

**TERMAS DE PAPALLACTA S. A.**  
**(Quito - Ecuador)**

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre del 2012**  
**(Con cifras correspondientes del 2011)**

**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

**1. Descripción del Negocio**

TERMAS DE PAPALLACTA S. A. "La Compañía" fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador el 8 de diciembre de 1988 bajo la denominación de Inmobiliaria San Marpo S. A. e inscrita en el Registro Mercantil el 3 de febrero de 1989. El 24 de junio del 2002 cambió su razón social a Termas de Papallacta S. A. y su actividad principal constituye la explotación de la industria hotelera y turística en todas sus fases, para lo cual desarrolla sus actividades en su complejo turístico denominado "Termas de Papallacta" ubicado en el Cantón Quijos, Provincia del Napo.

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido emitidos con autorización de la gerencia y luego puestos a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas en la sesión que se realizará el 27 de Marzo del 2013. La Gerencia considera que los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.

**2. Resumen de las Principales Políticas Contables**

**a) Base de Preparación -**

*i) Declaración de Cumplimiento*

Los estados financieros de Termas de Papallacta S. A. al 31 de diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros anuales de la Compañía preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La elaboración de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos que pueden afectar los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados.

Las estimaciones y supuestos se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos e información actuales. Los resultados finales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

En la nota 5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2010 y 1 de enero del 2010, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, que se incluyen en el

**Notas a los Estados Financieros**

---

presente informe únicamente para propósitos comparativos, han sido preparados de acuerdo a las NIIF, siendo las políticas contables, aplicadas consistentemente con las utilizadas durante el ejercicio 2012, tal como lo establece la NIIF 1 "Primera Adopción" como parte del proceso de convergencia a las NIIF.

Los estados financieros de Termas de Papallacta convertidos a NIIF al 1 de enero del 2011 y por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, fueron aprobados de conformidad con las disposiciones societarias vigentes por la Junta General de Accionistas en sesión que se llevó a cabo el 20 de diciembre del 2010. En la nota 4 se detalla más ampliamente la conciliación del patrimonio neto y resultados del ejercicio junto a una descripción de los principales ajustes.

*ii) Base de Medición*

Los estados financieros han sido preparados principalmente sobre la base del costo histórico.

*iii) Moneda Funcional y de Reporte*

Las partidas incluidas en los estados financieros de Termas de Papallacta se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

*iv) Nuevas Normas y Modificaciones Efectivas desde el 2012 no Relevantes sobre los estados financieros*

No se ha publicado ninguna interpretación de las NIIF o CINIIF que entren en vigencia por primera vez para los ejercicios comenzados el 1 de enero del 2012 que tengan un impacto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

La Administración de la Compañía anticipa que estas modificaciones a las NIIF y NIC serán adoptadas en los estados financieros en los ejercicios económicos futuros.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Modificaciones NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de Activos Financieros	1 de julio del 2011
Modificaciones NIC 12	Impuestos diferidos – Recuperación de activos subyacentes	1 de enero del 2012
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	1 de julio del 2012
Modificaciones NIC 27	Estados Financieros Separados	1 de enero del 2013
Modificaciones NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2013

Modificaciones a las  
NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16,  
32 y 34)

Modificaciones anuales

1 de enero del  
2013

**v) *Nuevas Normas, Interpretaciones y Modificaciones a las Normas Publicadas que aún no son de Aplicación Efectiva y que no Fueron Adoptadas Anticipadamente.***

**- Modificación a la NIIF 1 "Presentación de los Estados Financieros"**

En junio 2011, el CNIC emitió la NIC 1 (revisada en el 2011) "Presentación de los Estados Financieros". Esta modificación requiere a las entidades separar los ítems presentados en "Otros Resultados Integrales" en dos grupos, basados en si van o no van a ser reciclados en el resultado neto en el futuro. La NIC 1 debe ser aplicada para los periodos anuales iniciados desde el o a partir del 1 de julio de 2012.

**- Modificación a la NIC 19 "Beneficios Empleados"**

En junio 2011, el CNIC emitió la NIC 19 (revisada en el 2011) "Beneficios a los empleados". La cual realiza cambios significativos en el reconocimiento y medición de los gastos de planes de pensión de beneficios definidos y beneficios de terminación y en las exposiciones para todos los planes de pensión. La NIC 19 (revisada en 2011) debe ser aplicada para los periodos anuales iniciados desde el o a partir del 1 de enero del 2013.

**- Modificación a la NIIF 9 "Instrumentos Financieros"**

En noviembre del 2009, el CNIC emitió la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" que establece principios para la exposición de activos financieros simplificando su clasificación y medición.

Esta interpretación es aplicable para los periodos anuales iniciados en o a partir del 1 de enero del 2015. Su aplicación anticipada no está permitida para entidades que preparan sus estados financieros de acuerdo con las NIIF adoptadas por la UE dado que dichas interpretación no ha sido aún adoptada por la Unión Europea.

**- Modificación a la NIIF 10 "Estados Contables "**

En mayo del 2011, el CNIC emitió la NIIF 10 "Consolidado de estados financieros" reemplaza todas las definiciones de control y consolidación en la NIC 27 y las SIC 12. La NIIF 10 debe ser aplicada para los periodos anuales iniciados desde el o a partir del 1 de enero del 2013.

**- Modificación a la NIIF 12 "Presentación de Intereses en otras sociedades"**

En mayo del 2011, CNIC emitió la NIIF 12, "Presentación de intereses en otras sociedades" este estándar incluye las presentaciones requeridas para todo tipo de intereses en otras entidades. La NIIF 12 debe ser aplicada para los periodos anuales iniciados desde el o a partir del 1 de enero del 2013.

**Notas a los Estados Financieros**

---

- **Modificación a la NIIF 13 "Mediciones a Valor Razonable"**

En mayo del 2011, el CNIC emitió la NIIF 13, "Mediciones a valor razonable". La NIIF 13 explica cómo hacer la medición a valor razonable y tiene como fin enriquecer las mediciones de valor razonable. La NIIF 13 debe ser aplicada para los periodos anuales iniciados desde el o partir del 1 de enero del 2013.

La Administración estima que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un efecto material en la situación financiera o en los resultados de operación de Termas de Papallacta S. A.

**b) Propiedad, Mobiliario y Equipo -**

La propiedad, mobiliario y equipo está valorada al costo histórico menos la depreciación acumulada. El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

Los pagos por reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos según se incurren, mientras que las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, cuando es probable que beneficios económicos futuros a la inversión, fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos confiablemente.

La depreciación de la propiedad, mobiliario y equipos es calculada por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, sin considerar la segregación de componentes debido a las características actuales de los activos. La estimación de la vida útil de los activos fijos es revisada y ajustada, si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

De acuerdo a lo señalado por la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de las NIIF", la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para algunos ítems de terrenos, inmuebles a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones independientes (véase nota 4).

La vida útil de la propiedad, mobiliario y equipo se ha estimado como sigue:

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u>
Edificios	50 años
Maquinaria y Equipos	40 y 20 años
Muebles y enseres	10, 15 y 20 años
Vehículos	10 años
Equipos de cómputo	3 años

**c) Inventarios -**

Los inventarios están valuados al costo, o el valor neto de realización, el que sea menor. El costo se determina por el método promedio.

Los inventarios en mal estado se cargan a resultados en el periodo en que son identificados.

**d) Créditos por Ventas y Otros Créditos -**

Los créditos por ventas y otros créditos son reconocidos inicialmente al valor razonable, generalmente el monto de la factura original. La Compañía analiza sus cuentas por cobrar en forma periódica y cuando tiene indicios de ciertas dificultades de pago por la contraparte o de la incapacidad para cumplir sus obligaciones con la Compañía, reconoce con cargo a resultados una provisión por deterioro de las cuentas de dudoso cobro, la cual se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irrecuperables.

**e) Efectivo y Equivalentes de Efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por efectivo en caja y bancos, fondos líquidos de inversión y valores negociables de corto plazo con un vencimiento menor a tres meses desde la fecha de compra. Los activos registrados en efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor razonable o al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

**f) Dividendos Distribuidos a los Accionistas -**

Los dividendos distribuidos son registrados cuando los accionistas tienen el derecho a recibir el pago y son aprobados de acuerdo con el estatuto. La Compañía puede pagar dividendos en la medida que existan resultados acumulados distribuibles.

**g) Deudas Bancarias y Financieras -**

Las deudas bancarias y financieras se reconocen inicialmente al valor nominal que se aproxima al valor razonable neto de los costos incurridos de la transacción. En ejercicios posteriores, las deudas se expresan al costo amortizado.

**h) Impuesto a la Renta -**

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido reconocidos de acuerdo a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias". El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio en el rubro - otros resultados integrales (ORI), en cuyo caso el efecto también se reconoce en el patrimonio. Durante el 2012 y 2011 no existen partidas reconocidas en ORI.

**i) Impuesto Corriente**

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la mejor estimación de las utilidades tributables a la fecha de cierre de los estados financieros y utilizando la tasa corporativa de impuesto del 23% (15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

**ii) Impuesto Diferido**

El impuesto diferido es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

**Notas a los Estados Financieros**

---

Las diferencias temporales que particularmente generan el impuesto sobre la renta diferido, corresponde a la depreciación de la propiedad, planta y equipo, valor razonable de otras inversiones en valores, valuación de los inventarios y beneficios a empleados a largo plazo y post - empleo.

Los activos por impuestos diferidos se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realizarán los beneficios relacionados con el impuesto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son compensados si existe un derecho legal exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con las misma autoridad tributaria.

**i) Beneficios a Empleados -**

Los beneficios a empleados representan básicamente lo siguiente:

**i) Beneficios Sociales y otros Beneficios a Corto Plazo**

Los derechos del personal por beneficios sociales y otros beneficios a corto plazo se registran cuando se devengan.

**ii) Beneficios a Empleados a Largo Plazo y Post - Empleo**

Las obligaciones por jubilación patronal y bonificación por desahucio se provisionan aplicando el método de Costeo de Crédito de Unidad Proyectada, considerando estimaciones tales como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales. Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del período en que se devengan.

**j) Participación de los Trabajadores en las Utilidades -**

La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable con base en el método del pasivo y es reportado en el estado de resultados como una partida del impuesto a las ganancias. Debido a que el cálculo legal se lo realiza de la utilidad contable no se presentan diferencias temporales que originen impuestos diferidos.

**k) Provisiones -**

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar; y,
- El importe se ha estimado de forma fiable.

**l) Deudas Comerciales -**

Las deudas comerciales son reconocidas al valor razonable, generalmente al valor nominal de la obligación de pago.

**m) Reconocimiento de Ingresos -**

Los ingresos se reconocen sobre la base de la facturación a los clientes y a la prestación del servicio.

**n) Reconocimiento del Costo de Ventas y Gastos de Operación -**

Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado.

**o) Utilidad por Acción -**

La utilidad por acción básica se calcula como el cociente entre la utilidad neta del ejercicio atribuible a los tenedores de acciones y el número promedio ponderado de acciones vigentes de la misma en circulación durante dicho ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la información utilizada para el cálculo de la utilidad por acción básica es la siguiente:

		Por el año terminado el	
		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad atribuible a los tenedores de acciones	US\$	681,601	756,905
Número promedio ponderado de acciones		1,150,000	1,150,000
Ganancia básica por acción		0.59	0.66
Dividendos declarados	US\$	(562,680)	(586,191)
Dividendo básico por acción		(0.48)	(0.50)

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no emitió instrumentos convertibles o de otra índole que creen efectos dilutivos.

**p) Instrumentos Financieros -**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero. Un activo financiero es eliminado del estado de situación financiera cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo financiero o si la Compañía transfiere el activo financiero a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo financiero es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado o bien hayan expirado.

Los instrumentos financieros comprenden las inversiones en instrumentos de patrimonio, depósitos a plazo, créditos por ventas y otros créditos, efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos y deudas comerciales y otras deudas. Los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en el estado de resultados: comprende principalmente el efectivo y equivalentes de efectivo.
- Préstamos y otros créditos: medidos al valor razonable.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito del instrumento financiero y es determinada al tiempo del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos o dereconocidos a la fecha de liquidación, es decir la fecha en que el activo es entregado por la Compañía o recibido por ésta.

**Notas a los Estados Financieros**

---

El valor razonable de las Inversiones donde existe un mercado activo es determinado en función del uso de transacciones de mercado recientes.

**q) Medio Ambiente -**

Los desembolsos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control de cumplimientos de ordenanzas y leyes relativas a procesos e instalaciones industriales y cualquier otro que pudiera afectar en forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente, en general, se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren.

**3. Administración de Riesgo Financiero**

**Factores de Riesgo Financiero**

La naturaleza de las operaciones y la base de clientes expone a la Compañía a diversos riesgos financieros como es: a) riesgo de mercado, b) riesgo de crédito; y, c) riesgo de liquidez.

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Compañía. Las políticas de administración de riesgo son establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles de riesgo apropiados y monitorear esos riesgos y el cumplimiento por parte de la Compañía con esos límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo son revisadas regularmente para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. Por medio de capacitación y normas y procedimientos administrativos, la Compañía busca crear un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

**a) Riesgo de Mercado**

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está expuesta a riesgos de mercado, tales como: i) riesgo de tasas de interés; ii) riesgos de tipos de cambio. Con el fin de cubrir total o parcialmente estos riesgos la Compañía no opera con instrumentos financieros derivados para fijar o minimizar las alzas de los activos subyacentes.

**i) Riesgo de Tasas de Interés**

La incertidumbre existente de cómo se comportará el mercado y el Gobierno Nacional y por ende cómo variará la tasa de interés, hace que exista un riesgo asociado a la deuda de la Compañía sujeta a interés variable.

El riesgo de la tasa de interés en la deuda equivale al riesgo de los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros debido a la fluctuación de la tasa de interés en el mercado. La exposición de la Compañía frente a riesgos en los cambios en la tasa de interés de mercado está relacionada principalmente a obligaciones de largo plazo con tasa variable.

Al 31 de diciembre del 2012, la estructura de financiamiento se encuentra expuesta en un 100% en deuda a largo plazo con interés variable. La Administración no ha establecido un procedimiento que permita efectuar un análisis de sensibilidad sobre los efectos que un incremento en la tasa de interés variable podría tener en la posición financiera y en los resultados de operación de la Compañía.



**Notas a los Estados Financieros**

---

**ii) Riesgo de Tipos de Cambio**

El endeudamiento financiero y comercial y las principales operaciones de la Compañía se realizan principalmente en dólares de los Estados Unidos de América, lo cual permite reducir el riesgo de las fluctuaciones en el valor de otras monedas respecto al dólar estadounidense.

**b) 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.

Las cuentas por cobrar a clientes están compuestas por un número significativo de clientes que no están relacionados entre sí. Cuando se trata de clientes nuevos, antes de otorgar crédito, se realizan ventas con tarjeta de crédito o con pago anticipado, se fijan límites de crédito máximos para todos los clientes, y se debe actualizar la información de clientes en forma anual.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ningún cliente, la concentración de riesgo de crédito de la Compañía no supera 1% de los activos monetarios brutos durante el año.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes que realizan sus consumos principalmente con tarjetas de crédito, cheques y en efectivo. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

**c) Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía no posea recursos líquidos para atender sus obligaciones.

La estrategia financiera de la Compañía es mantener recursos financieros adecuados y acceso a liquidez adicional. Durante 2012, la Compañía ha contado con flujos de caja derivados de las actividades operativas; así como del financiamiento bancario para financiar sus transacciones.

La gerencia mantiene suficiente liquidez para financiar niveles de operaciones normales y cree que Termas de Papallacta mantiene acceso apropiado al mercado para necesidades de capital de trabajo de corto y mediano plazo.

Termas de Papallacta tiene una estrategia conservadora en el manejo de su liquidez, que consiste en efectivo en bancos, fondos líquidos e inversiones de corto plazo con vencimiento de no más de tres meses desde el día de la compra.

Termas de Papallacta mantiene su efectivo y equivalente de efectivos en dólares estadounidenses. Los activos financieros líquidos en su conjunto (incluyendo efectivo y equivalentes de efectivo) eran 11,58% del total de los activos al cierre de 2012 comparados con 11,41% al cierre de 2011.

### Gestión del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía, en relación con la gestión del capital son: a) salvaguardarlo para continuar como negocio en marcha; b) procurar un rendimiento para los accionistas; y, c) mantener una estructura óptima del capital reduciendo el costo del mismo.

La Compañía busca mantener un adecuado nivel de endeudamiento sobre el total del patrimonio neto considerando la industria y los mercados en los que opera. El índice anual de deuda / patrimonio neto total (donde "deuda" comprende todos los préstamos financieros y el "patrimonio neto" es la suma de los préstamos financieros y el patrimonio neto) es de 0.08 al 31 de diciembre del 2012 en comparación con 0.05 al 31 de diciembre del 2011. La Compañía no tiene que cumplir con requerimientos regulatorios de mantenimiento de capital, tal como se conoce en la industria de servicios financieros.

### Instrumentos Financieros por Categorías

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicados a los Items debajo.

	2012		
	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Creditos por ventas y otros deudores	US\$ -	102,301	102,301
Otros créditos fiscales	-	14,170	14,170
Efectivo y equivalentes de efectivo	870,622	-	870,622
Total	US\$ 870,622	116,471	987,093
	Otros pasivos financieros	Total	
Pasivos según estado de situación financiera:			
Deudas financieras a corto plazo (*)	US\$ 90,144	90,144	
Deudas bancarias y financieras a largo plazo	384,840	384,840	
Deudores comerciales y otros acreedores	172,816	172,816	
	US\$ 647,800	647,800	
	Otros pasivos financieros	Total	
Activos según estado de situación financiera:			
Creditos por ventas y otros deudores	US\$ -	110,743	110,743
Otros créditos fiscales	-	14,309	14,309
Efectivo y equivalentes de efectivo	805,774	-	805,774
Total	US\$ 805,774	125,052	930,826
	Otros pasivos financieros	Total	
Pasivos según estado de situación financiera:			
Deudas financieras a corto plazo (*)	US\$ 170,908	170,908	
Deudas bancarias y financieras a largo plazo	105,358	105,358	
Deudores comerciales y otros acreedores	173,568	173,568	
	US\$ 449,835	449,835	

**Notas a los Estados Financieros**

---

(\*) Incluye partes relacionadas

**Valor Razonable por Jerarquía**

La NIIF 7 requiere para los instrumentos financieros medidos en el estado de posición financiera al valor razonable, que la medición a valores razonables sea desagregada en las siguientes jerarquías:

**Nivel – 1** Precios de referencia (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.

**Nivel – 2** Informaciones otras que mercados activos incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos y pasivos, bien directamente (o sea, por precios) o indirectamente (o sea, derivados de precios).

**Nivel – 3** Información para los activos y pasivos que no esté basada en datos de mercados observables (o sea, información no observable).

La información comparativa no es presentada en el primer año de aplicación, como lo permiten las normas de transición del principio contable.

La siguiente tabla presenta los activos medidos a su valor razonable por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>31 de diciembre del 2012</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>870,622</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	<u>31 de diciembre del 2011</u>		
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>805,774</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**4. Transición a las "Normas Internacionales de Información Financieras"**

**Aplicación de NIIF 1 "Adopción por Primera Vez"**

Los estados financieros de Termas de Papallacta por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por lo tanto se han aplicado las disposiciones de NIIF 1 al preparar estos estados financieros.

De acuerdo a lo dispuesto en la NIIF 1 la fecha de transición para Termas de Papallacta es el 1 de enero de 2011 y la fecha de adopción obligatoria de las NIIF es el 1 de enero del 2012.

Para elaborar los estados financieros antes mencionados, la Compañía ha aplicado a la fecha de transición todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, de acuerdo con lo establecido en la NIIF 1.

El efecto neto de aplicar las NIIF por primera vez se reconoció en el patrimonio en el rubro de utilidades disponibles – adopción por primera vez de las NIIF.

**TERMAS DE PAPALLACTA S. A.**  
**(Quito - Ecuador)**

**Notas a los Estados Financieros**

**Exenciones a la Aplicación Retroactiva utilizadas por Termas de Papallacta**

**a) Valor Razonable o Revalorización como Costo Atribuido**

La Compañía ha elegido medir ciertos ítems de propiedad, mobiliarios y equipos a su valor razonable a la fecha de transición como costo atribuido.

**b) Beneficio al Personal**

La Compañía optó por reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas al 1 de enero del 2011.

**Conciliación entre Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)**

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

- Conciliación del patrimonio neto al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.
- Conciliación del resultado para el 31 de diciembre del 2011.

**a) Conciliación del Patrimonio Neto al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011**

		Al 1 de enero del 2011	Al 31 de diciembre del 2011
Total patrimonio neto según NEC	US\$	2,115,361	2,164,034
Propiedad, mobiliario y equipo (1)		3,838,051	3,843,128
Obligaciones por Beneficios a Empleados a Largo Plazo y Post - Empleo (2)		(86,993)	86,993
Impuestos diferidos (3)		(714,685)	(699,530)
Efecto de la transición a las NIIF		<u>3,036,373</u>	<u>3,230,591</u>
Total patrimonio neto según NIIF	US\$	<u>5,151,734</u>	<u>5,394,625</u>

**b) Conciliación del Resultado Neto para el Año Terminado el 31 de diciembre del 2011**

		Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011
Resultado del ejercicio según NEC	US\$	649,477
Obligaciones por Beneficios a Empleados a Largo Plazo y Post - Empleo		86,993
Impuestos diferidos		15,155
Otros		<u>5,280</u>
Efecto de la transición a las NIIF		<u>107,428</u>
Resultado del ejercicio según NIIF	US\$	<u>756,905</u>

**1) Propiedad, Mobiliario y equipo**

Para efectos de primera adopción la Compañía procedió a revaluar terrenos, edificios y mobiliarios y equipos. La revaluación efectuada se realizó por única vez de acuerdo a la NIIF 1 párrafo 16, en la cual se opta por la medición de una partida de propiedad, mobiliario y equipos a su valor razonable y se utiliza este valor como costo atribuido en la fecha de transición. El valor razonable de los activos revaluados ha sido determinado mediante tasaciones efectuadas, a la fecha de transición. El valor razonable de los activos revaluados ha sido determinado mediante transacciones efectuadas, a la fecha de transición, por especialistas independientes.

**2) Obligaciones por Beneficios a Empleados a Largo Plazo y Post – Empleo**

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requeriría que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF-1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

**3) Impuestos Diferidos**

El ajuste conciliatorio de impuestos diferidos consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía.

**Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2011**

Las principales diferencias entre las NEC y NIIF en la preparación del estado de flujos de efectivo dice relación con la clasificación de los intereses pagados (incluidos como actividades de operación bajo NEC y como actividades de financiamiento bajo NIIF), los intereses ganados (incluidos como actividades de operación bajo NEC y como actividades de inversión bajo NIIF).

**5. Estimaciones y Juicios Contables**

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de la propiedad mobiliarios y equipos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.

**Notas a los Estados Financieros**

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimiento que puedan tener lugar en el futuro obtengan a modificarlas en los próximos periodos, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

**6. Saldo y Transacciones con Partes Relacionadas**

El siguiente es un detalle de los principales saldos y transacciones con partes relacionadas:

		<u>31 de diciembre del</u>		<u>1 de</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero del</u>
				<u>2011</u>
Balanza general:				
Pasivos:				
Obligaciones financieras (nota 15):				
- Accionistas	US\$	<u>11,178</u>	<u>23,004</u>	<u>12,923</u>
Estado de utilidades:				
Gastos de operación:				
Arrendamiento de inmuebles	US\$	439,733	393,044	362,601
Honorarios profesionales		25,667	96,800	90,266
Gastos financieros		<u>3,065</u>	<u>27,167</u>	<u>3,035</u>

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene créditos pendientes con accionistas por US\$ 11,178 (US\$ 23,004 en el 2011). Los préstamos recibidos de accionistas ascendieron a US\$ 60,000 en el 2012 y US\$ 67,000 en el 2011; y, los pagos efectuados en el 2012 por concepto de capital e intereses ascendieron a US\$ 71,826 y US\$ 3,065, respectivamente (en el 2011, US\$ 62,600 por capital y US\$ 27,167 por intereses).

La Compañía mantiene suscritos con accionistas contratos de arrendamiento de inmuebles para servicios de hotelería, cuya vigencia es de hasta dos años plazo renovables previo acuerdo entre las partes. El gasto por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 ascendieron aproximadamente a US\$ 439,733 y US\$ 393,044, respectivamente.

**Compensaciones al Personal Directivo clave y Administradores**

La Compañía ha definido para efectos de considerar personal clave, a los ejecutivos que definen políticas y lineamientos macro y que afectan directamente a los resultados, considerando los niveles de Presidencia, Gerencias y Directores.

Los pagos efectuados por concepto de asistencia técnica y honorarios profesionales al Presidente y Gerente General (los cuales a su vez son accionistas de la Compañía) durante los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 ascendieron aproximadamente a US\$ 26,000 y US\$ 97,000, respectivamente.

**Notas a los Estados Financieros**

**7. Propiedad, Mobiliario y Equipo**

Un resumen y movimiento de la propiedad, mobiliario y equipo es el siguiente:

		<u>31 de diciembre del</u>		<u>1 de</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero del</u>
				<u>2011</u>
<b>No depreciables:</b>				
Terrenos	US\$	993,576	993,576	993,576
Construcciones en curso		163,335	47,354	-
Semovientes		<u>64,660</u>	<u>59,920</u>	<u>61,210</u>
		<u>1,221,571</u>	<u>1,100,850</u>	<u>1,054,786</u>
<b>Depreciables:</b>				
Edificios		4,199,217	3,788,272	3,788,272
Maquinarias y equipos		399,941	453,123	331,423
Muebles y Enseres		326,550	308,612	306,572
Vehículos		220,806	198,420	190,737
Equipos de computación		203,461	192,074	184,739
Equipos de oficina		172,394	167,622	158,617
Herramientas		<u>23,150</u>	<u>23,243</u>	<u>23,150</u>
		<u>5,545,519</u>	<u>5,131,366</u>	<u>4,983,510</u>
		6,767,090	6,232,216	6,038,296
<b>Menos depreciación acumulada</b>		<u>(399,038)</u>	<u>(203,431)</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	US\$	<b>6,368,052</b>	<b>6,028,785</b>	<b>6,038,296</b>

El movimiento de la propiedad, mobiliario y equipos es como sigue:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Costo:</b>			
Saldo al inicio del año	US\$	6,232,296	6,038,296
Compras		485,217	187,145
Bajas y Ajustes		<u>49,577</u>	<u>6,775</u>
Saldo al final del año		6,767,090	6,232,216
<b>Depreciación acumulada</b>			
Saldo al inicio del año		203,431	-
Gasto por depreciación del año		223,362	203,431
Bajas y ajustes		<u>(27,755)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>399,038</u>	<u>203,431</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía para avalizar las obligaciones financieras ha entregado en garantía parte de la propiedad, mobiliarios y equipos (véase notas 13 y 15).

**TERMAS DE PAPALLACTA S. A.**  
**(Quito - Ecuador)**

**Notas a los Estados Financieros**

**8. Inventarios**

Un detalle de los inventarios es el siguiente:

		<u>31 de diciembre del</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>1 de</u> <u>enero del</u> <u>2011</u>
Alimentos y bebidas	US\$	75,366	55,867	54,332
Suministros y materiales de mantenimiento		47,544	26,996	16,915
Material de construcción		<u>20,605</u>	<u>6,791</u>	<u>5,606</u>
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>143,515</u></b>	<b><u>89,654</u></b>	<b><u>76,853</u></b>

**9. Créditos por Ventas y Otros Deudores**

Un detalle de los créditos por ventas y otros deudores es el siguiente:

		<u>31 de diciembre del</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>1 de</u> <u>enero del</u> <u>2011</u>
Clientes	US\$	96,795	56,901	53,351
Menos estimación para pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar		<u>(112)</u>	<u>(112)</u>	<u>(3,312)</u>
		96,683	56,789	50,039
Otros deudores		<u>5,618</u>	<u>53,960</u>	<u>6,404</u>
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>102,301</u></b>	<b><u>110,749</u></b>	<b><u>56,443</u></b>

El movimiento de la estimación para pérdidas por deterioro de los créditos por ventas y otros deudores es el siguiente:

		<u>Por el año terminado el</u> <u>31 de diciembre del</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	US\$	312	3,312
Castigos y ajustes		<u>-</u>	<u>(3,200)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>312</u>	<u>112</u>

**10. Otros Créditos Fiscales**

Un resumen de los otros créditos fiscales es como sigue:

		<u>31 de diciembre del</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>1 de</u> <u>enero del</u> <u>2011</u>
Impuesto al Valor Agregado – IVA	US\$	<u>14,170</u>	<u>14,309</u>	<u>28,434</u>



**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por cobrar - Impuesto al Valor Agregado (IVA) representa el IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios para la prestación del servicios de hospedaje. De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes, el IVA no compensado puede ser recuperado previa presentación del respectivo reclamo.

**11. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

		<u>31 de diciembre del</u>		<u>1 de</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero del</u>
				<u>2011</u>
Efectivo en caja	US\$	68,312	20,009	32,849
Depósitos en bancos		502,310	485,765	330,393
Certificado de depósito		<u>300,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
Total	US\$	<u>870,622</u>	<u>805,774</u>	<u>663,242</u>

**12. Patrimonio de los Accionistas**

**Administración del Capital**

El objetivo de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capitalización, que le permita asegurar el acceso a los mercados financieros y de capitales para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, optimizando el retorno a sus accionistas y manteniendo una sólida posición financiera.

**Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social de la Compañía está constituido por 1,150,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

**Restricciones a las Utilidades**

**a) Reserva Legal**

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones.

**b) Adopción por Primera Vez de las NIIF**

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes las utilidades acumuladas resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, no podrá ser distribuida entre los accionistas, no podrá ser utilizada para aumentar el capital social en virtud que no corresponden a resultados operacionales, motivo por el cual los trabajadores no tendrán derecho a una participación. Este saldo podrá ser utilizado para compensar el déficit acumulado y las pérdidas del ejercicio si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

**TERMAS DE PAPALLACTA S. A.**  
**(Quito - Ecuador)**

**Notas a los Estados Financieros**

**c) Distribución de Dividendos**

Termas de Papallacta puede distribuir dividendos a los accionistas hasta el límite de los resultados acumulados que obtenga, calculados de acuerdo con las disposiciones societarias vigentes y los estatutos de la Compañía (véase nota 2 - f).

**13. Deudas Bancarias y Financieras a Largo Plazo**

Un resumen de las deudas bancarias y financieras a largo plazo es el siguiente:

		<u>31 de diciembre del</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>1 de</u> <u>enero del</u> <u>2011</u>
<u>Banco Bolivariano S. A.</u> - Préstamo para capital de trabajo garantizado con una hipoteca abierta sobre un lote de terreno, con vencimientos mensuales hasta abril del 2011 y devenga una tasa de interés anual reajutable del 9.50%. Durante el año 2011 fueron precancelados dichas obligaciones.	US\$	-	-	117,278
<u>Corporación Financiera Nacional</u> - Préstamo para capital de trabajo con vencimientos mensuales hasta marzo del 2011, garantizado con una hipoteca abierta y devenga una tasa de interés anual reajutable del 9.96%. Durante el año 2011 fueron precancelados dichas obligaciones		-	-	262,500
<u>Banco del Pacífico S. A.</u> - Préstamo para capital de trabajo con vencimientos mensuales hasta el 2019, garantizado con una hipoteca abierta y devenga una tasa de interés anual reajutable del 8.00%.		<u>463,806</u> 463,806	<u>253,262</u> 253,262	<u>-</u> 379,778
Menos vencimientos circulantes		<u>(78,966)</u>	<u>(147,904)</u>	<u>(186,312)</u>
Total	US\$	<u>384,840</u>	<u>105,358</u>	<u>193,466</u>

Un detalle de los vencimientos de las deudas bancarias y financieras a largo plazo es el siguiente:

<u>Año</u>		<u>31 de diciembre del</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>1 de</u> <u>enero del</u> <u>2011</u>
2011	US\$	-	-	186,312
2012		78,966	147,904	151,042
2013		58,170	105,358	42,424
2014		63,155	-	-
2015		68,567	-	-
2016 en adelante		<u>194,948</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	US\$	<u>463,806</u>	<u>253,262</u>	<u>379,778</u>

Las deudas financieras a largo plazo están en dólares americanos y devengan interés a tasa variable. El detalle de estas obligaciones clasificadas por tipo de interés es el siguiente:

**TERMAS DE PAPALLACTA S. A.**  
**(Quito - Ecuador)**

**Notas a los Estados Financieros**

		<u>31 de diciembre del</u> <u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>1 de</u> <u>enero del</u> <u>2011</u>
Tasa variable	US\$	<u>463.806</u>	<u>253.262</u>	<u>379.778</u>

**14. Obligaciones por Beneficios a Empleados a Largo Plazo y Post – Empleo**

Un detalle y movimiento de las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo y post - empleo es como sigue:

		<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Bonificación por</u> <u>desahucio</u>	<u>Total</u>
Valor presente de las obligaciones no fondeadas al 1 de enero del 2011	US\$	85,883	24,180	110,063
Costo neto del período		<u>31,768</u>	<u>17,655</u>	<u>49,423</u>
Valor presente de las obligaciones no fondeadas al 31 de diciembre del 2011		117,651	41,835	159,486
Costo neto del período		<u>36,938</u>	<u>11,748</u>	<u>48,686</u>
Valor presente de las obligaciones no fondeadas al 31 de diciembre del 2012	US\$	<u>154,589</u>	<u>53,583</u>	<u>208,172</u>

Los importes expuestos en el estado de resultados son los siguientes:

<u>Año terminado el 31 de diciembre del 2012</u>				
		<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Bonificación por</u> <u>desahucio</u>	<u>Total</u>
Costo del servicio corriente	US\$	28,030	6,702	34,732
Costo financiero		8,236	2,928	11,164
Pérdida actuarial		6,865	2,118	8,983
Reducciones del plan		<u>(6,193)</u>	<u>-</u>	<u>(6,193)</u>
Total	US\$	<u>36,938</u>	<u>11,748</u>	<u>48,686</u>
<u>Año terminado el 31 de diciembre del 2011</u>				
		<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Bonificación por</u> <u>desahucio</u>	<u>Total</u>
Costo del servicio corriente	US\$	21,858	7,336	29,194
Costo financiero		5,582	1,572	7,154
Pérdida actuarial		9,990	8,747	18,737
Reducciones del plan		<u>(5,662)</u>	<u>-</u>	<u>(5,662)</u>
Total	US\$	<u>31,768</u>	<u>17,655</u>	<u>49,423</u>

**TERMAS DE PAPALLACTA S. A.**  
**(Quito - Ecuador)**

**Notas a los Estados Financieros**

Las principales premisas actuariales utilizadas fueron las siguientes:

	<u>Año terminado el 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa de descuento	7,00%	7,00%
Tasa de incremento salarial	3,00%	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,50%	2,50%
Tasa de rotación (promedio)	<u>8,90%</u>	<u>8,90%</u>

De conformidad con las disposiciones del Código de Trabajo la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal; y, en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. Además, el Código de Trabajo establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el empleado, el empleador bonificará al empleado con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma institución. *La Compañía, no mantiene un fondo separado para asumir el pago de estos beneficios y establece reservas en base a estudios actuariales realizados anualmente por un profesional independiente debidamente calificado. El método actuarial utilizado es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado".*

El Código de Trabajo, establece que la pensión mensual del empleado por jubilación patronal no podrá ser mayor que el salario básico unificado medio del último año (US\$ 392 en el 2012 y US\$ 264 en el 2011), ni inferior a US\$ 30 dólares si solo tiene derecho a la jubilación del empleador y de US\$ 20 si es beneficiario de doble jubilación.

Un resumen del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal es el siguiente:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:			
Trabajadores con 10 o más años de servicio y menos de 25 años de servicio	US\$	71,768	43,865
Trabajadores con tiempo de servicio menor a 10 años		<u>82,821</u>	<u>73,786</u>
Total	US\$	<u>154,589</u>	<u>117,651</u>

**TERMAS DE PAPALLACTA S. A.**  
**(Quito - Ecuador)**

**Notas a los Estados Financieros**

**15. Deudas Financieras a Corto Plazo**

Un detalle de las deudas financieras a corto plazo es como sigue:

		<u>31 de diciembre del</u>	<u>31 de diciembre del</u>	<u>1 de</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero del</u>
Accionistas (1)	US\$	11,178	23,004	12,923
Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo (nota 13)		<u>78,966</u>	<u>147,904</u>	<u>186,312</u>
Total	US\$	<u>90,144</u>	<u>170,908</u>	<u>199,235</u>

(1) Préstamos para capital de trabajo devengan una tasa de interés anual del 8% (9% en el 2011), los intereses son pagaderos mensualmente y con vencimientos hasta abril del 2012.

Las deudas financieras a corto plazo están en dólares americanos y algunas de ellas devengan interés a tasa fija y variable. El detalle de estas obligaciones clasificadas por tipo de interés es el siguiente:

		<u>31 de diciembre del</u>	<u>31 de diciembre del</u>	<u>1 de</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero del</u>
Tasa fija	US\$	11,178	23,004	12,923
Tasa variable		<u>78,966</u>	<u>147,904</u>	<u>186,312</u>
	US\$	<u>90,174</u>	<u>170,908</u>	<u>199,235</u>

**16. Pasivos por Impuestos Corrientes y Otras Deudas Fiscales**

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes y otras deudas fiscales es como sigue:

		<u>31 de diciembre del</u>	<u>31 de diciembre del</u>	<u>1 de</u>
		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>enero del</u>
Impuesto a la renta por pagar (nota 19)	US\$	129,369	78,739	141,504
Retenciones e Impuestos por pagar		<u>47,969</u>	<u>39,227</u>	<u>34,512</u>
Total	US\$	<u>177,338</u>	<u>117,966</u>	<u>176,016</u>

**17. Beneficios a Empleados**

La Compañía otorga a sus empleados beneficios de corto plazo como parte de sus políticas de compensación y retención del personal.

Los beneficios a corto plazo se encuentran comprendidos principalmente por remuneraciones, beneficios sociales y participación de los trabajadores en las utilidades. Estos beneficios son registrados al momento en que se devenga la obligación y usualmente son pagados antes de 12 meses, por lo tanto, no son descontados.

**TERMAS DE PAPALLACTA S. A.**  
**(Quito - Ecuador)**

**Notas a los Estados Financieros**

Las provisiones registradas producto de prestaciones recibidas y no pagadas son las siguientes:

		<u>31 de diciembre del</u>	<u>31 de diciembre del</u>	<u>1 de</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero del</u>
				<u>2011</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (nota 2 – j):	US\$	169,957	161,321	153,304
Beneficios sociales		35,918	27,869	26,019
Aportes al IESS		27,350	30,716	23,715
10% Propina Tip		<u>28,418</u>	<u>18,666</u>	<u>21,048</u>
Total	US\$	<u>261,643</u>	<u>238,572</u>	<u>224,086</u>

**Gastos del Personal**

Los montos registrados por gastos de personal en el estado de resultados son los siguientes:

		<u>Por el año terminado el</u>	
		<u>31 de diciembre del</u>	<u>31 de diciembre del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Remuneraciones, comisiones y bonificaciones	US\$	257,078	226,737
Beneficio de corto y largo plazo a los empleados		107,969	96,174
Participación de los trabajadores en las utilidades		169,957	161,231
Otros gastos de personal		<u>40,123</u>	<u>38,615</u>
Total	US\$	<u>575,127</u>	<u>522,757</u>

**18. Deudas Comerciales y Otros Acreedores**

Un resumen de las deudas comerciales y otros acreedores es el siguiente:

		<u>31 de diciembre del</u>	<u>31 de diciembre del</u>	<u>1 de</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero del</u>
				<u>2011</u>
Proveedores (1)	US\$	79,381	84,501	55,263
Anticipo recibidos de clientes		77,663	75,055	36,837
Otros acreedores		<u>15,892</u>	<u>14,013</u>	<u>12,830</u>
Total	US\$	<u>172,916</u>	<u>173,569</u>	<u>104,930</u>

(1) Las cuentas por pagar comerciales se originan por la compra de bienes y servicios para el desarrollo de las actividades operativas de la Compañía, son a la vista y no devengan intereses.

**Notas a los Estados Financieros**

**19. Impuesto a la Renta o Impuestos Diferidos**

El gasto (ingreso) por impuestos diferidos e impuesto a la renta son atribuibles a lo siguiente:

	Año terminado 31 de diciembre 2012	Tasa efectiva	Año terminado 31 de diciembre 2011	Tasa efectiva
Utilidad antes de la participación de empleados en las utilidades e impuestos a la renta	US\$ 1,133,046		1,075,474	
Participación de los empleados en las utilidades (nota 17)	<u>(169,957)</u>	15%	<u>(161,321)</u>	15%
	963,089		914,153	
Aumento / disminución resultante de:				
Gastos no deducibles	26,109		21,622	
15% participación trabajadores atribuibles a Ingresos exentos	-		1,088	
Ingresos exentos	<u>(8,765)</u>		<u>(7,255)</u>	
Incremento neto de empleados	-		(49,214)	
Ingreso de discapacitados	<u>(87,847)</u>		<u>(73,821)</u>	
Otras deducciones	-		<u>(5,342)</u>	
	<u>(68,503)</u>		<u>(112,982)</u>	
Utilidad gravable	<u>894,586</u>		<u>801,231</u>	
Gasto por impuesto a la renta corriente	<u>205,755</u>	23%	<u>192,295</u>	24%
Resultado por impuesto a la renta diferido:				
Gasto por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporales	<u>683,544</u>		<u>699,530</u>	
Total gasto por impuesto a la renta	US\$ <u>889,299</u>		<u>891,825</u>	

El movimiento del activo por impuestos diferidos es el siguiente:

		31 de diciembre del 2012	2011
Saldo al inicio del período	US\$	699,530	714,685
Resultados del período		<u>(15,986)</u>	<u>(15,155)</u>
Saldo al cierre del período	US\$	<u>683,544</u>	<u>699,530</u>

El impuesto a la renta diferido se calcula en su totalidad sobre las diferencias temporales de conformidad con el método del pasivo utilizando la tasa impositiva legal.

**Notas a los Estados Financieros**

---

Los saldos de activos por impuestos diferidos son los siguientes:

		<u>31 de diciembre del</u>	<u>1 de</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Propiedad, mobiliario y equipo	US\$	<u>683.544</u>	<u>699.530</u>
			<u>714.685</u>

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos y 0,4% del total de los ingresos gravados. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución de este anticipo.

Los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales son considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta, cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

El anticipo del impuesto a la renta determinado a partir del año 2010 constituye el valor mínimo por concepto de impuesto a la renta a pagarse, no podrá ser recuperado ni por solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas o por compensación en años futuros.

El movimiento de los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente es el siguiente:

		<u>31 de diciembre</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	US\$	78,739	141,504	
Provisión cargada al gasto		205,755	192,295	
Pago por impuesto a la renta del año anterior		(78,739)	(141,504)	
Anticipos del impuesto a la renta		(40,393)	(82,712)	
Impuestos retenidos por terceros		<u>(35,993)</u>	<u>(30,844)</u>	
Saldo al final del año (nota 16)	US\$	<u>129,369</u>	<u>78,739</u>	



**Notas a los Estados Financieros**

Los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente se presentan en el estado de situación financiera compensados debido a que existe el derecho legalmente reconocido, tal como se indica a continuación:

		<u>31 de diciembre del</u>	<u>31 de diciembre del</u>	<u>1 de</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero del</u>
		<u>(nota 16)</u>	<u>(nota 16)</u>	<u>(nota 16)</u>
Crédito tributario	US\$	(76,386)	(113,556)	(73,725)
Impuesto a la renta causado		<u>205,755</u>	<u>192,295</u>	<u>215,229</u>
Pasivo por impuesto a la renta corriente, neto	US\$	<u>129,369</u>	<u>78,739</u>	<u>141,504</u>

**Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción**

Con fecha 29 de diciembre 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 los siguientes:

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.

La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado**

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del Servicio de Rentas Internas - SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.

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.

**Notas a los Estados Financieros**

---

Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.

**Aspectos Tributarios de la Ley Orgánica de Redistribución del Ingreso para el Gasto Social**

Con fecha diciembre 10 de 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 847 la Ley Orgánica de Redistribución del Ingreso para el Gasto Social, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

Eliminar la posibilidad de que las instituciones financieras privadas, cooperativas de ahorro y similares se beneficien, con el otorgamiento de créditos productivos, de la reducción en la tarifa del impuesto a la renta de diez puntos porcentuales por la reinversión de sus utilidades.

Como anticipo de impuesto a la renta, para las instituciones financieras privadas y compañías emisoras y administradoras de tarjetas de crédito, excepto las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, pagarán el 3% de los ingresos gravables del ejercicio anterior

Se grava con IVA tarifa 12% a los servicios financieros.

El valor de Impuesto a la Salida de Divisas utilizado como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta, que no hayan sido utilizado como tal, puede ser objeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas.

Establecer como hecho generador del impuesto a los activos en el exterior a los fondos disponibles a través de subsidiarias afiliadas u oficinas en el exterior del sujeto pasivo.

Incremento de la tarifa del impuesto a los activos en el exterior a 0.25% mensual (3% anual) sobre fondos disponibles e inversiones en el exterior; y, 0.35% mensual (4.2% anual) en captación de fondos o inversiones mantenidas o realizadas a través de subsidiarias ubicadas en paraísos fiscales o regímenes preferentes o a través de afiliadas u oficinas en el exterior del sujeto pasivo.

En adición, las declaraciones del impuesto a la renta correspondientes a los años 2008 al 2012 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

**TERMAS DE PAPALLACTA S. A.**  
**(Quito - Ecuador)**

**Notas a los Estados Financieros**

**20. Ingresos por Servicios de Hotelería y Turismo y Costo de los Servicios**

Tal como se indica en la nota 1, la actividad principal de la Compañía constituye todos los negocios relacionados con la explotación de la industria hotelera y turística, los cuales representan el 98% de sus ingresos, para lo cual desarrolla sus actividades en su complejo turístico denominado "Termas de Papallacta", ubicado en el Cantón Quijos, Provincia del Napo.

Un detalle de los ingresos por servicios de hotelería y turismo y costo de los servicios es como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre						
2012			2011			
	Servicios de hotelería y turismo	Costo de los servicios (nota 21)	Resultado departamental, neto	Servicios de hotelería y turismo	Costo de los servicios (nota 21)	Resultado departamental, neto
Bañeario	US\$ 993,250	254,290	738,960	982,975	220,032	762,943
Hospedaje	1,406,555	938,337	468,218	1,245,784	866,587	379,197
Restaurante	1,370,440	974,938	395,502	1,239,403	886,391	353,012
Club termal	414,399	242,391	172,008	388,229	207,658	180,571
SPA	500,795	211,687	289,108	443,286	220,532	222,754
Total	US\$ 4,685,439	2,621,643	2,063,795	4,299,677	2,401,200	1,898,477

**21. Costo de las ventas**

Un detalle de los costos por servicio es como sigue:

31 de diciembre			
	2012	2011	
Personal	US\$ 1,209,075	1,079,375	
Consumos	464,610	441,340	
Cabañas	439,733	393,045	
Depreciaciones	150,112	163,949	
Mantenimiento	131,534	154,373	
Refrigerios	82,939	60,549	
Energía Eléctrica	45,895	42,235	
Suministros	40,944	16,361	
Lencería	21,166	14,200	
Trasporte Pasajeros	14,205	13,936	
Servicios Ocasionales	11,974	5,613	
Generales	9,456	16,224	
Total	US\$ 2,621,643	2,401,200	

**TERMAS DE PAPALLACTA S. A.**  
**(Quito - Ecuador)**

**Notas a los Estados Financieros**

---

**22. Gastos de Ventas y Administración**

Un detalle de los gastos de administración, ventas y generales es como sigue:

		<u>31 de diciembre</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasos de personal	US\$	405,171	277,433
Gastos generales		187,152	155,447
Seguros		78,205	61,736
Impuestos y contribuciones		5,083	5,459
Honorarios y servicios de terceros		26,424	24,221
Comunicaciones		39,847	33,481
Depreciaciones y amortizaciones		67,459	45,776
Publicidad y propaganda		<u>27,206</u>	<u>30,003</u>
Total	US\$	<u>836,547</u>	<u>633,556</u>

**23. Gastos Financieros**

Un detalle de los gastos financieros es como sigue:

		<u>Por el año terminado el</u>	
		<u>31 de diciembre del</u>	<u>31 de diciembre del</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intereses bancarios	US\$	39,283	28,753
Comisiones bancarias		3,433	4,447
Comisiones tarjetas de crédito		84,301	74,992
Otros gastos		<u>1,312</u>	<u>146</u>
Total	US\$	<u>129,329</u>	<u>108,338</u>

**24. Medio Ambiente**


Los gastos ambientales por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, son los siguientes:

<u>Entidad que</u> <u>percibe el</u> <u>desembolso</u>	<u>Concepto</u>	<u>Valor</u>
Ministerio del Ambiente	Plan de manejo ambiental	US\$ <u>130</u>

**25. Eventos Subsecuentes**

Excepto por lo indicado en la nota 1, entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (15 de marzo del 2013) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos y que requieran ser revelados en el mismo o en sus notas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

  
Ing. Diego Zaldumbide  
Gerente General

  
Dr. Carlos Montenegro  
Contador General