

54169



Willi Bamberger & Asociados C. Ltda.

Contadores Públicos - Auditores - Consultores

Willi Bamberger & Asociados

Member Horwath International

Contadores Públicos Autorizados

Auditores - Consultores Gerenciales

Barón de Carondelet Oe1-20 y Av. 10 de Agosto

Ed. Barón de Carondelet, Pent House

Apartado Postal 17-01-2794

Quito - Ecuador

Tel/Fax: (593-2) 243-6513 / (593-2) 243-9178

(593-2) 243-4017 / (593-2) 243-7438

[www.willibamberger-horwath.com](http://www.willibamberger-horwath.com)

E-mail: [wbamberger@horwathcuador.com](mailto:wbamberger@horwathcuador.com)

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO,  
PROMODANN CIA. LTDA.**

*Al 31 de diciembre de 2009*



Member Horwath International



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

*A los socios de  
Promotora Hotel Dann Carlton Quito  
PROMODANN CIA. LTDA.*

### ***Informe sobre los estados financieros***

*Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CIA. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y 2008 y los correspondientes estados de Resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.*

### ***Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros***

1. *La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.*

### ***Responsabilidad del Auditor***

2. *Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.*
3. *Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el 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 incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.*
4. *Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.*



*Opinión*

5. *En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.*

*Quito, 5 de Marzo de 2010*

*Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.  
R. N. A. E. No. 036*

*Lcdo. Marco Yépez C.  
PRESIDENTE  
Registro C.P.A No. 11.405*

**PROMODANN CIA. LTDA.**  
**Balances Generales**

(Expresados en dólares americanos)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Caja y Bancos	3	277,760.12	91,735.57
Inversiones		13,298.49	6,000.00
Clientes	4	585,808.01	584,447.30
(Menos): Provisión Cuentas Incobrables	5	(9,993.36)	(3,647.51)
Otras Cuentas por Cobrar	6	314,941.38	251,393.74
Pagos Anticipados		37,620.99	44,922.68
Inventarios	7	149,861.54	353,549.02
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1,369,297.17</b>	<b>1,328,400.80</b>
<b>Propiedad planta y equipo</b>			
Mobiliario y Equipos		14,550,774.51	14,592,647.35
(Menos): Depreciación Acumulada		(4,333,719.06)	(3,612,799.26)
<b>Total mobiliario y equipos</b>	8	<b>10,217,055.45</b>	<b>10,979,848.09</b>
<b>Otros activos - cargos diferidos</b>	9	<b>73,745.20</b>	<b>91,872.09</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>11,660,097.82</u></b>	<b><u>12,400,120.98</u></b>

Las notas financieras de la 1 a la 22, que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

Sr. Vasco Baselli  
**GERENTE GENERAL**

Lcda. Margoth Uribe  
**Contadora General**  
 Registro C.P.A. No. 22195  
 RUC No. 1708098072001

**PROMODANN CIA. LTDA.**  
**Balances Generales**

(Expresados en dólares americanos)

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Sobregiros bancarios	10	858.60	0.00
Obligaciones financieras	11	302,073.06	1,340,245.40
Proveedores	12	1,185,718.89	1,210,227.27
Otros acreedores	13	126,566.90	196,553.50
Instituciones Públicas	14	193,129.51	174,730.40
Provision beneficios sociales y otras provisiones	15	185,934.69	198,948.29
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1,994,281.65</b>	<b>3,120,704.86</b>
<b>Pasivo largo plazo</b>			
Obligaciones Financieras	16	1,892,255.02	1,773,709.12
Pasivos Acumulados por Pagar	17	70,338.00	13,172.67
Préstamos Socios	18	4,448,847.53	4,462,517.53
<b>Total pasivos Largo Plazo</b>		<b>6,411,440.55</b>	<b>6,249,399.32</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>8,405,722.20</b>	<b>9,370,104.18</b>
<b>Patrimonio de los accionistas:</b>			
Capital Asignado	19	1,000,000.00	1,000,000.00
Reserva de Capital	20	4,765,484.54	4,765,484.54
Pérdidas Acumuladas		(2,735,467.76)	(2,916,082.52)
Utilidad del Ejercicio		224,358.84	180,614.78
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>3,254,375.62</b>	<b>3,030,016.80</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>11,660,097.82</b>	<b>12,400,120.98</b>

Las notas financieras de la 1 a la 22, que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

Sr. Vasco Baselli  
**GERENTE GENERAL**

Lcda. Margoth Uribe  
**Contadora General**  
Registro C.P.A. No. 22195  
RUC No. 1708098072001

**PROMODANN CIA. LTDA.**  
**Estados de Resultados**

**(Expresados en dólares americanos)**

	Notas	Año terminado al 31 de diciembre de 2009	2008
<b>Ingresos</b>			
Habitaciones		3,071,169.11	3,475,747.68
Alimentos, Bebidas y Cigarrillos		2,717,552.74	3,133,400.38
Lavandería		55,902.07	58,434.02
Bussines Center		2,912.38	4,713.29
Spa, Gimnasio y Peluquería		115,825.48	28,029.01
Teléfonos		58,924.35	83,558.34
Otros		<u>372,445.96</u>	<u>349,563.27</u>
<b>Total ingresos</b>		<b>6,394,732.09</b>	<b>7,133,445.99</b>
<b>Costos de Operación</b>			
Directos		(1,929,524.50)	(1,913,375.77)
Personal		(1,336,820.26)	(1,361,087.04)
Alimentos, Bebidas y Cigarrillos		<u>(842,310.19)</u>	<u>(958,574.44)</u>
<b>Total Costos de Operación</b>		<b>(4,108,654.95)</b>	<b>(4,233,037.25)</b>
<b>Utilidad en Operación</b>		<b>2,286,077.14</b>	<b>2,900,408.74</b>
<b>Otros (gastos) ingresos</b>			
Provisiones y reservas		(161,637.23)	(309,221.01)
Otros gastos no operativos		(4,677.34)	(635.37)
Honorarios de administración		(224,380.13)	(309,878.37)
Amortización pérdida diferencial cambiario		0.00	(201,066.62)
Intereses sobre préstamos		(252,014.60)	(423,470.09)
Depreciaciones, amortizaciones		(1,088,818.42)	(1,054,203.91)
Seguros		(116,980.45)	(120,533.20)
Impuestos		(4,222.76)	(968.68)
Impuesto Predial		(36,937.97)	(41,830.62)
Asesorías		<u>(14,375.34)</u>	<u>(123,250.68)</u>
<b>Total otros (gastos) ingresos</b>		<b>(1,904,044.24)</b>	<b>(2,585,058.55)</b>
<b>Utilidad antes de participación de los empleados y trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta</b>		<b>382,032.90</b>	<b>315,350.19</b>
(Menos): 15% Participación Trabajadores e Impuestos		(57,304.94)	(47,302.53)
(Menos): 25% Impuesto a la Renta		(100,369.13)	(87,432.88)
<b>Utilidad Neta del Ejercicio:</b>		<b><u>224,358.84</u></b>	<b><u>180,614.78</u></b>

**Las notas financieras de la 1 a la 22, que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.**

Sr. Vasco Baselli  
**GERENTE GENERAL**

Lcda. Margoth Uribe  
**Contadora General**  
 Registro C.P.A. No. 22195  
 RUC No. 1708098072001

**PROMODANN CIA. LTDA.**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio**  
**31 de diciembre de 2009 Y 2008**  
**(Expresados en dólares americanos)**

Descripción	Capital Asignado	Reserva de Capital	Pérdidas Acumuladas	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>4,765,484.54</b>	<b>(2,939,061.39)</b>		<b>22,978.86</b>	<b>2,849,402.01</b>
Ajuste Renta Ejercicio 2007	-		(1,066.84)	1,066.85	-	0.01
Transferencia de Resultado año 2007				22,978.86	(22,978.86)	-
Resultado del Ejercicio 2008					315,350.19	315,350.19
15% Participación Trabajadores					(47,302.53)	(47,302.53)
25% Impuesto a la Renta					(87,432.88)	(87,432.88)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2008</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>4,765,484.54</b>	<b>(2,940,128.23)</b>	<b>24,045.71</b>	<b>180,614.78</b>	<b>3,030,016.80</b>
Transferencia Resultados Acumulados	-			180,614.78	(180,614.78)	-
Resultado del Ejercicio 2009	-				382,032.90	382,032.90
15% Participación Trabajadores					(57,304.94)	(57,304.94)
25% Impuesto a la Renta					(100,369.13)	(100,369.13)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>1,000,000.00</b>	<b>4,765,484.54</b>	<b>(2,940,128.23)</b>	<b>204,660.49</b>	<b>224,358.84</b>	<b>3,254,375.64</b>

Las notas financieras de la 1 a la 22, que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

Sr. Vasco Baselli  
**GERENTE GENERAL**

Lcda. Margoth Uribe  
**Contadora General**  
 Registro C.P.A. No. 22195  
 RUC No. 1708098072001

**PROMODANN CIA. LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**(Expresados en dólares Americanos)**

	<b>Año terminado al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad del Ejercicio antes de participación y impuestos a la renta	224,358.84	180,614.78
<b><u>Ajustes para conciliar la Utilidad neta con el flujo de efectivo provisto en actividades de operación</u></b>		
Depreciación	837,596.93	814,943.76
Amortización	251,221.49	440,326.77
Provisión Cuentas Incobrables	6,345.85	7,785.76
Provisiones Varias	55,231.01	123,250.69
15% Trabajadores	57,304.94	47,302.53
25% Impuesto a la Renta	100,369.13	87,432.88
Intereses	14,306.15	423,470.09
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Aumento (Disminución) Cuentas por Cobrar	(64,908.35)	(153,942.44)
Aumento (Disminución) Inventarios	31,883.94	107,982.80
Aumento (Disminución) Gastos Pagados por Anticipados y Otros	(53,989.37)	(148,181.73)
Aumento (Disminución) Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar	(244,849.23)	155,151.69
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b><u>1,214,871.32</u></b>	<b><u>2,086,137.58</u></b>
<b><u>Flujo de efectivo por las actividades de inversión</u></b>		
Pago por compra de propiedad, maquinaria y muebles	(74,804.29)	(157,215.67)
Inversión corto plazo	(7,298.49)	(6,000.00)
<b>Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión</b>	<b><u>(82,102.78)</u></b>	<b><u>(163,215.67)</u></b>
<b><u>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</u></b>		
Sobregiros Bancarios	858.60	(96,161.58)
Préstamos recibidos por los socios	(13,670.00)	(79,401.81)
Incremento de Obligaciones Financieras neto	(1,038,172.34)	(140,951.30)
Obligaciones Financieras Largo Plazo	104,239.75	(1,532,275.04)
<b>Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de financiamiento</b>	<b><u>(946,743.99)</u></b>	<b><u>(1,848,789.73)</u></b>
Diminución neto de efectivo	186,024.55	74,132.18
Efectivo al inicio del año	91,735.57	17,603.39
<b>Efectivo al final del año</b>	<b><u>277,760.12</u></b>	<b><u>91,735.57</u></b>

Las notas financieras de la 1 a la 22, que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

Sr. Vasco Baselli  
**GERENTE GENERAL**

Lcda. Margoth Uribe  
**Contadora General**  
 Registro C.P.A. No. 22195  
 RUC No. 1708098072001

**PROMODANN CIA. LTDA**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2009 y 2008**  
**(Expresado en dólares americanos)**

**1. Identificación y Objeto de la Compañía**

**PROMODANN CIA. LTDA.**, es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, constituida mediante Escritura Pública otorgada en esta ciudad, ante el Notario Dr. Roberto Arregui Solano, el 24 de marzo de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de mayo del mismo año.

Su principal actividad es dedicarse a la administración de hoteles y establecimientos turísticos considerados como tales por la legislación ecuatoriana, a excepción de la administración de casinos; compra – venta, administración y construcción de edificios, urbanizaciones y proyectos turísticos; importación y comercialización de toda clase de materiales de construcción y equipamiento de inmuebles, entre otros.

**1.1 Operaciones**

En los años 2009 y 2008 la compañía ha seguido manteniendo el esquema establecido en el país y su contabilidad está registrada y presenta sus estados financieros en dólares americanos.

La compañía realiza todas sus compras a nivel nacional, para abastecer las bodegas de alimentos y bebidas, y toda clase de suministros para los diferentes departamentos.

Las ventas se registran por los siguientes conceptos: Habitaciones, Alimentos y Bebidas, Lavandería, Alquiler de Salones para Eventos y Otros.

En el año 2005 la Corporación Metropolitana de Turismo calificó al Hotel Dann Carlton Quito dentro de la categoría 9 como Hotel de Lujo. Anteriormente tenía la calificación de Primera Categoría.

**2. Principales Criterios Contables**

**2.1. Base de Presentación**

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC) vigentes al 31 de diciembre de 2009.

**2.2. Período**

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2009 y son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2008, han sido aprobados por la administración a través de Junta General Extraordinaria de Socios celebrada el 20 de marzo de 2009.

## **PROMODANN CIA. LTDA.**

### Notas a los estados financieros (Continuación)

#### **2.3 Provisión Cuentas Incobrables**

Corresponde a la reserva para cubrir eventuales riesgos de incobrabilidad de las cuentas por cobrar de los clientes, en este período se ha registrado cargos contra esta provisión. La reserva acumulada no supera el 10 % del total de la cartera tal como lo dispone la Ley de Régimen Tributario Interno.

#### **2.4 Valuación de inventarios**

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los inventarios de la Compañía se encuentran registrados bajo el método promedio y estos no sobrepasan el valor de mercado.

#### **2.5 Activos fijos**

Los bienes del activo fijo depreciable son registrados al costo de adquisición.

Los porcentajes de depreciación aplicados fueron los siguientes.

Grupo de Activo Fijo	% Máximo	
	2009	2008
Edificios	5%	5%
Maquinaria y Equipo	10%	10%
Muebles y Enseres	10%	10%
Equipo de Computación	33%	33%
Vehículos	20%	20%

#### **2.6 Impuesto a la Renta**

La tarifa del impuesto a la renta que se encuentra vigente es del 25% y 15% sobre las utilidades reinvertidas por la Compañía. Es política de la compañía registrar este valor en el mismo período.

#### **2.7 Contrato de Administración – Operación**

El 11 de mayo de 1998, Promotora Hotel Dann Carlton Quito Promodann Cía. Ltda. (Contratante) y Hoteles Dann Ltda. (Operador) celebraron el contrato de operación o administración hotelera. Entre sus principales cláusulas estipulan:

- **Término o Plazo:** el presente contrato tendrá una duración de veinte y cinco (25) años contados a partir de la fecha de apertura del hotel por parte del operador.
- **Compensación al operador:** como única compensación o retribución por su gestión, el operador recibirá una suma de dinero equivalente al 20% de la utilidad neta operacional que arroje de la explotación del establecimiento hotelero a que se refiere el presente contrato, el contratante recibirá el 80% restante.

## PROMODANN CIA. LTDA.

### Notas a los estados financieros (Continuación)

El 18 de diciembre de 2003 el Sr. Boris Spiwak, el Ing. Marcel Scholem y el Sr. Menashe Fefer en representación legal de Hoteles Dann Ltda. reiteran, a la Presidencia Ejecutiva de Promodann Cía. Ltda., la intención de continuar en la misma forma y condiciones como se pactó en el documento del 29 de octubre del 2001, como se detalla a continuación:

- Para ventas netas iguales o superiores a US \$ 300.000,00 mensuales; Hoteles Dann cobrará el equivalente al 20% de la Utilidad Bruta Operacional.
- Para ventas netas inferiores a US \$ 300.000,00 mensuales, pero superiores o iguales a US \$ 200.000,00; Hoteles Dann cobrará el equivalente al 16% de la Utilidad Bruta Operacional.
- Para ventas netas inferiores a US \$ 200.000,00 mensuales, el porcentaje que Hoteles Dann cobrará será del 14% de la Utilidad Bruta Operacional.

**Amortización de gastos de preapertura:** Todos los gastos que se ocasionen como consecuencia de la preparación del establecimiento hotelero para su apertura y que no sean imputables a la construcción del mismo, serán considerados como gastos de preapertura y serán amortizados por medio de cargos mensuales en un período de 60 meses; pero los dineros suministrados por El Operador para atenderlos se devolverán en cuotas mensuales entre el séptimo y el duodécimo mes de operaciones, contra los ingresos generales del establecimiento.

### 3. Efectivo

Se refiere a:

		2009	2008
<b>Caja</b>			
Caja General	US\$	8.000,00	10.169,01
Cajas Chicas		4.550,00	600,00
<b>Bancos</b>			
Bancos		265.210,12	80.966,56
	US\$	<b>277.760,12</b>	<b>91.735,57</b>

### 4. Cuentas por Cobrar Clientes

Se refiere a:

		2009	2008
Clientes	US \$	537.128,40	546.264,88
Tarjetas de Crédito		48.679,61	38.182,42
	US \$	<b>585.808,01</b>	<b>584.447,30</b>

**PROMODANN CIA. LTDA.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**5. Provisión Cuentas Incobrables**

Los movimientos son como sigue:

		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saldo Inicial	US \$	(3.647,51)	(5.708,16)
Menos Bajas		-	9.741,48
Provisión		(6.345,85)	(7.680,83)
	<b>US \$</b>	<b><u>(9.993,36)</u></b>	<b><u>(3.647,51)</u></b>

**6. Otras Cuentas por Cobrar**

Se refiere a:

		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Cuentas por cobrar empleados	US \$	38.553,86	25.578,45
Cuentas por cobrar fiscales		273.619,23	213.773,30
Otras cuentas por cobrar		2.768,29	12.041,99
	<b>US \$</b>	<b><u>314.941,38</u></b>	<b><u>251.393,74</u></b>

**7. Inventarios**

Se refiere a:

		<b>2009</b>	<b>2008</b>
Alimentos	US \$	46.303,92	44.379,71
Bebidas		17.298,31	16.838,79
Cigarrillos		1.520,68	1.334,56
Suministros		37.106,88	29.362,86
Activos de Operación	i	47.631,75	261.633,10
	<b>US \$</b>	<b><u>149.861,54</u></b>	<b><u>353.549,02</u></b>

i.- Corresponde al inventario de lencería, cristalería, loza, vajilla y cubertería del que dispone la compañía para el ejercicio de sus operaciones.

**8. Propiedad, Planta y Equipo.**

Se refiere a:

## 8.- PROPIEDAD, PLANTA MOBILIARIO Y EQUIPO

Los movimientos son como sigue:

Nombre del Activo	COSTO HISTÓRICO						DEPRECIACIÓN ACUMULADA						VALOR NETO	
	Saldo al 31-dic-2008	Incremento	BAJAS	Ajustes y Reclassificaciones Debe	Ajustes y Reclassificaciones Haber	Saldo al 31-dic-2008	Saldo al 31-dic-2008	Incremento	BAJAS	Ajustes y Reclassificaciones Debe	Ajustes y Reclassificaciones Haber	Saldo al 31-dic-2009		
TERRENOS	712,162.18	-	-	-	-	712,162.18	-	-	-	-	-	-	712,162.18	
<b>TOTAL NO DEPRECIABLES</b>	<b>712,162.18</b>					<b>712,162.18</b>							<b>712,162.18</b>	
EDIFICIOS	6,277,458.00	-	-	-	-	6,277,458.00	(1,811,724.07)	(313,872.96)	-	-	-	-	(2,125,597.03)	4,151,860.97
VEHICULOS	53,597.32	-	-	-	-	53,597.32	(4,466.45)	(10,719.39)	-	-	-	-	(15,185.83)	38,411.49
MAQUINARIA Y EQUIPO	753,773.23	27,317.55	-	-	-	781,090.78	(925,881.65)	(75,461.27)	-	-	-	-	(601,342.92)	179,747.86
MUEBLES Y ENSERES	875,979.99	35,096.39	-	-	-	911,076.38	(792,132.65)	(87,583.85)	-	-	-	-	(879,716.50)	31,359.88
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	145,094.83	12,390.35	(116,677.13)	-	-	40,808.05	(129,096.89)	(7,952.79)	116,677.13	-	-	-	(20,372.55)	20,435.50
<b>TORRE IRLANDA</b>	<b>8,105,903.37</b>	<b>74,804.29</b>	<b>(116,677.13)</b>	-	-	<b>8,064,030.53</b>	<b>(3,263,301.71)</b>	<b>(495,590.25)</b>	<b>116,677.13</b>	-	-	-	<b>(3,642,214.83)</b>	<b>4,421,815.70</b>
EDIFICIOS INSTALACIONES	4,808,320.95	-	-	-	-	4,808,320.95	(238,201.50)	(240,416.04)	-	-	-	-	(478,617.54)	4,329,703.41
MAQUINARIA Y EQUIPO	484,708.39	-	-	-	-	484,708.39	(50,179.79)	(49,063.34)	-	-	-	-	(99,243.13)	385,465.26
MUEBLES Y ENSERES	462,781.95	-	-	-	-	462,781.95	(49,105.21)	(46,333.02)	-	-	-	-	(95,438.23)	367,343.72
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	18,770.51	-	-	-	-	18,770.51	(12,011.05)	(6,194.28)	-	-	-	-	(18,205.33)	565.18
TORRE LUXEMBURGO	5,774,581.80	-	-	-	-	5,774,581.80	(349,497.55)	(342,006.68)	-	-	-	-	(691,504.23)	5,083,077.67
<b>TOTAL DEPRECIABLE</b>	<b>13,880,485.17</b>	<b>74,804.29</b>	<b>(116,677.13)</b>	-	-	<b>13,838,612.33</b>	<b>(3,612,799.26)</b>	<b>(837,596.93)</b>	<b>116,677.13</b>	-	-	-	<b>(4,333,719.06)</b>	<b>9,504,893.27</b>
<b>TOTAL:</b>	<b>14,592,647.35</b>	<b>74,804.29</b>	<b>(116,677.13)</b>	-	-	<b>14,550,774.51</b>	<b>(3,612,799.26)</b>	<b>(837,596.93)</b>	<b>116,677.13</b>	-	-	-	<b>(4,333,719.06)</b>	<b>10,217,055.45</b>

**PROMODANN CIA. LTDA.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**9. Cargos Diferidos**

Se refiere a:

		2009	2008
Activo Mejoras en Construcción	US \$	0.00	597,066.00
Gastos preoperacionales		73,745.20	204,217.47
(-) Amortización Acumulada		0.00	(709,411.38)
	US \$	<u>73,745.20</u>	<u>91,872.09</u>

**10. Sobregiros Bancarios**

Al 31 de diciembre de 2009 se refiere a un sobregiro en el Banco Pichincha.

**11. Obligaciones Financieras**

Al 31 de diciembre de 2009 se refiere a la porción corriente de las siguientes obligaciones:

Detalle	US \$	Valor	Plazo	Interés	Fecha de vencimiento
Préstamo Centros Comerciales Banco del Pacifico, operación P40029485		3.781,50			
Banco del Pacifico, operación P40029486	131.943,90	4 años	8,95%	16-jun-13	(i)
Banco Produbanco, operación CAR10100160060	131.943,90	4 años	8,95%	16-jun-13	(i)
Intereses Banco del Pacifico, operación P40029485, P40029486	18.705,10	4 años	10,00%	03-feb-10	
Banco del Austro (Vann)		14.306,15			
		1.392,51			
<b>TOTAL 2009</b>	US \$	<b><u>302.073,06</u></b>			

(i) En garantía de las obligaciones contraídas con el Banco, el 12 de diciembre de 2003 ante el Dr. Juan Villacís Medina, Notario noveno del cantón Quito, la Compañía constituyó hipoteca abierta a favor del Banco del Pacífico de la Torre Irlanda ubicada en la Av. República del Salvador No. 3477, del cantón Quito, de propiedad de Promodann Cía. Ltda.

**PROMODANN CIA. LTDA.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**12. Cuentas por Pagar Proveedores**

Se refiere a:

		2009	2008
Proveedores Locales	US \$	1.173.613,02	1.108.346,72
Proveedores Construcción		6.000,00	6.000,00
Exterior		6.105,87	95.880,55
	US \$	<u>1.185.718,89</u>	<u>1.210.227,27</u>

**13. Cuentas por Pagar Otros Acreedores**

Se refiere a:

		2009	2008
Otros Acreedores	US \$	97.835,49	164.250,68
Reposición Cajas Chicas		2.194,53	1.398,67
Devolución Clientes		0,00	14.730,62
Tasa Turismo por Pagar		6.692,00	6.751,00
Otras Cuentas por Pagar		19.844,88	1.319,36
Fondo Garantía Construcción		0,00	8.103,17
	US \$	<u>126.566,90</u>	<u>196.553,50</u>

**14. Instituciones Públicas**

Se refiere a:

		2009	2008
Impuesto al Valor agregado	US \$	69.534,33	64.454,04
Retenciones en la fuente		8.187,48	8.308,99
Impuesto a la Renta		100.369,13	87.432,88
Retenciones de IVA		15.038,57	14.534,49
	US \$	<u>193.129,51</u>	<u>174.730,40</u>

**PROMODANN CIA. LTDA.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**15. Provisión Beneficios Sociales y Otras Provisiones**

Se refiere a:

		2009	2008
Sueldos por pagar	US \$	0,00	3.491,71
Préstamos less por pagar		3.989,59	3.760,51
Vacaciones		0,00	390,99
Propina Legal por pagar		54.666,66	53.500,80 (i)
less Por Pagar empleados		18.518,69	21.334,78
Decimo 3Ro Por Pagar		6.983,08	8.753,24
Decimo 4To Por Pagar		17.335,88	18.289,34
Fondos de Reserva por Pagar		11.243,27	42.140,45
Participación trabajadores		57.304,94	47.302,53
Otros por pagar empleados		15.892,58	(16,06)
	US \$	<u>185.934,69</u>	<u>198.948,29</u>

(i) De acuerdo al Decreto Ejecutivo No. 1269 de agosto 29 de 1971 y publicado en el Registro Oficial No. 295, todos los trabajadores de hoteles, bares y restaurantes de primera y segunda categoría tendrán derecho a recibir la segunda quincena de cada mes el 10% adicional por consumos en concepto de propinas. Cabe indicar que este valor no forma parte de la remuneración por lo que no es considerada para el cálculo del Aporte al IESS.

**16. Obligaciones Financieras Largo Plazo**

Al 31 de diciembre de 2009 se refiere a la porción a largo plazo de las siguientes obligaciones:

Detalle	US \$	Valor	Plazo	Interés	Fecha de vencimiento	
Banco del Pacifico, operación P40029485		933.298,51	4 Años	8,95%	16-jun-13	(i)
Banco del Pacifico, operación P40029486		933.298,51	4 Años	8,95%	16-jun-13	(i)
Banco del Austro		25.658,00	3 Años	12,73%	30-jun-10	
<b>TOTAL 2009</b>	US \$	<u>1.892.255,02</u>				

## PROMODANN CIA. LTDA.

### Notas a los estados financieros (Continuación)

(i) Al 31 de diciembre de 2009 la compañía adeuda al Banco del Pacífico entre corto plazo según nota financiera No.11 un valor de US \$ 278.193,95 y largo plazo un valor de US \$ 1.866.597,02 dando un total por pagar de US \$ 2.144.790,97, correspondiente a línea de crédito contratada con el Banco, este préstamo la Compañía lo ha utilizado para la construcción de la nueva torre Luxemburgo.

En garantía de las obligaciones contraídas con el Banco, el 12 de diciembre de 2003 ante el Dr. Juan Villacís Medina, Notario noveno del cantón Quito, la Compañía constituyó hipoteca abierta a favor del Banco del Pacífico de la Torre Irlanda ubicada en la Av. República del Salvador No. 3477, del cantón Quito, de propiedad de Promodann Cía. Ltda.

### 17. Pasivos Acumulados por Pagar

El detalle es el siguiente:

		2009	2008
Jubilación Patronal	US \$	49.106,99 (i)	0,00
Bonificación Desahucio		6.124,02 (i)	0,00
Provisión Honorarios		15.106,99	13.172,67
	US \$	<u>70.338,00</u>	<u>13.172,67</u>

(i) Estas provisiones están respaldadas con el respectivo Estudio Actuarial al 31 de diciembre de 2009.

### 18. Préstamos Largo Plazo Socios

Corresponde a las obligaciones pendientes de pago a los socios según el siguiente detalle:

		2009	2008
Grupo Montelimar	US \$	1.955.472,86	1.962.307,86
Inversiones GBS		977.736,43	981.153,93
Grupo Apartamentos Dann		977.736,43	981.153,93
Centros Comerciales Ecuador		51.840,00	51.840,00
Organización Dann		51.840,00	51.840,00
Préstamo SPINSTAR Holding LTD		217.110,91	217.110,91
Prestamos Inversiones F.E.S.		217.110,90	217.110,90
	US \$	<u>4.448.847,53</u>	<u>4.462.517,53</u>

**PROMODANN CIA. LTDA.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**19. Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2009 el capital de la compañía es de US \$ 1'000.000,00 que está constituido por 1.000.000 de participaciones suscritas y pagadas de un valor nominal de US \$ 1,00 cada una.

**20. Reserva de Capital**

Esta cuenta fue constituida por las transferencias del saldo de la Reserva Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria luego de haber aplicado el proceso de dolarización de conformidad con lo que establece la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.

**21. Eventos Posteriores**

Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 5 de 2010) no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar el negocio de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

**22. Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

Mediante las Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004, emitidas por la Superintendencia de Compañías el 21 de agosto de 2006, se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento, NIAA" a partir del 1 de enero de 2009, fecha desde la cual se derogaban las "Normas Ecuatorianas de Contabilidad, NEC" y las "Normas Ecuatorianas de Auditoria", posteriormente la aplicación obligatoria de estas normas a partir la fecha mencionada fue ratificada mediante Resolución No. ADM-08199 del 10 de Julio de 2008.

La Resolución 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías posterga la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera según el siguiente esquema normativo:

- 1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

- 2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

## **PROMODANN CIA. LTDA.**

### **Notas a los estados financieros (Continuación)**

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

- 3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- (a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- (b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- (c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

## PROMODANN CIA. LTDA.

### Notas a los estados financieros (Continuación)

Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

Mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.DS.09.006. del 17 de diciembre de 2009, se expidió el instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las normas internacionales de Información Financiera, (NIIF), para los entes controlados por la superintendencia de compañías, en este se menciona que:

- Las normas aplicables son las emitidas en idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés)
- Para el registro contable prevalecen los principios contables vigentes, independientemente del tratamiento tributario, que establezca la legislación vigente.
- Quienes apliquen NIIF, están obligados a generar sobre la misma base reportes contables financieros y reportes contables tributarios con la información complementaria que corresponda que debe revelarse a través de notas explicativas. Los registros contables que requiera la legislación tributaria se tomará como ajuste a la conciliación tributaria.
- Se derogan todos las resoluciones de la superintendencia de compañías que se contraponga a los principios contables vigentes.
- Se establece dos opciones para la presentación de los estados financieros **Opción 1:** Presentación de estados financieros trimestrales y anuales del 2010 (incluidas notas explicativas) comparativos con 2009, aplicando íntegramente las NIIF.

**Opción 2:** Presentación de estados financieros bajo normas locales NEC los primeros tres trimestres del 2010, y presentación de estados financieros anuales del 2010 (incluidas notas explicativas) comparativos con 2009, aplicando íntegramente las NIIF. A partir del 2011 deben presentar estados financieros comparativos con 2010, aplicando íntegramente las NIIF.

El cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, establecido por la Superintendencia de Compañías, a efectos de dar cumplimiento la Resolución Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, debe contener por lo menos la información descrita en el cuadro siguiente la cual podría variar dependiendo del grado de complejidad de la cada compañía. El contenido mínimo del plan requerido para el primer grupo de empresas sometidas a las NIIF del primer grupo se presenta en el anexo siguiente.

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA			
I. PLAN DE CAPACITACIÓN		II. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN	
1. Denominar un Líder de Proyecto		A. DIAGNOSTICO CONCEPTUAL	
2. La responsabilidad de la preparación y presentación es del representante legal, no es responsabilidad exclusiva del personal contable, no obstante es indudable su concurso.		<p>1. Estudio preliminar de diferencias entre políticas contables aplicadas (NEC) por la compañía y las NIIF</p> <p>2. Impactos no cuantificados sobre resultados y decisiones del negocio</p> <p>3. Impacto sobre sistemas tecnológicos y gestión de datos.</p> <p>4. Fecha de diagnóstico de los principales impactos en la empresa.</p>	<p>B. EVALUAR EL IMPACTO Y PLANIFICAR LA CONVERGENCIA DE NEC A NIIF</p> <p>1. Establecer principales diferencia cuantitativas políticas contables (NEC) a NIIF</p> <p>2. Analizar reportes financieros a partir del a información requerida y su nivel de efectividad.</p> <p>3. Diseñar cambios políticas contables, estados financieros, reportes y otros bajo NIIF</p> <p>4. Desarrollar ambientes de prueba para modificación de sistemas.</p> <p>5. Evaluar diferencias contables NEC a NIIF y determinar grado de impacto ALTO, MEDIO, BAJO y NULO.</p> <p>6. Evaluar diferencia y necesidades adicionales de revelación</p> <p>7. Evaluar diferencias en el negocio y rediseños de Control Interno.</p> <p>8. Diseño tecnológico para implementación de información bajo NIIF</p>
3. Número de funcionarios y cargo de desempeñan			
4. Determinar el Sector económico de la compañía.			
5. Listar NIIF/NIC objeto de capacitación, horas de duración, nombre de instructor y su experiencia en NIIF			
6. Definir un programa de Capacitación continua luego del nivel inicial de preparación.		<p><b>Fase Inicial:</b> proporciona a la administración de la entidad una visión conceptual de los principales impactos contables y de procesos resultantes de la conversión.</p> <p><b>Fase preparatoria</b> en los términos de un mayor análisis que permita identificar las oportunidades de mejoras y su alineación con los requerimientos de la normativa a adoptarse, diseñando y desarrollando las propuestas de cambio a los sistemas de información financiera, procesos y estructura organizativa, acorde con su actividad empresarial.</p>	<p>C. IMPLEMENTACIÓN Y FORMULACION PARALELA DE BALANCE BAJO NEC Y NIIF</p> <p>1. Implementación de sistemas y documentación e flujo de datos y procesos.</p> <p>2. Conciliación del patrimonio neto de NEC a NIIF al 1 de Enero y 31 de diciembre del periodo de transición</p> <p>3. conciliación del estado de resultado del periodo de transición bajo NEC a NIIF.</p> <p>4. Explicar cualquier ajuste material al estado de flujos de efectivo del periodo de transición.</p> <p>5. Control de calidad de la información financiera para que los estados financieros muestren una</p> <p><b>Objetivo:</b> implementar todas las medidas identificadas y analizadas previamente, adaptando los procesos, sistemas de información y estructura organizativa. Así como incluir los ajustes resultantes del proceso de cambio de NEC a NIIF y los correspondientes estados financieros.</p>

Tanto el Plan de Capacitación como el de Implementación deberán ser aprobados por la Junta General de Socios o Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, de conformidad con lo establecido en la Resolución No.08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008.