis Oscar Esteban	136.632	0,04	5.465	0,96%
Izurieta Villacis Paulina Beatriz	136.632	0,04	5.465	0,96%
Varios	757.503	0,04	30.300	5,30%
TOTAL Capital Sucrito y Pagado	14.300.000	0,04	572.000	100,00%

19. RESERVA LEGAL

La Ley de compañías requiere que se transfiera a la cuenta de Reserva Legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva represente el 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse o en su efecto ser devuelto a los socios en caso de liquidación. El saldo al 31 de diciembre del 2012 es de \$ 119,949

20. RESULTADOS ACUMULADOS

Está conformado por los saldos de las cuentas:

- Reexpresión monetaria efectuada al 31 de diciembre de 1999, y el efecto del índice especial de corrección de brecha por la aplicación de la NEC No. 17 en marzo del 2000. El saldo de esta cuenta es de \$ 321.763

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

- Resultados por adopción de NIIF por primera vez \$ 2'169.000 Ver nota 4.
- Utilidades acumuladas \$ 5.750

21. IMPUESTOS A LA RENTA

a) Impuesto a la renta

Continental Hotel S.A., durante del año 2012, presenta una perdida en el ejercicio razón por la cual no cual no paga Impuesto a la renta en el periodo.

b) Conciliación tributaria

Las partidas que principalmente afectaron la perdida contable de la compañía, para la determinación el anticipo Impuesto Renta del 2012 al 31 de diciembre, fueron las siguientes.

	2012	2011
	USD\$	USD\$
(Pérdida) Utilidad contable antes de participación 15% trabajadores e Impuesto a la Renta	-267.885	143.645
Partidas de conciliación:		
Menos:		
15% Participación trabajadores	0	21.547
Sub total	-267.885	122.099
Más;		
Gastos no deducibles	56.535	23.057
Utilidad gravable para el cálculo del Impuesto a la Renta	-211.350	145.155
Impuesto a la Renta causado 24 %	0	34.837
(Pérdida) Utilidad neta	-267.885	110.318
Reserva Legal	0	12.210
Anticipo Impuesto a la Renta determinado	51.577	47.937
Menos: Retenciones IR en la fuente	-68.196	-70.617
Saldo a favor del contribuyente	-16.619	-22.680
Anticipo de impuesto a la renta determinado mayor al IR causado	51.577	13.100
Utilidad disponible para los accionistas		61.951

22. VENTAS Y COSTOS DE VENTAS

Las ventas netas, los otros ingresos por servicios relacionados, los gastos operativos, el costo de ventas y el margen bruto en el periodo 2012, clasificadas por unidad de negocio, fue el siguiente:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

		VENTAS	GASTOS	COSTO VENTA	MARGEN
TOTALES		5.828.459	2.381.254	1.983.354	1.463.851
HABITACIONES		1.811.321	587.908	0	1.223.413
BANQUETES		549.844	359.227	135.288	55.330
ALMACEN		334.468	323.317	298.962	-287.812
CAFETERIA		2.248.455	844.052	1.141.462	262.941
COMEDOR		223.888	149.573	189.399	-115.083
BAR		25.291	28.039	10.614	-13.361
ROOM SERVICE		10.668	65.759	63.435	-118.526
LAVANDERIA		78.761	0	17.004	61.757
TELEFONO		1.362	22.432	1.918	-22.988
SALA DE MUSICA		0	947	0	-947
OTROS INGRESOS		544.400	0	125.273	419.127

23. GASTOS OPERATIVOS

Dentro de los gastos relacionados con la administración del Hotel se incluyen los departamentos que a continuación se detallan y que en el periodo 2012, presentaron los siguientes gastos.

Departamentos	Gastos de personal	Electricidad, Agua, gas y diesel	Reparación y mantto	publicidad	Otros gastos	TOTAL
Administración	332.817	15.983	122.963		152.790	624.553
Marketing	58.530	826	2.900	54.768	14.208	131.234
Mantenimiento	123.368		51.752		20.585	195.705
Trasferencia de mantenimiento	-123.368		-51.752		-20.585	-195.705
Gerencia General	90.626		847		3.814	95.287
Gerencia de Desarrollo	78.687		27		2.313	81.027
Operaciones	8.635		22		214	8.871
Contraloría	34.601		722		1.747	37.070
Informática	71.479		364		3.345	75.188
Personal	102.619		804		11.840	115.263
Contabilidad	144.928		581		7.577	153.087
Caja	88.199		207		10.169	98.575
Total	1.011.120	16.809	129.439	54.768	208.017	1.420.154

NOTA.- Los US\$332,817 de Gastos de personal de Administración incluye US\$326,715 de Provisión de Jubilación Patronal y Desahucio.

24. CONCILIACION DE SALDOS ENTRE EL BALANCE DE CONTINENTAL HOTEL S.A., Y EL AUDITOR EXTERNO

El auditor externo para efectos de presentar el balance general, reflejando los saldos de las cuentas de acuerdo a su naturaleza, ha reclasificado los valores negativos del pasivo al activo y viceversa. Los cambios se dan por las siguientes cuentas.

	ACTIVO	PASIVO	PATRIMONIO
Saldo según cliente	6.653.229	2.682.180	3.971.049
Mas:			
Reclasificación de IVA	13.422	13.422	
Reclasificación de Retenciones	68.196	68.196	
Reclasificación de Inversiones en acción	14.257	14.257	
Reclasificación de empleados	15.609	15.609	
Propinas voluntarias	274	274	
Remuneraciones	25	25	
Honorarios por pagar	2.600	2.600	
Aldo Bruzzzone	4.434	4.434	
Producción	3.536	3.536	
Emilio Bruzzzone	2.688	2.688	
Prestaciones sociales	485	485	
Industrial Pesquera Santa Cecilia	569	569	
Total reclasificaciones	126.094	126.094	0
Saldo Informe de auditoria externa	6.779.323	2.808.274	3.971.049

25. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación del presente informe, Marzo 15 del 2013, no se ha presentado ningún evento que pueda afectar a los resultados obtenidos durante el periodo 2012.

26. DERECHO DE AUTOR

La compañía CONTINENTAL HOTEL S.A., al 31 de diciembre del 2012 no ha realizado transacciones que guarden relación con el cumplimiento de las Normas sobre Derecho de Autor.

Atentamente,

Aldo Bruzzzone Leone, Gerente General
