

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2011 y 2010
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda., fue constituida mediante escritura pública del 24 de marzo de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de mayo del mismo año en el Cantón Cotacachi.

2. Operaciones

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

La Compañía celebró un contrato de operación y administración de establecimiento, el 11 de mayo de 1998 con Hoteles Dann Ltda., para la administración del Hotel denominado Hotel Dann Carlton de nacionalidad ecuatoriana, con una vigencia de veinte y cinco años. El operador hotelero percibirá un honorario variable, con cargo a los resultados de Hotel Dann Carlton, calculado sobre la utilidad neta operacional que arroje la explotación del establecimiento hotelero, en un porcentaje del 20%.

Entre las facultades y funciones del operador está el operar o administrar el establecimiento hotelero de manera integral, teniendo facultades para dirigir, orientar y supervisar la gestión del establecimiento hotelero, pudiendo determinar las condiciones de admisión de clientes, operación de zonas comerciales, actividades sociales y de entretenimiento, operación de alimentos y bebidas, política laboral, promoción y publicidad, determinación de tarifas y en fin todo lo relacionado con las actividades propias de un establecimiento de estas características y con total y completa autonomía e independencia.

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 calificación de Primera Categoría.

3. Políticas contables

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, tal como lo requiere la NIIF 1 - Adopción de NIIF por Primera Vez, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, considerando para el efecto que el año 2011 presenta sus primeros estados financieros bajo dicha normativa por lo que las cifras de años anteriores se presentan únicamente para fines comparativos y de cumplimiento para la NIIF 1 – Adopción de NIIF por primera vez

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

- Los inmuebles e instalaciones que se encuentran registrados a su valor razonable, considerando dicho costo revaluado como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez, basados en el estudio de un perito independiente.
- El pasivo por jubilación patronal que se encuentra al valor presente de acuerdo al estudio actuarial de un perito independiente calificado para el efecto.

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

Vida útil y valores residuales de la propiedad y equipo

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipos de servicio hotelero, software y equipo informático.

Activos y Pasivos por Impuestos Diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de beneficios de terminación de empleados de acuerdo a las regulaciones ecuatorianas

Las hipótesis actuariales incluyen variables, en adición a la tasa de descuento, como la tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados del período en el que surgen.

Los factores de descuento se determinan cerca del final de cada año por referencia a los bonos de Gobierno que están denominados en la moneda en la cual se pagan los beneficios y que tienen plazos de vencimiento cercanos a los plazos del pasivo de pensiones correspondiente.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

e) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Promotora Hotel Dann Carlton Quito Promodann Cía. Ltda.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

f) Activos y pasivos financieros

Todos los activos y pasivos financieros son reconocidos a la fecha de adquisición a su valor razonable.

i) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes que se reconocen por el importe de la factura, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios.

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación para deudas incobrables, provisión que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

ii) Obligaciones financieras que devengan intereses

Las obligaciones financieras se valorizan al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados durante el plazo del contrato.

Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

iii) Activos financieros (inversiones) mantenidas hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican como mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

La Compañía tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados.

Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas del ejercicio en el cual ocurren.

g) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a cada fecha de los estados financieros si un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado.

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar, el monto de la pérdida es reconocido con cargo al Estado de Resultados Integral en el periodo que ocurre.

La Compañía evalúa el deterioro de las cuentas por cobrar en forma individual. El importe de la pérdida se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el importe recuperable, que es el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (sin tener en cuenta las pérdidas de crédito futuras en las que no se haya incurrido). El importe en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en resultados.

Si en un ejercicio posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada.

Cualquier reverso posterior de una pérdida por deterioro es reconocida en resultados en la medida que el valor en libros del activo no exceda su valor a la fecha de reverso.

h) Inventarios

Los inventarios se valorizan al menor entre el costo y su valor neto realizable. El costo incluye todos los costos derivados de la adquisición, así como todos los costos en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actuales. El costo de los inventarios es determinado utilizando el método del costo promedio.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

i) Propiedades y equipos

La Compañía considera como propiedades y equipos a todos sus activos tangibles que posee para su uso en el suministro de servicios hoteleros o para propósitos administrativos y los cuales esperan usar durante más de un periodo.

i) Propiedades

Los terrenos no son objeto de depreciación. Todas las propiedades se encuentran registradas a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. La medición posterior es al costo.

ii) Equipos

Los equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de adquisición incluye los costos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y costos indirectos relacionados con la inversión.

Los costos por mantenimientos o mejoras posteriores a las propiedades y equipos, solo son capitalizados cuando las mismas generan que la Compañía reciba beneficios económicos futuros superiores al rendimiento normal, originalmente reconocido para cada activo; o, cuando por dicha mejora se extiende la vida útil del activo.

j) Depreciación de propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se deprecian desde que están en condiciones de ser usados. El gasto por depreciación de la propiedad y equipo se carga a los resultados del período aplicando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes años de vida:

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

A continuación se presentan las vidas útiles y valores residuales estimados por la administración de la Compañía y usadas para el cálculo de la depreciación para cada categoría de propiedad y equipo:

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

| <u>Activo</u> | <u>Vida útil</u> | <u>% de valor residual</u> |
|------------------------|------------------|----------------------------|
| Edificaciones | 20 años | 30% |
| Instalaciones | 10-20 años | 10% |
| Maquinaria | 10 años | 0% |
| Muebles y enseres | 5 años | 0% |
| Equipos de computación | 3 años | 0% |
| Vehículos | 5 años | 30% |

La administración de la Compañía considera que las propiedades y equipos serán utilizadas hasta el valor de rescate, por lo cual, es necesario establecer valor residual. Adicionalmente, no existe evidencia que la Compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento o restauración de su ubicación actual.

k) Propiedades de Inversión

La Compañía reconoce como propiedades de inversión, aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, así los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial. Para la conversión de los estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera se consideró el costo revaluado como costo atribuido.

La medición posterior de las propiedades de inversión es al costo que refleja sus activos al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro; considerando que depende de la cantidad de metros cuadrados que sean rentados a terceros y el precio pactado en el contrato de arrendamiento del inmueble.

l) Otros activos

Los otros activos comprenden los activos de operación hotelera como lencería, cristalería, loza, vajilla y cubertería del que dispone la Compañía y los cuales no tienen una vida útil definida ya que dependen de factores tales como: la manipulación, la moda, el tipo de eventos a desarrollar, entre otros. Estos bienes fueron entregados al operador hotelero para la prestación del servicio a los huéspedes al inicio de contrato de manejo del hotel, el mismo que debe ser mantenido por el operador e incrementado en función a las necesidades propias de la Compañía.

Estos activos son dados de baja cuando no se puede obtener beneficios económicos futuros, o han sufrido deterioro de alguna índole, con cargo directo a resultados y repuestos mediante compras asignadas establecidas por la Administración.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

m) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes y solo son revelados.

n) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

El reconocimiento de los beneficios a corto plazo es mediante el método del devengo y se miden a su valor nominal.

Los beneficios a corto plazo incluyen la remuneración mensual, aportaciones a la seguridad social, décimo tercero y décimo cuarto sueldos, vacaciones, fondos de reserva. Todos estos beneficios definidos de acuerdo a la normativa laboral vigente.

En este grupo se incluye la participación de los trabajadores en las utilidades, que corresponde a un 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral, rubro que es registrado como gasto, con cargo al resultado del periodo en el que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Beneficios Post-Empleo

Los beneficios post-empleo son beneficios a los empleados que se pagan después de completar su periodo de empleo en la Compañía. Existen dos tipos de beneficios post-empleo:

- **Planes de aportaciones definidas.**- son planes de beneficios post-empleo, en los cuales la entidad realiza contribuciones de carácter predeterminado a una entidad separada y no tiene obligación legal ni implícita de realizar contribuciones adicionales, en el caso de que el fondo no tenga suficientes

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

activos para atender a los beneficios de los empleados que se relacionen con los servicios que éstos han prestado en el periodo corriente y en los anteriores.

La Compañía paga aportaciones patronales mensuales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social sobre una base obligatoria. Una vez que se han pagado las aportaciones, la Compañía no tiene obligaciones de pago adicionales. Las aportaciones se reconocen como Beneficios a los empleados con cargo a los resultados del periodo en el cual se devengan.

- **Planes de beneficios definidos.**- son planes de beneficios post-empleo diferentes de los planes de aportaciones definidas. Se incluyen dentro de esta clasificación: la Jubilación Patronal y la Bonificación por Desahucio.

Los costos de estos planes de beneficios definidos por las leyes laborales ecuatorianas a cargo de la Compañía, se determinan anualmente con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente calificado para el efecto, y se provisionan con cargo a los resultados del ejercicio (excepto las ganancias y pérdidas actuariales) aplicando el método denominado "Costeo de Crédito unitario Proyectado" y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a la tasa del 7% anual en el año 2011 y del 6.5% anual en el año 2010, equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador.

Las hipótesis actuariales incluyen variables adicionales a la tasa de descuento como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las pérdidas y ganancias actuariales que surgen de ajustes por la experiencia y cambios en las hipótesis actuariales se cargan o abonan al patrimonio neto en el otro resultado integral en el periodo en el que surgen.

Beneficios por terminación del contrato

Son los beneficios a pagar a los empleados como consecuencia de la decisión de la Compañía de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo a la legislación laboral, el beneficio por terminación que la Compañía paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

o) Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios entregados, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

Los ingresos se reconocen cuando el monto del ingreso puede ser medido de manera confiable, el cobro es posible, los costos incurridos o a incurrir se pueden medir de manera confiable, y que cumplen los criterios de reconocimiento de cada tipo de ingreso, tal como se describe a continuación:

Ingresos por venta de bienes

Las ventas de existencias se reconocen cuando se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de los bienes, el importe del ingreso se puede determinar con fiabilidad y se considera probable el cobro de las mismas. Las ventas se realizan en efectivo o con tarjeta de crédito, generalmente con crédito corriente. La Compañía no mantiene ningún programa de fidelización de clientes.

Ingresos por venta de servicios

La Compañía vende servicios relacionados con el servicio hotelero como hospedaje, eventos, entre otros. Para las ventas de servicios, los ingresos se reconocen en el periodo contable en que se presta el servicio.

La Compañía tiene ingresos provenientes por la renta de un piso para el funcionamiento del gimnasio y el spa y de un local para el casino, mantenidos mediante arrendamientos operativos. Los ingresos por arrendamiento se reconocen linealmente en función de la duración del contrato.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo, en el periodo en el cual se devengan.

p) Costos y gastos

Los costos de venta incluyen el costo de los productos y servicios vendidos. Los gastos operativos de administración y comercialización se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

q) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto reconocido en utilidades o pérdidas comprende tanto el impuesto corriente (causado) como el diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

r) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: comprende el efectivo en caja y bancos, y las inversiones mantenidas hasta el vencimiento (depósitos a la vista en instituciones financieras) altamente líquida a corto plazo (igual o menor a 90 días), que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios en el valor.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

s) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

4. Primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda. preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el año terminado al 31 de diciembre de 2010, ya que dichas normas eran los principios contables aplicados localmente en el Ecuador.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre del 2011, se han considerado como los de primera aplicación de normativa NIIF, presentando el año 2010 y 2009 para efectos comparativos en la misma normativa de acorde a lo dispuesto en la NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y la valorización de las normas aplicadas hasta el 31 de diciembre del 2009, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF, son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes.

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Compañía y el impacto sobre patrimonio al 31 de diciembre del 2009 y 2010.

a) Exenciones a la Aplicación Retroactiva de las NIIF

La única exención aplicada por la compañía fue la consideración del valor razonable como costo atribuido para sus propiedades e instalaciones a la fecha de transición a las NIIF, mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados, de acuerdo a lo señalado por NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables conforme se describe a continuación:

- Combinaciones de negocios, debido a que la Compañía a la fecha de transición no tiene ninguna inversión en instrumentos de patrimonio de otra entidad.
- Tratamiento para pagos basados en acciones, debido a que a la fecha de transición la Compañía no mantenía planes cuyo origen sea anterior al año 2003;
- Contratos de seguros, debido a que la Compañía no posee ese tipo de contratos;
- Determinación de si un activo contiene un arrendamiento, ya que la Compañía no tiene este caso.
- Ganancias y pérdidas actuariales, debido a que bajo NEC no se difirieron las ganancias y pérdidas actuariales;
- Resultados acumulados de conversión, debido a que la Compañía no mantiene inversiones en subsidiarias o asociadas con moneda funcional diferente a la moneda funcional de la Compañía;
- Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas, ya que al no tener inversiones en instrumentos de patrimonio de otras entidades la compañía no prepara estados financieros separados.
- Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, debido a que la Compañía no es subsidiaria, asociada o negocio conjunto de ninguna entidad;
- Instrumentos financieros compuestos debido a que la Compañía no presenta ese tipo de instrumentos financieros en la fecha de transición;
- Nueva designación de instrumentos financieros previamente reconocidos, debido a que la revisión de la designación de sus instrumentos financieros no generó impacto alguno en su medición;
- Medición del valor razonable de activos y pasivos financieros en su reconocimiento inicial, debido a que no se identificaron situaciones donde esto sea aplicable;
- Pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo, debido a que no se identificaron situaciones donde esto sea aplicable;

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

- Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con el IFRIC 12, debido a que la Compañía no mantiene contratos que estén dentro del alcance de esta interpretación.
- Costos por préstamos, debido a que a la fecha de transición no se tenía ningún activo calificable;
- Transferencias de activos procedentes de clientes, debido a que no se identificaron situaciones donde esto sea aplicable;
- Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio, debido a que no se identificaron situaciones donde esto sea aplicable;
- Hiperinflación grave, puesto que no es aplicable para la Compañía.

b) Conciliación del patrimonio presentado según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) al resultante de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el periodo de transición (año 2010):

| CONCILIACION AL INICIO DEL PERIODO DE TRANSICION - 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 | Capital Social | Resultados acumulados | | | Total |
|--|------------------|-----------------------|--|--------------------|------------------|
| | | Reserva de Capital | Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por 1ra vez | Resultado neto | |
| Saldos al 31 de diciembre del 2009 en NEC | 1.000.000 | 4.765.485 | | (2.511.109) | 3.254.376 |
| Provisión cuentas incobrables | | | (6.277) | | (6.277) |
| Baja de activos fijos | | | (71.070) | | (71.070) |
| Eliminación de depreciación en bienes revaluados | | | 2.604.215 | | 2.604.215 |
| Revalorización de Inmuebles como costo atribuido | | | 3.831.700 | | 3.831.700 |
| Deterioro de inmuebles Adopción por Primera vez NIIF | | | (1.073.221) | | (1.073.221) |
| Provisión Jubilación patronal y desahucio | | | (82.514) | | (82.514) |
| Ajuste gastos de preoperación | | | (73.745) | | (73.745) |
| Registro del impuesto diferido | | | (548.304) | | (548.304) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2009 en NIIF | 1.000.000 | 4.765.485 | 4.580.784 | (2.511.109) | 7.835.160 |

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

| CONCILIACION AL INICIO DEL PERIODO DE TRANSICION – 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 | Capital Social | Resultados acumulados | | | Total |
|--|-------------------|-----------------------|---|--------------------|------------------|
| | | Reserva de Capital | Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por 1ra vez | Resultado neto | |
| Saldos al 31 de diciembre del 2010 en NEC | 1.000.000 | 4.765.485 | | (2.142.108) | 3.623.377 |
| Ajustes 2009 | | | | | |
| Provisión cuentas incobrables | | | (6.277) | | (6.277) |
| Baja de activos fijos | | | (71.070) | | (71.070) |
| Eliminación de depreciación en bienes revaluados | | | 2.604.215 | | 2.604.215 |
| Revalorización de inmuebles como costo atribuido | | | 3.831.700 | | 3.831.700 |
| Deterioro de inmuebles Adopción por Primera vez NIIF | | | (1.073.221) | | (1.073.221) |
| Provisión Jubilación patronal y desahucio | | | (82.514) | | (82.514) |
| Ajuste gastos de preoperación | | | (73.745) | | (73.745) |
| Registro del impuesto diferido | | | (548.304) | | (548.304) |
| Ajustes 2010 | | | | | |
| Provisión por incobrables | | | | 18.769 | 18.769 |
| Ajuste a la depreciación de activos fijos | | | | 187.518 | 187.518 |
| Baja de activos fijos | | | | 7.499 | 7.499 |
| Depreciación de propiedades de inversión | | | | (25.448) | (25.448) |
| Ajuste de amortización por gastos de preoperación | | | | 73.745 | 73.745 |
| Provisión jubilación patronal y desahucio | | | | 82.153 | 82.153 |
| Ajuste por impuestos diferidos | | | | 17.862 | 17.862 |
| Ajuste gastos de preoperación | | | | 112.185 | 112.185 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2010 en NIIF | 1.000.000 | 4.765.485 | 4.580.784 | (1.667.825) | 8.678.444 |

c) Reconciliación entre el resultado integral total bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2010:

| Reconciliación entre la utilidad bajo NEC y el resultado neto bajo NIIF | Resultado neto 31-dic-10 |
|---|-----------------------------|
| Utilidad del ejercicio bajo NEC | 369.001 |
| Provisión por incobrables | 18.769 |
| Por Política de depreciación de AF | 187.518 |
| Eliminación de activos fijos | 7.499 |
| Depreciación propiedades de inversión | (25.448) |
| Por intangibles | 73.745 |
| Provisión Jubilación patronal y desahucio | 82.153 |
| Impuestos Diferidos | 17.862 |
| Ajuste gastos de preoperación | 112.185 |
| Resultado neto bajo NIIF | 843.284 |

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

d) Explicaciones de los principales ajustes efectuados en la transición a las NIIF

i) *Propiedades y equipos*

Bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las propiedades y equipos de la Compañía se encontraban registrados al costo histórico menos la depreciación acumulada, de acuerdo a las tasas de depreciación establecidas por las leyes tributarias; bajo las Normas Internacionales de Información Financiera la tasa de depreciación del inmueble ha sido modificada de acuerdo a la vida económica y real de los activos en la entidad, es decir, el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad, con un valor residual del 30%.

La Compañía, en la fecha de transición optó por la medición a su valor razonable de sus inmuebles e instalaciones como costo atribuido, dicho valor razonable fue obtenido mediante el estudio técnico de un profesional independiente.

ii) *Propiedades de Inversión*

La Compañía bajo Normas Internacionales de Información Financiera creó esta nueva categoría de activo debido a que posee parte del inmueble entregado en arrendamiento operativo a terceros para el uso de casino, gimnasio y spa, el mismo que se registra al costo revaluado como costo atribuido tomando para el efecto la excepción opcional establecida en la NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, y que tiene como medición posterior el costo con un valor residual del 30%.

iii) *Reserva para jubilación patronal*

De acuerdo a las políticas de la Compañía y de acuerdo a la NIC 19 – Beneficios a los Empleados ha procedido a registrar una provisión para beneficios definidos de acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en base al estudio actuarial practicado por un perito calificado.

iv) *Gastos de preoperación*

En base al concepto del devengado en que las Normas Internacionales de Información Financiera se fundamentan, la Compañía ha procedido a dar de baja los gastos de preoperación los cuales se encontraban registrados como activos diferidos y que no califican bajo esta normativa como tales.

v) *Reconocimiento de impuestos diferidos*

Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han generado diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos. Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

5. Nuevas NIIF e interpretaciones del comité de interpretaciones NIIF (CINIIF) no adoptadas

Al 31 de diciembre del 2011 existen algunas normas nuevas e interpretaciones que todavía no tienen fecha efectiva de aplicación para el año terminado en esta fecha, y no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros. Un resumen de las mismas es como sigue:

- NIIF 9: Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. En la modificación aprobada el 16 de diciembre del 2011, se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- NIIF 7: Estas modificaciones crearon nuevos requerimientos de información a revelar en relación con los activos financieros dados de baja en cuentas. Se requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011. Se permite su aplicación anticipada.
- NIC 12: Impuestos diferidos: Recuperación de activos subyacentes se emitió en diciembre de 2010. Además de modificar la NIC 12, estas modificaciones derogan la SIC-21 *impuesto a las ganancias—recuperación de activos no depreciables revaluados*, que se omite, por tanto, en la 2011 se requiere la aplicación de las modificaciones para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012. Se permite su aplicación anticipada.

Los principales cambios introducidos en las NIIF durante el año 2011 y que integrarán la edición 2012 de las NIIF son los siguientes:

- NIIF 10 - ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS: Vigencia para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 10 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). Introduce cambios en el título y el contenido de la NIC 27 y deroga a la SIC 12, Consolidación de estados financieros – entidades de cometidos específicos.
- NIIF 11, ACUERDO CONJUNTOS: - Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 11 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 10, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 11: a) sustituye a la NIC 31 y la SIC 13; y, b) introduce modificaciones en la NIC 28.
- NIIF 12 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. El suministro de parte de la información a revelar requerida por la NIIF 12 no obliga a que la entidad cumpla con todos los requerimientos de esta NIIF o a que aplique de forma anticipada las NIIF 10, NIIF 11, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 12 modifica a la NIC 1 y a la NIC 24.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

- NIIF 13 - MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE: Vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Los requerimientos de información a revelar de la NIIF 13 no necesitan aplicarse a información comparativa proporcionada para periodos anteriores a su aplicación inicial.
- ENMIENDA A LA NIC 1 - Presentación de las partidas del otro resultado integral: Vigencia obligatoria a partir de julio 2012. Esta modificación no cambia los requerimientos sobre qué partidas se deben reconocer en el ORI, pero refuerza la igualdad de importancia de la ganancia o pérdida y el otro resultado integral.
- NUEVO TEXTO DE LA NIC 19 - Vigencia obligatoria para períodos iniciados en enero 2013. Introduce cambio en la contabilización de los planes de beneficios definidos (elimina el método del corredor, y obliga a que los cambios en las obligaciones netas por la remediación surgida de cambios en variables actuariales de reconozca en una partida del ORI y se acumule en un componente separado del patrimonio. El saldo acumulado en este componente de patrimonio podrá ser reclasificado directamente a resultados acumulados, pero no se reclasificará a la ganancia o pérdida del período).
- CINIIF 20 - COSTOS DE DECAPADO EN LA FASE DE PRODUCCIÓN EN UNA MINA A CIELO ABIERTO: Es obligatoria para los períodos iniciados el 1 de enero de 2013, aunque se admite su aplicación anticipada.
- ENMIENDA DE LA NIIF 9 - DIFERIMIENTO DE LA FECHA DE INICIO DE SU APLICACIÓN OBLIGATORIA: Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- ENMIENDA DE LA NIC 32 - CLARIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS: Es obligatoria para los períodos iniciados el 1 de enero de 2014. Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comienzan el 1ro. de enero de 2014 o después y serán aplicadas de forma retroactiva.

6. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

a) Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía considera una composición basada en la contratación de una tasa fija o variable, en dólares estadounidenses.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la Administración y se basa en la gestión para tener un equilibrio en la estructura de financiamiento, lo cual permite minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados.

Con el fin de administrar el riesgo de tasa de interés, la deuda financiera mantenida por la Compañía al 31 de diciembre del 2011 es a una tasa variable centralizada principalmente con una sola entidad financiera en el Ecuador calificada como AAA.

b) Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen dos categorías:

i) Activos financieros

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo, así como los depósitos a plazo mantenidos al vencimiento. La capacidad de la Compañía de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia del banco en el que se encuentren depositados por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo y equivalente de efectivo está limitado debido a que los fondos están depositados en bancos de alta calidad crediticia, según las clasificaciones de las calificadoras de riesgo, lo cual se encuentra dentro de las políticas de inversiones vigentes de la Compañía.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

ii) Deudores por ventas

El riesgo de incobrabilidad de los deudores por ventas de la Compañía es bajo, toda vez que gran parte de las ventas son al contado y las realizadas a crédito se efectúan principalmente a través de tarjetas de crédito de instituciones financieras calificación A; adicionalmente, para créditos corporativos se cuenta con garantías de las respectivas empresas las cuales cubren el riesgo de no pago.

c) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables. Adicionalmente, se realizan periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de capital de las obligaciones de la Compañía vigentes al 31 de diciembre del 2011 en US\$ dólares:

| <u>Obligación</u> | <u>2012</u> | <u>2013</u> | <u>Total</u> |
|----------------------------|-------------|-------------|--------------|
| Instituciones financieras: | | | |
| Banco Pacífico | 635.560 | 339.684 | 975.244 |

d) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones que interactúan para transformarse en el servicio final prestado al huésped.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

El detalle de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es como sigue:

| Detalle | 2011 | 2010 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Efectivo en caja | 7.460 | 6.510 |
| Bancos | 206.063 | 120.990 |
| Bancos internos | 1.426 | 6.797 |
| Depósitos a la vista (1) | 100.807 | 161.636 |
| Total | 315.756 | 295.933 |

(1) La composición de los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre 2011 y 2010 es el siguiente:

| 2011 | | | | | | |
|--------------------|--------------|-------------|------|--------|------------|----------------|
| Entidad Financiera | Fecha Inicio | Vencimiento | Tipo | Tasa % | Plazo Días | Monto |
| Pacífico | 09/12/2011 | 09/01/2012 | Fija | 3,25% | 31 | 100.807 |
| Total | | | | | | 100.807 |

| 2010 | | | | | | |
|--------------------|--------------|-------------|------|--------|------------|----------------|
| Entidad Financiera | Fecha Inicio | Vencimiento | Tipo | Tasa % | Plazo Días | Monto |
| Pacífico | 08/12/2010 | 10/01/2011 | Fija | 2,50% | 33 | 61.412 |
| Pacífico | 24/12/2010 | 24/01/2011 | Fija | 2,75% | 31 | 100.224 |
| Total | | | | | | 161.636 |

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 no existen fondos pignorados o restringidos.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

8. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue como sigue:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|-----------------------------------|------------------------|
| Cuentas por cobrar comerciales: | | |
| Clientes (1) | 535.659 | 760.209 |
| Tarjetas de crédito | 56.855 | 31.039 |
| | <hr/> 592.514 | <hr/> 791.248 |
| Otras cuentas por cobrar: | | |
| Préstamos y anticipos empleados | 2.906 | 4.450 |
| Anticipo proveedores | 10.015 | 1.200 |
| | <hr/> 12.921 | <hr/> 5.650 |
| Gastos anticipados | | |
| Otros gastos pagados por anticipados | 4.145 | 3.997 |
| Seguros | | 26.196 |
| | <hr/> 4.145 | <hr/> 30.193 |
| Impuestos anticipados | | |
| Crédito Tributario 12% Compras | 31.569 | 41.003 |
| Crédito Tributario Impuesto a la Renta por Retenciones | | 133.462 |
| Anticipo Impuesto Renta | | 113.630 |
| | <hr/> 31.569 | <hr/> 288.095 |
| Provisión por deterioro en cuentas por cobrar (2) | (4.458) | (16.682) |
| | <hr/> Total 636.691 | <hr/> 1.098.504 |

La Compañía tiene un tiempo de crédito de hasta 30 días a sus clientes y considera que los valores razonables de clientes, huéspedes y otras cuentas por cobrar corresponden a los mismos valores comerciales.

- (1) Las cuentas por cobrar de clientes no tienen una concentración ya que su riesgo se encuentra diversificado entre aproximadamente 199 clientes activos en el 2011 (243 clientes activos en el 2010).

Considerando la solvencia de los clientes y el tiempo de cobro de las facturas, la Compañía ha estimado que existe un riesgo bajo en la recuperación de sus cuentas por cobrar, y ha establecido porcentajes de provisión de acuerdo a la antigüedad de los saldos pendientes.

- (2) El movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue como sigue:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--------------------------------|--|---------------------|
| Saldo al inicio del año | 16.682 | 16.271 |
| (-) Baja de cuentas por cobrar | (6.749) | (8.553) |
| (-/+) Ajuste | (5.475) | 8.964 |
| | <hr/> Saldo al final del año 4.458 | <hr/> 16.682 |

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

9. Inventarios

Un resumen de los inventarios al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es como sigue:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Inventario de alimentos | 37.378 | 42.711 |
| Inventario de bebidas | 20.023 | 12.857 |
| Inventario cigarrillos | 349 | 289 |
| Inventario suministros | 34.015 | 33.514 |
| Total | 91.765 | 89.371 |

10. Propiedades y equipos- neto

El movimiento de la propiedad y equipo al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

| | 2011 | | | | | Saldo al Final del año |
|------------------------------|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------------------|---------------------------|
| | Saldo al inicio del año | Adiciones | Ventas/Bajas | Reclasificación | Ajuste reserva Inmobiliario | |
| No Depreciables | | | | | | |
| Terreno | 4.543.863 | | | | | 4.543.863 |
| Remodelación Edificios | 239.487 | 284.573 | | (205.219) | (170.523) | 148.318 |
| Total no depreciables | 4.783.350 | 284.573 | | (205.219) | (170.523) | 4.692.181 |
| Depreciables | | | | | | |
| Edificio | 4.006.110 | | | | | 4.006.110 |
| Instalaciones | 1.687.114 | | | | | 1.687.114 |
| Vehículo | 53.597 | | | | | 53.597 |
| Maquinaria y equipo | 252.688 | 174.437 | (5.747) | (14.535) | | 406.843 |
| Muebles y enseres | 90.582 | 16.993 | | 86.622 | | 194.197 |
| Equipos de computación | 30.188 | 13.008 | | | | 43.196 |
| Torre Irlanda | 6.120.279 | 204.438 | (5.747) | 72.087 | | 6.391.057 |
| Edificio | 2.918.191 | 10.459 | | | | 2.928.650 |
| Instalaciones | 674.056 | | | | | 674.056 |
| Maquinaria y equipo | 482.953 | | (20.959) | | | 461.994 |
| Muebles y enseres | 462.782 | | | | | 462.782 |
| Equipo de computación | 18.851 | | | | | 18.851 |
| Torre Luxemburgo | 4.556.833 | 10.459 | (20.959) | | | 4.546.333 |
| Total costo | 15.460.462 | 499.470 | (26.706) | (133.132) | (170.523) | 15.629.571 |
| Menos | | | | | | |
| Depreciación acumulada | (825.201) | (547.660) | 8.789 | | | (1.364.072) |
| Total | 14.635.261 | (48.190) | (17.917) | (133.132) | (170.523) | 14.265.499 |

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

2010

| | Saldo al inicio del año | Adiciones | Ventas/Bajas | Reclasificación | Ajuste reserva Inmobiliario | Saldo al Final del año |
|------------------------------|----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------|
| No Depreciables | | | | | | |
| Terreno | 4.543.863 | | | | | 4.543.863 |
| Remodelación Edificios | | 338.975 | | (36.108) | (63.380) | 239.487 |
| Total no depreciables | 4.543.863 | 338.975 | | (36.108) | (63.380) | 4.783.350 |
| Depreciables | | | | | | |
| Edificio | 4.006.110 | | | | | 4.006.110 |
| Instalaciones | 1.687.114 | | | | | 1.687.114 |
| Vehículo | 53.597 | | | | | 53.597 |
| Maquinaria y equipo | 159.234 | 85.059 | | 8.395 | | 252.688 |
| Muebles y enseres | 57.489 | 5.913 | | 27.180 | | 90.582 |
| Equipos de computación | 16.250 | 13.938 | | | | 30.188 |
| Torre Irlanda | 5.979.794 | 104.910 | | 35.575 | | 6.120.279 |
| Edificio | 2.918.191 | | | | | 2.918.191 |
| Instalaciones | 674.056 | | | | | 674.056 |
| Maquinaria y equipo | 484.708 | | (1.755) | | | 482.953 |
| Muebles y enseres | 462.782 | | | | | 462.782 |
| Equipo de computación | 18.771 | 80 | | | | 18.851 |
| Torre Luxemburgo | 4.558.508 | 80 | (1.755) | | | 4.556.833 |
| Total costo | 15.082.165 | 443.965 | (1.755) | (533) | (63.380) | 15.460.462 |
| Menos | | | | | | |
| Depreciación acumulada | (300.571) | (525.069) | 439 | | | (825.201) |
| Total | 14.781.594 | (81.104) | (1.316) | (533) | (63.380) | 14.635.261 |

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

La Compañía tiene hipotecado el inmueble de la Torre Irlanda por un total en libros de US\$5.528.891 y US\$5.669.106, al 31 de diciembre del año 2011 y 2010, respectivamente; activos que forma parte del total del terrenos y edificios que mantiene como propiedades y equipos, como garantía de las obligaciones mantenidas con el Banco del Pacífico (véase nota 13).

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

11. Propiedades de inversión

El movimiento de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

| 2011 | | | |
|------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------------|
| | Saldo al inicio del año | Adiciones | Saldo al Final del año |
| Edificio | 727.087 | | 727.087 |
| Total | 727.087 | | 727.087 |
| Menos | | | |
| Depreciación acumulada | (25.448) | (25.448) | (50.896) |
| Total | 701.639 | (25.448) | 676.191 |
| 2010 | | | |
| | Saldo al inicio del año | Adiciones | Saldo al Final del año |
| Edificio | 727.087 | | 727.087 |
| Total | 727.087 | | 727.087 |
| Menos | | | |
| Depreciación acumulada | | (25.448) | (25.448) |
| Total | 727.087 | (25.448) | 701.639 |

Las propiedades de inversión comprenden las instalaciones entregadas en arrendamiento a terceros, las cuales fueron valoradas a su valor razonable como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez, a través del avalúo practicado por un perito independiente calificado para el efecto. El valor registrado en registros contables no difiere de manera importante con los reflejados en avalúos comerciales practicados por peritos especializados por lo cual no revelamos un valor razonable actualizado a la fecha ya que el mismo es similar al presentado dentro de estados financieros.

12. Otros activos

El movimiento de otros activos al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

| 2011 | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| | Saldos al inicio del año | Adiciones | Bajas | Reclasificación | Saldos al final del año |
| Inventario lencería | 26.760 | 47.873 | | | 74.633 |
| Inventario cristalería | 21.411 | 2.184 | (5.859) | (734) | 17.002 |
| Inventarios vajilla/loza/cubiertos | 45.084 | 2.433 | (4.874) | 734 | 43.377 |
| Total | 93.255 | 52.490 | (10.733) | - | 135.012 |

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

| 2010 | | | | |
|------------------------------------|--------------------------|---------------|-----------------|-------------------------|
| | Saldos al inicio del año | Adiciones | Bajas | Saldos al final del año |
| Inventario lencería | 11.753 | 26.760 | (11.753) | 26.760 |
| Inventario cristalería | 13.002 | 8.409 | | 21.411 |
| Inventarios vajilla/loza/cubiertos | 22.877 | 22.207 | | 45.084 |
| Total | 47.632 | 57.376 | (11.753) | 93.255 |

13. Obligaciones financieras

El detalle de préstamos bancarios al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es como sigue:

| 2011 | | | | | | | |
|----------------|----------|-----------|---------|-------------|----------------|----------------|----------------|
| Institución | Garantía | Operación | Interés | Vencimiento | Corto plazo | Largo plazo | Total |
| Banco Pacífico | (1) | P40029485 | 8,95% | 16/06/2013 | 317.780 | 169.842 | 487.622 |
| Banco Pacífico | (1) | P40029486 | 8,95% | 16/06/2013 | 317.780 | 169.842 | 487.622 |
| Total | | | | | 635.560 | 339.684 | 975.244 |

| 2010 | | | | | | | |
|--------------------|----------|-----------|---------|-------------|----------------|----------------|------------------|
| Institución | Garantía | Operación | Interés | Vencimiento | Corto plazo | Largo plazo | Total |
| Corto plazo | | | | | | | |
| Banco Pacífico | (1) | P40029485 | 8,95% | 16/06/2013 | 291.064 | 487.621 | 778.685 |
| Banco Pacífico | (1) | P40029486 | 8,95% | 16/06/2013 | 291.065 | 487.622 | 778.687 |
| Total | | | | | 582.129 | 975.243 | 1.557.372 |

- (1) En garantía de las obligaciones contraídas la Compañía constituyó hipoteca abierta a favor del Banco Pacífico del inmueble que comprende la Torre Irlanda (véase nota 10).

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

14. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El rubro de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se detalla a continuación:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Proveedores: | | |
| Nacionales | 253.606 | 264.338 |
| Exterior | 22.887 | 27.116 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 276.493 | 291.454 |
| | | |
| Otras cuentas por pagar: | | |
| Reposición cajas chicas | 6.115 | 1.549 |
| Depósitos eventos | 28.502 | |
| Seguros | 18.617 | 12.048 |
| Tasa turismo por pagar | 6.674 | 7.516 |
| Devoluciones a clientes | 4.467 | 10.771 |
| Proveedores caja chica | 64 | |
| Otras cuentas por pagar | 2.384 | 400 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 66.823 | 32.284 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Total | 343.316 | 323.738 |

La Compañía considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía un plazo de pago de hasta 30 días.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

15. Saldos con entidades relacionadas

Un resumen de los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron como sigue:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|------------------|------------------|
| Cuentas por pagar con entidades relacionadas corto plazo: (1) | | |
| Hoteles Dann Ltda | 803.356 | 776.885 |
| Total entidades relacionadas | 803.356 | 776.885 |
| Obligaciones con socios a largo plazo: (2) | | |
| Grupo Montelimar | 1.275.473 | 1.955.474 |
| Spinstar Holding Ltd | 607.581 | 1.147.347 |
| Inversiones F.E.S | 1.018.964 | 1.147.347 |
| Total socios | 2.902.018 | 4.250.168 |
| Cuentas por pagar con entidades relacionadas largo plazo: | | |
| Centros Comerciales | 55.622 | 55.622 |
| Organización Dann | 51.840 | 51.840 |
| Total entidades relacionadas | 107.462 | 107.462 |

- (1) Corresponde a saldos pendientes de pago por los valores adeudados por la operación y administración hotelera existente de acuerdo al contrato firmado entre las partes, y que corresponde aproximadamente a un 10% de la utilidad neta operacional mensual conforme un acuerdo verbal mantenido con la administración mediante el cual no se paga el valor acordado contractualmente del 20%. Durante el año 2011 y 2010 la Compañía ha registrado un gasto por US\$329.818 y US\$265.638, respectivamente.
- (2) Corresponden a préstamos otorgados por los socios y otras entidades relacionadas los cuales no tienen fecha de vencimiento ni generan una tasa de interés.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía ha generado gastos por sueldo, beneficios de ley y otros a personal clave constituido por la alta gerencia y personal de toma de decisiones por US\$ 340.162 y US\$312.517, respectivamente.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

16. Participación trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas, las cuales constituyen un beneficio laboral. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son como sigue:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Saldos al comienzo del año | 95.961 | 57.305 |
| Provisión del año | 219.697 | 95.691 |
| Pagos efectuados | (95.961) | (57.035) |
| Saldos al final del año | 219.697 | 95.961 |

17. Impuesto a la renta

a. Conciliación Tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 24% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 (25% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2010). Un detalle de las conciliaciones tributarias, es como sigue:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|------------------|-----------------|
| Utilidad antes de participación a trabajadores | 1.464.644 | 1.094.362 |
| 15% participación a trabajadores (nota 16) | (219.697) | (95.691) |
| Ganancia antes de impuesto a la renta (1) | 1.244.947 | 998.671 |
| Más: Gastos no deducibles | 202.674 | 324.924 |
| Menos: Deducciones especiales | (51.348) | (33.957) |
| Efecto por conversión a NIIF (2) | | (456.421) |
| Base imponible | 1.396.273 | 833.217 |
| Impuesto a la renta por reinversión (3) | | 52.583 |
| Impuesto a la renta | 335.105 | 120.666 |
| Impuesto a la renta causado | 335.105 | 173.249 |
| Anticipo del año anterior | 88.354 | 88.942 |
| Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado | 335.105 | 173.249 |
| Menos: Retenciones de impuesto a la renta | (152.543) | (133.463) |
| Remanente de retenciones en la fuente | (42.475) | (113.630) |
| Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario) | 140.087 | (73.844) |

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

- (1) La ganancia antes de impuesto a la renta del año 2010 presentado en esta nota, difiere del presentado en la declaración de impuesto a la renta del año 2010 debido a que en los presentes estados financieros se incluyen las cifras bajo NIIF y no bajo NEC, que fue la base normativa de presentación de los estados financieros en dicho año. Los saldos en NIIF al 2010 se presentan para fines comparativos.
- (2) Comprende los ajustes por NIIF que de acuerdo al criterio de la administración y sus asesores tributarios no son contemplados para la base de cálculo del impuesto a la renta de la Compañía.
- (3) De conformidad con el artículo 23 del RO 325 del 14 de mayo del 2001 que dice: " Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del diez por ciento (10%) en la tarifa del impuesto a la renta sobre el valor de las utilidades que reinviertan, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de Diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de inversión"

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la siguiente es el cargo a resultados por impuestos corrientes y diferidos del año:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|--|----------------|----------------|
| Impuesto a la renta causado | 335.105 | 173.249 |
| Impuesto a la renta diferido | (47.542) | (17.862) |
| Gasto impuesto a la renta del año | 287.563 | 155.387 |

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan en la conciliación a continuación:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---|---------------|---------------|
| Tasa impositiva nominal | 24,00% | 25,00% |
| Más: | | |
| Gastos no deducibles | 3,91% | 8,13% |
| Menos: | | |
| Deducciones especiales | (0,99%) | (0,85%) |
| Efectos de conversión a NIIF | - | (11,43%) |
| Descuento de tasa por reinversión de utilidades | - | (3,51) |
| Tasa impositiva efectiva del impuesto a la renta del año | 26,92% | 17,35% |

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

El movimiento de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es como sigue:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---|----------------|----------------|
| Saldos al comienzo del año | 173.249 | 100.369 |
| Provisión del año | 335.105 | 173.249 |
| Compensación por retenciones impuesto a la renta del año anterior | (173.249) | (100.369) |
| Compensación por retenciones en el impuesto a la renta del año | (195.018) | - |
| Saldos al fin del año | 140.087 | 173.249 |

b. Impuestos diferidos

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2011:

| 2011 | | |
|---|--------------------|-----------------------------------|
| Concepto | Base | Impuesto diferido activo (pasivo) |
| Impuesto diferido activo: | | |
| Provisión cuentas incobrables | (7.382) | (1.772) |
| Provisión jubilación patronal y desahucio | 59.105 | 14.185 |
| Provisión juicio laboral | 11.233 | 2.696 |
| Total impuesto diferido activo | 62.956 | 15.109 |
| Impuesto diferido pasivo: | | |
| Revalorización de inmuebles | (2.075.040) | (498.009) |
| Total impuesto diferido pasivo | (2.075.040) | (498.009) |

| 2010 | | |
|---|--------------------|-----------------------------------|
| Concepto | Base | Impuesto diferido activo (pasivo) |
| Impuesto diferido activo: | | |
| Provisión cuentas incobrables | 4.841 | 1.210 |
| Provisión jubilación patronal y desahucio | 94.599 | 23.650 |
| Total impuesto diferido activo | 99.440 | 24.860 |
| Impuesto diferido pasivo: | | |
| Revalorización de inmuebles | (2.221.208) | (555.302) |
| Total impuesto diferido pasivo | (2.221.208) | (555.302) |

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el efecto neto por impuesto diferido registrado en los resultados del ejercicio son un ingreso de impuesto a la renta por US\$47.542 y US\$ 17.862, en el año 2011 y 2010, respectivamente.

La recuperación de los saldos de activos por impuestos diferidos, requieren de la obtención de utilidades tributarias suficientes en el futuro. La Compañía estima con proyecciones de futuras de utilidades que estas cubrirán el recupero de estos activos.

En el Registro Oficial No. 351 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión aprobado por la Asamblea Nacional. Entre los principales aspectos esta normativa estableció incentivos fiscales, de los cuales y entre los más importantes está la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el impuesto a la renta para las empresas, esto es una tarifa de impuesto a la renta de 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año fiscal 2013 en adelante. En consideración a esta disposición legal, los activos y pasivos por impuestos diferidos fueron medidos con las siguientes tasas:

| | |
|----------------------------|-----|
| Al 31 de diciembre de 2011 | 24% |
| Al 31 de diciembre de 2010 | 25% |

El movimiento de las cuentas de impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2011 y 2010, ha sido el siguiente:

| 2011 | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| Concepto | Impuesto diferido activo | Impuesto diferido pasivo | Efecto neto |
| Provisión cuentas incobrables | 2.982 | | 2.982 |
| Provisión jubilación patronal y desahucio | 9.465 | | 9.465 |
| Provisión juicio laboral | (2.696) | | (2.696) |
| Revalorización de inmuebles | | (57.293) | (57.293) |
| Efecto en resultados del ejercicio | 9.751 | (57.293) | (47.542) |

| 2010 | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| Concepto | Impuesto diferido activo | Impuesto diferido pasivo | Efecto neto |
| Provisión cuentas incobrables | 1.713 | | 1.713 |
| Provisión jubilación patronal y desahucio | (3.021) | | (3.021) |
| Gastos de preoperación | 18.436 | | 18.436 |
| Revalorización de inmuebles | | (34.990) | (34.990) |
| Efecto en resultados del ejercicio | 17.128 | (34.990) | (17.862) |

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

c. Contingencias

A la fecha de emisión de este informe existen las siguientes contingencias:

- Para la determinación del impuesto a la renta del año 2010 la compañía consideró una base de US\$350.550 como utilidad sujeta a reinversión en el año 2011 por lo cual sobre dicha base calculó un impuesto a la renta bajo una base el 15%, es decir, con una reducción de 10 puntos porcentuales de acuerdo a la legislación vigente, sin embargo, a la fecha de este informe no ha existido reinversión ni capitalización alguna de valores por lo que la Compañía debería reliquidar el impuesto causado del año 2010, lo que generaría un incremento al impuesto causado de dicho periodo de US\$ 35.055 que aunque no genera un impuesto a pagar por el monto existente de retenciones en la fuente, debería procederse a la respectiva realización de la sustitutiva del formulario 101.
- Se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2009 al 2011.

18. Pasivos estimados y provisiones

Las provisiones al 31 de diciembre del 2011 y 2010 se componen de:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Con empleados: | | |
| Décimo Tercer Sueldo | 10.901 | 8.114 |
| Décimo Cuarto Sueldo | 14.577 | 18.771 |
| Provisión Juicios Laborales | 11.233 | |
| Sueldos por Pagar | 11.477 | |
| 10% Servicio por pagar | 56.355 | 55.331 |
| Préstamos con empleados | 185 | 16.516 |
| Otras cuentas por pagar empleados | 22.338 | |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 127.066 | 98.732 |
| Con el IESS | | |
| Aportes Patronales IESS por Pagar | 43.283 | 20.862 |
| Préstamos IESS por Pagar | (16.944) | 4.284 |
| Fondos de Reserva IESS por Pagar | 8.891 | 3.719 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 35.230 | 28.865 |
| Otras provisiones | | |
| Provisión empleados | 2.200 | |
| Provisiones Varias | 26.509 | 2.000 |
| Provisión Honorarios Hoteles Dann | 18.944 | 20.197 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 47.653 | 22.197 |
| Total | <hr/> 209.949 <hr/> | <hr/> 149.794 <hr/> |

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

19. Provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio

Provisión por Jubilación Patronal

La Compañía tiene registrado de acuerdo a los requerimientos del Código del Trabajo el pago de un bono de jubilación a los trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuado o ininterrumpidamente, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

La Compañía tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinticinco años o más, hubieran prestado servicios continuos o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal.

La Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en una pensión mensual mínima de US\$20 y considerando para dicho cálculo tasa de descuento del 7% anual.

Bonificación por Desahucio

El Código del Trabajo también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine.

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son como sigue:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| <u>Jubilación patronal</u> | | |
| Saldo inicial | 144.173 | 114.422 |
| (+) Provisión | 19.364 | 29.751 |
| | 163.537 | 144.173 |
| <u>Bonificación por desahucio</u> | | |
| Saldo inicial | 29.970 | 23.323 |
| (+) Provisión | 60.614 | 6.647 |
| (-) Pagos | (49.569) | |
| | 41.015 | 29.970 |
| Total | 204.552 | 174.143 |

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

A continuación, se refleja el desglose del cargo realizado en el estado de resultados de los años 2011 y 2010 de acuerdo al estudio actuarial:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---|---------------|----------------|
| <u>Jubilación patronal</u> | | |
| Costo laboral por servicios actuales | 35.409 | 30.326 |
| Efecto de amortizaciones de pérdidas y ganancias actuariales, reducciones y liquidaciones anticipadas | (25.417) | (8.014) |
| Costo financiero | 9.372 | 7.437 |
| Costo neto del periodo en resultados | 19.364 | 29.751 |
| <u>Bonificación por desahucio</u> | | |
| Costo laboral por servicios actuales | 7.106 | 6.112 |
| Efecto de amortizaciones de pérdidas y ganancias actuariales, reducciones y liquidaciones anticipadas | 51.560 | 1.536 |
| Costo financiero | 1.948 | 1.516 |
| Costo neto del periodo en resultados | 60.614 | 6.647 |
| Total | 79.978 | 174.143 |

20. Patrimonio de los socios

Capital Social

Está representado por aporte de US\$ 1.000.000 de participaciones de US\$1 valor nominal unitario.

Reserva de Capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión 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 de los Estados Unidos de Norteamérica al 31 de marzo del 2000.

El saldo del Capital Adicional, podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de accionistas. De acuerdo a disposición de la Superintendencia de Compañías desde el 2011 el saldo debe ser reclasificado a Resultados Acumulados subcuenta Reserva de Capital; el saldo podrá ser capitalizado en la parte que exceda a pérdidas acumuladas o devuelto en la liquidación de la Compañía.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento del hotel a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato el contrato de operación hotelera.

21. Ingresos

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son los siguientes:

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Habitaciones | 3.895.446 | 3.564.164 |
| Lavandería | 58.412 | 42.056 |
| Teléfonos | 58.923 | 63.351 |
| Business Center | 2.021 | 1.277 |
| Spa/Gimnasio/Peluquería | | 34.674 |
| Alimentos | 2.500.651 | 2.509.032 |
| Bebidas | 141.212 | 158.856 |
| Cigarrillos | 3.268 | 4.325 |
| Otros ingresos alimentos y bebidas | 82.935 | 45.943 |
| Total | 6.742.868 | 6.423.678 |

22. Gastos

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son los siguientes:

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

| <u>Detalle</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---|------------------|------------------|
| Remuneración | 1.534.386 | 1.405.065 |
| 15% de participación de trabajadores en las utilidades (nota 16) | 219.697 | 96.691 |
| Reposición activos de operación | 15.853 | 6.197 |
| Suministros y materiales | 233.071 | 233.786 |
| Atenciones y cortesías | 60.989 | 112.232 |
| Gastos habitaciones | 480.355 | 586.427 |
| Gastos energía y fuerza | 258.789 | 215.890 |
| Gastos de administración | 590.927 | 574.391 |
| Gastos de mantenimiento | 72.032 | 65.201 |
| Gastos de personal | 138.166 | 194.803 |
| Provisiones y reservas | 628.037 | 546.695 |
| Depreciaciones | 573.108 | 550.516 |
| Seguros | 162.023 | 128.369 |
| Impuestos | 40.995 | 18.561 |
| Otros gastos | 97.302 | 84.668 |
| Total gastos operacionales | 5.105.730 | 4.818.492 |

23. Otras contingencias

Al 31 de diciembre del 2011 la compañía mantiene los siguientes juicios en contra:

- Juicio entablado por el señor Edgar Baca de naturaleza laboral por una cuantía de US\$ 20.000 que se sustancia en el Juzgado Séptimo de Trabajo de Pichincha; se encuentra en primera instancia del proceso sin que hasta la fecha exista sentencia; del cual la administración de la Compañía espera una resolución favorable sin sanción del 75% al 100%.
- Juicio entablado por el señor Roberto Clavijo de naturaleza laboral por una cuantía de US\$ 28.431 que se sustancia en el Juzgado Séptimo de Trabajo de Pichincha; se encuentra en primera instancia del proceso sin que hasta la fecha exista sentencia; del cual la administración de la Compañía espera una resolución baja con sanción del 0% al 49%.
- Juicio entablado por el señor Alex Pérez de naturaleza laboral por una cuantía de US\$ 25.000 que se sustancia en el Juzgado Primero de Trabajo de Pichincha; se encuentra en espera de la audiencia preliminar; del cual la administración de la Compañía espera una resolución favorable sin sanción del 75% al 100%.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

24. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los estados financieros auditados difieren de los estados financieros internos de la Compañía que han sido consideradas para su adecuada presentación bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Un resumen de las reclasificaciones realizadas para efectos de presentación al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es como sigue:

| 2011 | | | | |
|---|----------------|---------|---------|----------------|
| Detalle | Saldo contable | Debe | Haber | Saldo auditado |
| Activo | | | | |
| Inventarios | 226.777 | | 135.012 | 91.765 |
| Otros activos | | 135.012 | | 135.012 |
| Pasivo | | | | |
| Obligaciones financieras | 639.342 | 3.782 | | 635.560 |
| Cuentas por pagar partes relacionadas largo plazo | 103.680 | | 3.782 | 107.462 |

| 2010 | | | | |
|---|----------------|--------|--------|----------------|
| Detalle | Saldo contable | Debe | Haber | Saldo auditado |
| Activo | | | | |
| Inventarios | 182.626 | | 93.255 | 89.371 |
| Otros activos | | 93.255 | | 93.255 |
| Pasivo | | | | |
| Obligaciones financieras | 585.911 | 3.782 | | 582.129 |
| Cuentas por pagar partes relacionadas largo plazo | 103.680 | | 3.782 | 107.462 |

25. Eventos subsecuentes

De acuerdo a lo dispuesto en el Registro Oficial N° 536 del 16 de Septiembre del 2011, la Compañía rescindió en el mes de marzo de 2012 su contrato de arrendamiento con la Compañía CIRSAECUADOR S.A. a la cual alquilaba parte de su edificio para el uso de las instalaciones como Casino. El canon mensual de arrendamiento era de US\$26.070, sin embargo, de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento debido a que el incumplimiento del contrato se originó por un cambio en la legislación Ecuatoriana que implica un caso fortuito no se generaron costos adicionales por indemnización.