



- Auditoría
- Tributación
- Outsourcing
- Capital Humano
- Soluciones Gerenciales

Quito - Ecuador
Jorge Drom N39-44 y Pereira
Centro de Oficinas Iñaquito I
Piso 7 • Of.: 701
Telfs.: (593-2) 2461-080 / 081 / 2252-600
E-mail: info@nunezserrano-asociados.com
www.nunezserrano-asociados.com
www.primeglobal.net

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.- COPAXI

Estados financieros
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 e
Informe de los auditores independientes

MEMBER OF



PrimeGlobal

An Association of
Independent Accounting Firms

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.- COPAXI

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviatura usada:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
CONSEP	-	Consejo Nacional de Control de Substancias Estupefacientes y Psicotrópicas



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.- COPAXI

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A.- COPAXI, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A.- COPAXI es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de exposiciones erróneas de carácter significativo; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011, basada en nuestras auditorías; mismas que fueron realizadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye evaluación del riesgo de que los estados financieros no contengan presentaciones erróneas de carácter significativo. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A.- COPAXI, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF.

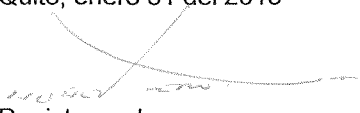


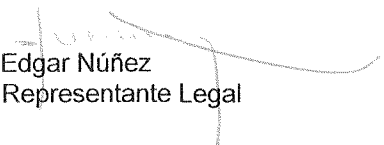


Párrafo explicativo

Sin que afecte nuestra opinión de auditoría, informamos que: la Segunda Sala de Garantías Penales de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, mediante providencia de fecha jueves 24 de marzo del 2011, en cumplimiento con lo que dispone el Art. 248 del Código de Procedimiento Penal, dictó Auto de Sobreseimiento Definitivo a favor de los tres ejecutivos de Sociedad Hotelera COTOPAXI S.A., señores Jorge Eliseo Serrano Torres, Alvaro González García y Alejandro Estefan, disponiendo en la mentada providencia, se cancelen las mediadas cautelares de orden real dictadas en su contra, para lo cual dispuso se envíen los respectivos oficios a las entidades correspondientes. El sobreseimiento se otorgó, en consideración a que dentro de la etapa instructiva se pudo evidenciar que los referidos ejecutivos no tenían ninguna participación en la Instructiva Penal que llevaba adelante la Fiscalía, lo cual fue ratificado por el Fiscal General luego de la Consulta que hiciera el Fiscal Provincial. (Véase Nota 1)

Quito, enero 31 del 2013


Registro en la
Superintendencia de
Compañías N. 018


Edgar Núñez
Representante Legal



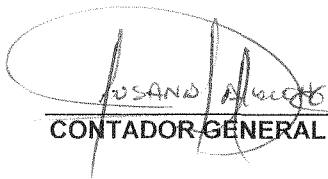
SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Notas	DICIEMBRE 31		ENERO 1
		2012	2011	2011
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	579.167	220.571	157.588
Activos financieros	7	324.811	368.407	444.409
Cuentas por cobrar comerciales	8	290.014	270.435	207.132
Otras cuentas por cobrar	9	71.681	65.302	106.122
Activo por impuesto corriente	10	213.593	190.283	183.092
Inventarios	11	61.199	57.189	51.716
Total		1.540.466	1.172.187	1.150.059
PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO	12	1.166.441	1.147.911	1.177.655
TOTAL		2.706.906	2.320.098	2.327.714
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Proveedores	13	374.744	372.269	303.795
Compañías relacionadas y accionistas	14	792.761	659.922	995.016
Cuentas por pagar	15	248.808	308.543	175.876
Pasivo por impuesto corriente	16	106.012	86.114	30.238
Provisiones para mantenimiento	17	98.271	92.052	161.352
Total		1.620.596	1.518.900	1.666.277
PASIVO A LARGO PLAZO	19	74.267	60.841	45.679
TOTAL		1.694.863	1.579.740	1.711.956
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (véase estado adjunto)	20	1.012.043	740.358	615.758
TOTAL		2.706.906	2.320.098	2.327.714


GERENTE GENERAL


CONTADOR GENERAL

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros

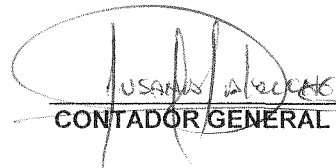
SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2012	2011
Ingresos por ventas	21	4.465.331	4.029.069
Costos directos		(429.973)	(392.431)
MARGEN BRUTO		4.035.358	3.636.638
Gastos de operación		(2.938.714)	(2.603.308)
Cannon Coopropietarios		(738.613)	(695.970)
		(3.677.327)	(3.299.278)
UTILIDAD EN OPERACIÓN		358.031	337.360
Ingresos (gastos), operador		(35.136)	(48.034)
Resultado financiero neto		(26.190)	(96.446)
		(61.326)	(144.480)
Utilidad antes de participación a empleados e impuesto a la renta		296.705	192.880
Participación de trabajadores	18	(44.062)	(28.932)
Impuesto a la renta	18	(38.195)	(39.348)
Utilidad neta		214.448	124.600


GERENTE GENERAL


CONTADOR GENERAL

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	2012	2011
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	781.206	410.395
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(373.455)	(372.269)
Pago por impuesto a la renta corriente	(53.988)	(39.347)
Resultados financieros neto	(26.190)	(19.015)
Otros ingresos (egresos) neto	(35.136)	7.219
Efectivo neto provisto por actividades de operación	292.437	(13.017)
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
(Incremento) de activos fijos	(47.674)	-
(Incremento) de inversiones temporales	43.596	76.002
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(4.077)	76.002
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de financiamiento:		
Ajuste neto por adopción de NIIF	70.236	-
Dividendos distribuidos a los socios	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	70.236	-
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	358.596	62.985
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	220.571	157.587
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	579.167	220.571

GERENTE GENERAL

USANA VILLALBA
CONTADOR GENERAL

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros

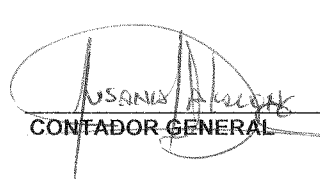
SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(Expresados en dólares estadounidenses)
(continuación)**

	2012	2.011
Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo provistos por actividades de operación		
Resultado integral del año	214.448	124.600
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	29.144	29.744
Jubilación patronal y desahucio, neta	0	15.470
Impuesto a la renta diferido	0	0
	29.144	45.214
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas por cobrar comerciales	-19.579	-63.303
Otras cuentas por cobrar	-71.318	59.261
Inventarios	37.617	-5.474
Gastos pagados por anticipado	0	-25.631
Proveedores	-89.334	68.474
Compañías relacionadas	132.839	-361.520
Otras cuentas por pagar	35.847	353.205
Pasivos acumulados	9.997	-56.054
Pasivos por impuestos corrientes	19.898	9.110
Pasivos estimados y provisiones	0	-160.898
Provisiones para mantenimiento	-7.123	0
	48.845	-182.831
Efectivo neto provistos por actividades de operación	292.437	-13.017


GERENTE GENERAL


CONTADOR GENERAL

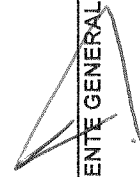
Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros

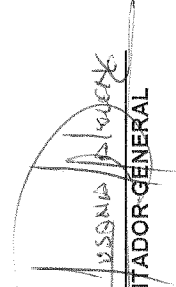
SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Reserva por valuación	Resultados acumulados por conversión a NIIF	Utilidades (pérdidas) acumuladas	Total
Diciembre 31, 2010	407.000	20.000	22.158	411.059	0	(244.459)	615.758
Apropiación		11.068				(11.068)	0
Utilidad neta						124.600	124.600
Diciembre 31, 2011	407.000	31.068	22.158	411.059	0	(130.927)	740.358
Apropiación		13.652				(13.652)	0
Ajuste						11.920	11.920
Ajuste adopción NIIF primera vez				(411.059)	456.376		45.317
Utilidad neta						214.448	214.448
Diciembre 31, 2012	407.000	44.720	22.158	0	456.376	81.789	1.012.043


GERENTE GENERAL


CONTADOR GENERAL

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)
(Operadora del establecimiento hotelero)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 1.- OPERACIONES

Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. (Copaxi), se constituyó Quito el 10 de septiembre de 1996. El 18 de febrero del 2005 se efectuó la reforma integral del estatuto social de la Sociedad; siendo su objeto social exclusivo la explotación de la industria turística y hotelera, mediante la operación y administración del establecimiento hotelero que está localizado en el edificio World Trade Center, ubicado en la Av. 12 de Octubre de la ciudad de Quito.

De conformidad con el Régimen de Operación y Administración del establecimiento hotelero, la sociedad tiene el derecho a operarlo, por ser la propietaria de 11 suites (equivalente a una alícuota del 0,10197154) que conforman el Local-Hotel; el cual es el predio dominante de la servidumbre de uso a la cual se encuentran gravadas las demás suites que conforman el mencionado establecimiento hotelero. Para el cumplimiento de su objeto social, la Sociedad podrá celebrar todos los actos y contratos útiles y convenientes para el cabal cumplimiento del régimen de operación.

Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. (Copaxi), administra 112 suites de propiedad de varios dueños llamados copropietarios, a los que la Sociedad liquidará el porcentaje fijo del 75% del ingreso disponible, obtenido de acuerdo al "Régimen de Administración y Operación del Establecimiento Hotelero", el restante 25% del ingreso disponible, le corresponderá al Operador, quien dispondrá de él libremente. Los dueños de las suites renuncian a su uso y administración por que la Operadora lo realice por cuenta de ellos.

El 23 de agosto del 2006, dentro de la instructiva fiscal N. 71-06-MFDP, iniciada en contra del señor Hernán Prada Cortez y otros; el Fiscal solicitó al Juez Quinto de lo Penal de Pichincha, que disponga la incautación de varias suites del Hotel, de propiedad de la señora Adriana Forero, Andrés Prada y otros. Dentro de este proceso, existen 37 suites incautadas (11 de Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. y 26 de otros imputados). El 12 de noviembre del 2007, se celebró la diligencia de entrega-recepción entre la Sociedad en su calidad de Operadora del establecimiento hotelero y el delegado del CONSEP, en relación a la instrucción fiscal N. 71-06, por orden del Juez Quinto de lo Penal de Pichincha, Jueza Séptima de lo Penal de Pichincha y Primera Sala Especializada de lo Penal de la Corte Superior de Justicia de Quito.

El 19 de febrero del 2008, la Segunda Sala de lo Penal de la Corte Superior de Justicia de Quito, dicta sentencia condenatoria en contra de siete de los acusados; el comiso especial de los bienes de cada uno de los condenados, que fueran aprehendidos y sobre los que se dictó medida cautelar. A consecuencia de este hecho, las 22 suites del Hotel pertenecientes a los condóminos condenados, pasan a ser administrados temporalmente por el CONSEP, y 4 suites de imputados con sobreseimiento provisional, continúan en poder de quienes lo administran durante el proceso hasta cuando se dicte sobreseimiento definitivo y que a su vez continuarán dentro de las operaciones del Operador.

NOTA 1.- OPERACIONES (continuación)

La Segunda Sala de Garantías Penales de la Corte Provincial de Justicia de Pichincha, mediante providencia de fecha jueves 24 de marzo del 2011, en cumplimiento con lo que dispone el Art. 248 del Código de Procedimiento Penal, dictó Auto de Sobreseimiento Definitivo a favor de los tres ejecutivos de Sociedad Hotelera COTOPAXI S.A., señores Jorge Eliseo Serrano Torres, Álvaro González García y Alejandro Estefan, disponiendo en la mentada providencia, se cancelen las mediadas cautelares de orden real dictadas en su contra, para lo cual dispuso se envíen los respectivos oficios a las entidades correspondientes. El sobreseimiento se otorgó, en consideración a que dentro de la etapa instructiva se pudo evidenciar que los referidos ejecutivos no tenían ninguna participación en la Instructiva Penal que llevaba adelante la Fiscalía, lo cual fue ratificado por el Fiscal General luego de la Consulta que hiciera el Fiscal Provincial.

La señora María Forero Ochoa y otros interpusieron recurso de revisión de la sentencia dictada dentro del juicio de lavado de activos practicada, que fue la Audiencia Oral para resolver el recurso, esta debía reinstalarse el día 28 de enero del 2013. La Audiencia no se reinstaló por pedido de la fiscalía, la Corte Nacional (Sala Especializada de lo Penal) no señala hasta la presente fecha día y hora para la conclusión de dicha audiencia.

Bajo las circunstancias expuestas no puede retornar el proceso al Tribunal inferior a efectos de que resuelva los incidentes del proceso, entre ellos la des-incautación y levantamiento de prohibiciones de enajenar que pesan sobre las suites propiedad de la compañía COPAXI S.A.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. (Copaxi), 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 de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 3. 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 año 2011.

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 estimaciones 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 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas 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.

Las siguientes Normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas:

**NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(continuación)**

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para remitir la información comparativa para NIIF 9.	Enero 1, 2013
NIIF 7	Revelación – Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 9	Clasificación y medición para la contabilización del pasivo financiero.	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos.	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades.	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable.	Enero 1, 2013
NIC 19	Beneficios para empleados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros separados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011).	Enero 1, 2013
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014
NIC 1	Aclaración de los requerimientos para la información comparativa.	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación de equipo de servicio.	Enero 1, 2013
NIC 32	Efecto tributario de las distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio.	Enero 1, 2013
NIC 34	Información financiera intermedia y segmentos para activos y pasivos totales.	Enero 1, 2013
CINIIF 20	Costo de desmontaje en la fase de producción de una mina a cielo abierto.	Enero 1, 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b) Unidad monetaria

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta caja y bancos valores cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez. En caso de los sobregiros bancarios si los hubiere estos se presentan como pasivos corrientes en el balance general.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

d) Activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de: "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", "cuentas por cobrar comerciales" y "otras cuentas por cobrar". De igual forma mantuvo pasivos financieros en la categoría de: "proveedores y otros pasivos financieros". Cuyas características se explican seguidamente.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento están representadas por un certificado de depósito realizado en una institución bancaria local. Este certificado de depósito no representa un equivalente de efectivo y se liquida o renueva al vencimiento.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros registrados al valor nominal, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses.

Proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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:

Reconocimiento -

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 a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Préstamos y 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:

Clientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes y prestación de servicios en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Debido a que la Compañía presta sus servicios en un plazo de hasta 45 días, sobre sus saldos vencidos realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

Estas cuentas 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:

Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

e) Deterioro de activos financieros

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los productos y servicios facturados, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

f) Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que sea menor. El costo se determina usando el método de promedio ponderado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los costos necesarios para llevar a cabo la venta.

g) Propiedades y equipos

Se muestra al costo de adquisición menos la depreciación acumulada.

El costo de las propiedades y equipos; y, la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de la línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u> <u>(años)</u>
Edificios e instalaciones	60
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Equipos de habitaciones	10

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

h) Reserva reposición de activos

Corresponde a la reserva del 5% constituido sobre los ingresos por servicios prestados. Esta reserva es utilizada para reposición y mantenimiento de activos de operación, de conformidad con el Régimen de Operación y Administración del Establecimiento Hotelero. La Asamblea General de Copropietarios resolvió incrementar dicha reserva al 8% a partir del 2009.

i) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y 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.

Impuesto a la renta corriente:

El cargo por impuesto a la renta corriente 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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (24% - 2011) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, las normas tributarias establecieron el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta; y 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 la norma que rige la devolución de este anticipo.

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. 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.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce 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.

j) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo.- se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

Participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Vacaciones que se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto que se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

Beneficios de largo plazo (jubilación patronal y desahucio).- esta provisión es determinada anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, 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, 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 ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes a la provisión, basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

k) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios son reconocidos considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad,
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados a la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- Los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

l) Gastos

Se registran en base a lo devengado.

m) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

n) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que son aprobados por la junta de socios.

o) Reserva legal

De acuerdo a la legislación vigente la Compañía debe apropiar obligatoriamente un mínimo del 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva no está disponible para distribución de dividendos, esta puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en la parte que exceda el 50%.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

p) Superávit por valuación

Corresponde a la contrapartida del avalúo a valor de mercado de activos fijos efectuados por la Compañía. El saldo de esta cuenta, puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea utilizado por la Compañía, este se mantendrá en la cuenta "Superávit por Revaluación Propiedades Planta y Equipo", salvo el caso de que se produzca la baja o enajenación del activo.

q) Resultados acumulados por conversión a NIIF

Corresponde a la contrapartida del ajuste de las cuentas activas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se registrarán en el patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar el capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que los trabajadores tampoco tendrán derecho a una participación sobre éste. De existir saldo acreedor, éste podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas o socios en caso de liquidación de la Compañía.

r) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de Patrimonio y Re expresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios y/o Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

NOTA 3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.

En Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual estas normas entrarían en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía. Las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Observando aspectos de dicha Resolución, la Compañía elaboró un cronograma de implementación y una conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2011, debidamente aprobada por la Junta General de Accionistas. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, fueron contabilizados en enero del 2012.

NOTA 3.- ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.
(continuación)

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF:

- a) Conciliación del Patrimonio Neto elaborado según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y el según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011.

		31/12/2011	01/01/2011
Patrimonio neto según NEC		740.358	615.758
Costo atribuido de edificaciones	(1)	48.274	48.214
Pasivo por impuesto diferido	(2)	(185.138)	(188.995)
Total ajustes, neto		(136.864)	(140.781)
Patrimonio neto bajo NIIF		603.494	474.977

(1) Incremento de edificaciones-costo atribuido.- La Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido a las edificaciones.

(2) Reconocimiento de impuestos diferidos.- Los ajustes relacionados con la transición a las NIIF originó diferencias temporales, de acuerdo con las políticas contables descritas en la Nota 2.

- b) Conciliación de la utilidad neta elaborada según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y según las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

		31/12/2011
Utilidad neta del año según NEC		124.600
Depreciación	(3)	60
Impuestos diferidos	(4)	3.857
Resultado integral del año según NIIF		128.517

(3) Corresponde a la diferencia entre la depreciación calculada según las NEC y la depreciación calculada posterior a la aplicación del costo atribuido en las edificaciones.

(4) Los ajustes relacionados con la transición a las NIIF originaron diferencias temporales, las cuales son reconocidas en el periodo de transición.

NOTA 4 - 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 basados 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:

- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- **Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero:

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La tesorería tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Administración. La tesorería de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito.

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

(continuación)

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

Riesgo de mercado:

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o pasivos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, comprende:

	2012	2011
Caja	13.134	11.159
Bancos locales	566.033	209.412
Total	579.167	220.571

NOTA 7.- ACTIVOS FINANCIEROS

	2012	2011
Intereses	6.841	6.841
Certificados de depósito (1)	317.970	361.566
Total	324.811	368.407

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, incluye US\$ 211.739 y US\$ 258.643 respectivamente, de un certificado de depósito en el Banco Internacional con una tasa de rendimiento anual del 4,99%, y un plazo de 91 días.

(2) Corresponde a un fondo de inversión administrado por Interfondos.

NOTA 8.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cientes (1)	270.115	240.131
Tarjetas de crédito (2)	16.293	30.304
Cheques devueltos	2.639	
Otros	<u>967</u>	<u>0</u>
Total	<u>290.014</u>	<u>270.435</u>

Los saldos según el vencimiento comprenden:

	<u>2012</u>
Corriente:	164.891
Vencido:	
0 a 30 días	73.808
31 a 60 días	11.183
61 a 90 días	4.130
91 a 360 días	<u>16.103</u>
Total	<u>270.115</u>

NOTA 9.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipos y avances	1.700	3.318
Depósitos en garantía	2.600	2.600
Otras (1)	<u>67.381</u>	<u>59.384</u>
Total	<u>71.681</u>	<u>65.302</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 incluye US\$45.257 US\$ 41.627 de pólizas de seguro.

NOTA 10.- ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre comprende:

	2012	2011
Retenciones en la fuente (1)	193.613	181.225
Impuesto al Valor Agregado-IVA	19.980	9.059
Total	213.593	190.283

NOTA 11.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	2012	2011
Alimentos	21.737	22.926
Bebidas	14.970	13.535
Suministros	24.492	20.729
Total	61.199	57.189

NOTA 12.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, corresponden a:

	31/12/2011	adiciones	bajas	Reavalúo	31/12/2012
Edificios	2.603.239	72.381	0	(1.494.365)	1.181.255
Equipos de computación	12.497	0	0	0	12.497
Equipos de Oficina	132.082	0	0	0	132.082
Muebles de oficina	17.714	0	0	0	17.714
Costo:	2.765.531	72.381	0	(1.494.365)	1.343.547
Edificios	(1.494.365)	(21.706)	0	1.467.796	(48.275)
Equipos de computación	(12.497)	0	0	0	(12.497)
Equipos de Oficina	(93.045)	(7.631)	0	2.054	(98.622)
Muebles de oficina	(17.714)	0	0	1	(17.713)
Depreciación:	(1.617.621)	(29.337)	0	1.469.851	(177.107)
Propiedad, planta y equipo, neto	1.147.911	43.044	0	(24.514)	1.166.441

NOTA 13.- PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, corresponde:

	2012	2011
Reserva	233.819	297.976
Servicios	98.836	26.987
Suministros	19.356	14.225
Alimentos y bebidas	22.732	33.080
Total	374.744	372.269

NOTA 14.- COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre, corresponde:

	2012	2011
Préstamos (1)	358.227	358.227
Regalías	34.110	26.426
Otras (2)	400.424	275.269
Saldo al cierre	792.761	659.922

(1) Corresponde al saldo pendiente de pago de cuatro préstamos recibidos de Hotel Royal S.A., con vencimientos en el 2012 y 2011, a una tasa de interés anual del 10%.

(2) Corresponde al valor de las inversiones administradas por Sociedad Hotelera Cotopaxi (véase Nota 7).

NOTA 15.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde:

	2012	2011
Comisiones	27.700	8.783
Seguros	35.221	36.215
Canon	30.709	183.193
Ingresos recibidos para terceros (1)	37.947	39.137
Provisiones laborales (2)	76.053	16.160
Otras	41.178	25.054
Saldo al cierre	248.808	308.543

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde a propinas y 10% de servicios, pendientes de pago a los empleados.

- (2) Al 31 de diciembre del 2012, Incluye US\$ 44.062 de provisión del 15% por la participación de empleados en las utilidades del período. (Véase Nota 17)

NOTA 16.- PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre, comprende:

	2012	2011
Retenciones en la fuente	48.913	26.075
Impuesto al Valor Agregado	18.904	20.692
Impuesto a la Renta Compañía (Nota 17)	38.195	39.347
Total	106.012	86.114

NOTA 17.- PROVISIONES PARA MANTENIMIENTO

Al 31 de diciembre, comprende:

	2012	2011
Provisión cartera no recaudada (1)	91.600	91.599
Reserva de reposición (2)	6.671	453
Total	98.271	92.052

- (1) Provisión realizada desde abril de 2004 a abril de 2005, por descuentos de cartera no recaudada, que se realiza con cargo a los copropietarios.

- (2) El saldo de reservas del 8% de ingresos por servicios, menos la utilización, es la siguiente.

	2012	2011
Saldo al inicio	453	69.751
Canon copropietarios	362.457	327.675
Adquisición de la reserva	(356.238)	(396.974)
Saldo al cierre	6.671	453

NOTA 18.- IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto a la renta corriente.-

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la Compañía.

CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN EMPLEADOS

	2012	2011
Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	296.705	192.880
15% participación empleados	44.062	28.932

CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO

Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	296.705	192.880
(Menos) 15% Participación a trabajadores	(44.062)	(28.932)
Mas gastos no deducibles	13.857	0
(Menos) amortización pérdidas tributarias	(67.509)	0
(Menos) 150% trabajadores discapacitados	(32.925)	0
Utilidad (pérdida) gravable	166.066	163.948
Base imponible para impuesto a la renta	166.066	163.948
38195		
23% y 24% impuesto a la renta	38.195	39.348

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente. Al 31 de diciembre del 2012, según disposiciones tributarias, la Compañía calculó el 23%, de impuesto sobre las utilidades.

Impuesto a la renta diferido.-

Al 31 de diciembre del 2011 corresponde a impuestos sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

	Activo	Pasivo
Activos fijos	185.138	185.138
Total	185.138	185.138

NOTA 19.- PASIVO LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2012	2011
Jubilación patronal	63.884	51.058
Desahucio	10.383	9.782
Total	74.267	60.841

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado servicios de forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social "IESS".

NOTA 20.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012, el capital suscrito y pagado de la Compañía asciende a US\$ 407.000, dividido en 2.035.000 acciones ordinarias y nominativas de un valor de US\$ 0,20 cada una.

Con fecha 28 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías, aprobó el aumento de capital de US\$ 40.000 a US\$ 407.000; y, la reforma de estatutos de Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. COPAXI; y fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, el 14 de enero del 2010.

NOTA 21.- DETALLE DE INGRESOS, COSTOS DIRECTOS

Al 31 de diciembre, las cuentas de ingresos y costos directos comprenden:

Año 2012	Ingresos	Costos directos	Margen bruto
Habitaciones	2.763.552	0	2.763.552
Comestibles y bebidas	1.406.961	328.621	1.078.340
Comunicaciones	51.601	7.655	43.946
Lavanderías	51.234	23.780	27.454
Otros	191.984	69.918	122.066
Total	4.465.331	429.973	4.035.358

Año 2011	Ingresos	Costos directos	Margen bruto
Habitaciones	2.417.688	0	2.417.688
Comestibles y bebidas	1.346.456	301.506	1.044.950
Comunicaciones	52.310	25.653	26.657
Lavanderías	41.581	13.332	28.249
Otros	171.034	51.940	119.094
Total	4.029.069	392.431	3.636.638

NOTA 22.- CONTRATO DE LICENCIA DE MARCA

Al 31 de diciembre del 2012, se encuentra vigente el Contrato de Licencia de Marca y Asistencia Técnica con Radisson Hotel Internacional " Latin america " Inc. (RHILA); con fecha 1 de enero del 2013 renovaron dicho contrato por un lapso de diez años, esto es desde el 1 de enero del 2013 al 1 de enero del 2023; en el que se reconoce:

- Por uso de marca el 3% sobre los ingresos de alojamiento, monto pagado a Radisson Hotels International Latin America Inc.
- Por asistencia técnica el 55% de la diferencia entre el 4,75% de los ingresos totales, menos el 3,75% de los ingresos por alojamiento, monto pagado a Hoteles Royal Ecuador S.A.
- Publicidad, se reconoce el 2% sobre el total de los ingresos de alojamiento, monto pagado a LARMA (1% a partir de enero del 2013).

NOTA 23.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes en el Ecuador, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado dentro de un mismo período fiscal, operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, por un importe acumulado superior a US\$ 3.000.000, se encuentran obligados a presentar a la Administración Tributaria un anexo de precios de transferencia; y si el importe supera US\$ 5.000.000, deberán presentar adicionalmente al anexo de precios de transferencia, el informe integral de precios de transferencia. Al respecto la Compañía nos ha informado que no mantiene transacciones con partes relacionadas.

NOTA 24.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, Febrero 1 del 2013, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.