

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(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 individuales 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 NIC 1 – Presentación de estados financieros, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF traducidas al español vigentes al 31 de diciembre del 2012.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

La Compañía de acuerdo a lo establecido por la NIC 1– Presentación de estados financieros presenta información comparativa respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del año corriente.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

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 considerando como medición posterior el costo.
- El pasivo por jubilación patronal que se encuentra registrado al valor presente de los pagos futuros estimados de acuerdo al estudio actuarial practicado por un perito independiente.

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

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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

- Vida útil y valores residuales de las propiedades y equipos

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.

- Pérdidas por deterioro de activos

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedad y equipo y activos, y propiedades de inversión se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

- 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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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.

La tasa de conmutación actuarial es del 4% conforme lo dispone la Ley publicada en el registro oficial No, 650 del 28 de agosto del 2002; considerando que esta tasa de conmutación resulta de considerar que probablemente los salarios se ajusten anualmente a una tasa promedio del 3%; y, que la tasa de descuento de los bonos de gobierno emitidos en mayo de 2010 con vencimiento a 12 años es del 7% anual. Los cálculos individuales se realizaron utilizando la información demográfica de las personas que laboran en la Compañía, clasificadas por sexo, tiempo de servicio y edad.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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.

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

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

Los activos financieros se reconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se reconoce cuando se extingue, se da de baja, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: efectivo en caja y bancos, activos financieros mantenidos al vencimiento, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y pasivos financieros al costo amortizado. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación:

i) 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.

La Compañía tiene clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo y overnight 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.

ii) 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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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.

iii) 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.

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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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.

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 periodo 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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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:

<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) Arrendamientos

La Compañía presenta a los activos dedicados a arrendamientos operativos en su estado de situación financiera de acuerdo con la naturaleza de tales bienes, es decir, como propiedades de inversión en el caso de inmuebles y como parte de la propiedad, planta y equipo en el caso de bienes muebles.

m) 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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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.

n) 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.

o) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por la participación de los trabajadores en las utilidades que genera la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

Bonos a los ejecutivos

Los bonos a los principales directores entregados por rendimiento en sus funciones se reconocen como un gasto y un pasivo en el resultado del periodo en el cual se ocasionan. La utilidad tomada como base para el cálculo de los bonos es la utilidad líquida o contable.

Vacaciones de personal

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por vacaciones en el periodo en el que se generan, de acuerdo a lo dispuesto por el Código del Trabajo según el cual todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un período ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieren prestado servicios por más de cinco años en la Compañía, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes, sin embargo, los días excedentes no podrán superar de quince.

Beneficios Post - empleo y por terminación

Beneficios Post – empleo – Jubilación Patronal y Desahucio

De acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en el Ecuador, los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de pensiones de jubilación patronal.

Las provisiones para jubilación patronal y desahucio se miden aplicando el método de la unidad de crédito proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a la tasa del 7% anual, la cual es similar a la tasa promedio para los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento. 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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

Beneficios de terminación

Son los beneficios a los empleados a pagar 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.

p) 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, 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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

q) Costos

Los costos de venta representan el costo de producir los alimentos y servicios de hospedaje del hotel, que incluye los costos de la materia prima y la mano de obra por el servicio prestado.

r) Gastos

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.

s) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. 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.

i) 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.

ii) 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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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 impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

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.

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.

t) 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 y overnight 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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía.

La Compañía no adoptó las NIIF o revisiones de NIIF que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2012:

- NIIF 9 (modificada en 2010): Aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. de enero de 2015. introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para ser dados de baja; requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros – Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Para los cambios en el valor razonable de pasivos financieros que son designados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de esa deuda es reconocido a través de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito de la deuda en otro resultado integral creara o incrementara la asimetría contable. Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

- NIIF 10: Estados financieros consolidados, y su enmienda "Entidades de inversión": Emitida el 12 de mayo de 2011. Establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando la entidad controla una o más entidades; esta norma reemplaza los requisitos de consolidación establecidos en la SIC-12 Consolidación – Entidades de cometido específico y en la NIC 27 Estados financieros consolidados y separados. Si bien la norma es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2013, se aconseja su aplicación anticipada. La NIIF 10 se basa en los principios existentes para identificar al concepto de control como el factor determinante para establecer si una entidad debe estar incluida en los estados financieros consolidados de la sociedad controladora. La norma proporciona orientación adicional para ayudar en la determinación de control donde esto es difícil de evaluar.
- NIIF 11 - Acuerdos conjuntos: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable a ejercicios que se inicien el o después del 1ro de enero de 2013; prevé reflejar de una manera más realista las implicaciones de los acuerdos conjuntos, centrándose en los derechos y obligaciones del acuerdo, en lugar de su forma jurídica (como es el caso actualmente). La norma está enfocada en resolver las inconsistencias en la exposición de los acuerdos conjuntos al exigir un método simple para registrar las participaciones en entidades controladas de forma conjunta.
- NIIF 12 - Exposición de intereses en otras entidades: Emitida el 12 de mayo de 2011, es una norma nueva y completa que trata sobre los requisitos de exposición para todos los tipos de interés en otras entidades, incluidas las subsidiarias, los acuerdos conjuntos, y entidades asociadas y estructuras no consolidadas. Es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se aconseja su aplicación.
- NIIF 13 - Medición del valor razonable: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. de enero de 2013, establece una sola estructura para la medición del valor razonable cuando es requerido por otras normas. Esta NIIF aplica a los elementos tanto financieros como no financieros medidos a valor razonable. Valor razonable se define como "el precio que sería recibido para vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes en el mercado a la fecha de medición".
- NIC 19 - Beneficios a empleados: la enmienda incluye un número de mejoras específicas a la Norma, esta versión modificada de NIC 19 es efectiva para los ejercicios que comienzan el 1ro. de enero de 2013.. Los principales cambios están referidos a:
 - o eliminar el "método corredor", requiriendo a las entidades reconocer todas las ganancias y pérdidas que surgen en el período;
 - o racionalizar la presentación de cambios en los activos y pasivos del plan;
 - o mejorar los requisitos de exposición, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficio y los riesgos a los que las entidades se exponen a través de la participación en ellos.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

- NIC 32 y NIIF 7 - Enmienda sobre compensación de activos financieros con pasivos financieros: La enmienda Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros (Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7), emitida en diciembre de 2011, derogó el párrafo GA38 y añadió los párrafos GA38A a GA38F, según los cuales una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada.
- Mejoras a las NIIF emitidas en 2012: Incluyen mejoras a las siguientes normas: NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, NIC 34 Información Financiera Intermedia. Aplicable a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

5. 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.

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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

Con el fin de administrar el riesgo de tasa de interés, la deuda financiera mantenida por la Compañía al 31 de diciembre del 2012 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.

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 2012 en US\$ dólares:

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

Saldos al 31 de diciembre del 2012						
Obligación	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Banco Pacífico	740.598	761.837	826.569	903.688	902.260	4.134.952
Sobregiro	183.552					183.552
Interés	27.867					27.867
	952.017	761.837	826.569	903.688	902.260	4.346.371

Saldos al 31 de diciembre del 2011			
Obligación	2012	2013	Total
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.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

La composición del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en caja	6.490	7.460
Bancos	155.716	207.489
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:		
Overnight	389.000	
Depósitos a la vista (1)		100.807
Total	551.206	315.756

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

(1) La composición de los depósitos a corto plazo al 31 de diciembre 2011 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

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el efectivo y equivalentes de efectivo no poseen restricciones para su uso.

7. 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 2012 y 2011 fue como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes (1)	614.931	491.738
Cuentas por cobrar huéspedes	343.615	43.921
Tarjetas de crédito	44.221	56.855
	<u>1.002.767</u>	<u>592.514</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos y anticipos empleados	18.196	2.906
Anticipo proveedores	5.091	10.015
	<u>23.287</u>	<u>12.921</u>
Gastos anticipados	38.465	4.145
Impuestos anticipados	32.324	31.569
Provisión por deterioro en cuentas por cobrar (2)	(5.987)	(4.458)
Total	<u>1.090.856</u>	<u>636.691</u>

(1) 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.

Las cuentas por cobrar de clientes no tienen una concentración ya que su riesgo se encuentra diversificado entre aproximadamente 291 clientes activos en el 2012 (199 clientes activos en el 2011).

A continuación un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar clientes país, sin incluir la provisión por deterioro al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cartera por vencer	355.996	380.764
Cartera vencida entre 1 y 360 días	212.358	77.350
Cartera vencida mayor a 1 año	46.577	33.624
Total	<u>614.931</u>	<u>491.738</u>

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

- (2) 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.

El movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fue como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	4.458	16.682
(-) Baja de cuentas por cobrar		(6.749)
(+) Provisión	1.529	
(-/+ Ajuste		(5.475)
Saldo al final del año	5.987	4.458

8. Inventarios

Un resumen de los inventarios al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inventario de alimentos	26.761	37.378
Inventario de bebidas	18.048	20.023
Inventario cigarrillos	897	349
Inventario suministros	40.096	34.015
Total	85.802	91.765

9. Propiedades y equipos- neto

El movimiento de las propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

2012

	Saldo al inicio del año	Adiciones	Ventas /Bajas	Reclasifi- caciones(1)	Ajuste	Transferencias Gastos	Otras cuentas	Saldo al Final del año
No Depreciables								
Terreno	4.543.863							4.543.863
Remodelación Edificios	148.318	491.874		(387.745)	(1.043)	(33.699)	(1.963)	215.742
Total no depreciables	4.692.181	491.874		(387.745)	(1.043)	(33.699)	(1.963)	4.759.605
Depreciables								
Edificio	4.006.110			176.610				4.182.720
Instalaciones	1.687.114			26.717				1.713.831
Vehículo	53.597		(53.597)	34.594				34.594
Maquinaria y equipo	406.843	112.932	(240)	(28.646)			505	491.394
Muebles y enseres	194.197	38.985		158.181				391.363
Equipos de computación	43.196	47.803		1.551	(10.233)		2.064	84.381
Torre Irlanda	6.391.057	199.720	(53.837)	369.007	(10.233)		2.569	6.898.283
Edificio	2.918.191	18.240		289.532	(7.417)		630	3.219.176
Instalaciones	684.515	4.942		12.463				701.920
Maquinaria y equipo	461.994	10.708						472.702
Muebles y enseres	462.782							462.782
Equipo de computación	18.851							18.851
Torre Luxemburgo	4.546.333	33.890		301.995	(7.417)		630	4.875.431
Total costo	15.629.571	725.484	(53.837)	283.257	(18.693)	(33.699)	1.236	16.533.319
Menos: Depreciación acumulada	(1.364.072)	(589.665)	37.571	(22.307)				(1.938.473)
Total	14.265.499	135.819	(16.266)	260.950	(18.693)	(33.699)	1.236	14.594.846

(1) Corresponde a la reclasificación de construcciones en curso a propiedad y equipo por US\$ 387.745 por la remodelación de los pisos 4, 5, 6 y 7, así como el bar y la cafetería, y US\$ 260.950 correspondiente a la reclasificación de propiedades de inversión a propiedad y equipo de las instalaciones donde antes funcionaba el Casino (véase nota 10).

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

2011

	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	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					2.918.191
Instalaciones	674.056	10.459				684.515
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

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\$5.388.677 y US\$5.528.891, al 31 de diciembre del año 2012 y 2011, 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 12).

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

10. Propiedades de inversión

El movimiento de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

2012				
	Saldo al			Saldo al
	inicio del año	Adiciones	Reclasificación	Final del año
Edificio	727.087		(283.257)	443.830
Depreciación acumulada	(50.896)	(18.072)	22.307	(46.661)
Total	676.191	(18.072)	(260.950)	397.169

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

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.

11. Otros activos

El movimiento de otros activos al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

2012				
	Saldos al	Adiciones	Bajas	Saldos al
	inicio del año			final del año
Inventario lencería	74.633	52.808		127.441
Inventario cristalería	17.002	796	(866)	16.932
Inventarios vajilla/loza/cubiertos	43.377	5.767	(377)	48.767
Total	135.012	59.371	(1.243)	193.140

2011					
	Saldos al	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Saldos al
	inicio del año				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.

12. Obligaciones financieras

El detalle de préstamos bancarios al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

2012							
Institución	Garantía	Operación	Interés	Vencimiento	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banco Pacífico	(1)	P40057647	8,95%	30/11/2012	674.199	3.060.753	3.734.952
Banco Pacífico	(1)	P40058617	8,95%	07/12/2012	66.399	333.601	400.000
Sobregiro					183.552		183.552
Interés					27.867		27.867
Total					952.017	3.394.354	4.346.371

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

(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 9).

13. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El rubro de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores:		
Nacionales	231.238	253.606
Exterior	17.667	22.887
	248.905	276.493
Otras cuentas por pagar:		
Reposición cajas chicas	4.603	6.115
Depósitos eventos	8.742	28.502
Seguros	15.759	18.617
Tasa turismo por pagar	70	6.674
Devoluciones a clientes	8.568	4.467
Proveedores caja chica	65	64
Otras cuentas por pagar	2.382	2.384
	40.189	66.823
Total	289.094	343.316

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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.

14. Transacciones con entidades relacionadas

Un resumen de los saldos con entidades relacionadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fueron como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por pagar con entidades relacionadas corto plazo: (1)		
Hoteles Dann Ltda	393.297	803.356
Total	393.297	803.356
Obligaciones con socios a largo plazo: (2)		
Grupo Montelimar		1.275.473
Spinstar Holding Ltd		607.581
Inversiones F.E.S		1.018.964
Total		2.902.018
Cuentas por pagar con entidades relacionadas largo plazo:		
Centros Comerciales	3.782	55.622
Organización Dann	51.840	51.840
Total	55.622	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 13,5% 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 2012 y 2011 la Compañía ha registrado un gasto por US\$389.920 y US\$329.818, 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 2012 y 2011, 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\$ 448.354 y US\$340.162, respectivamente.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

15. 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 23% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 (24% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011). Un detalle de las conciliaciones tributarias, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores	1.017.886	1.464.644
15% participación a trabajadores (nota 16)	(156.585)	(219.697)
Ganancia antes de impuesto a la renta	861.301	1.244.947
Más: Gastos no deducibles	494.783	202.674
Menos: Deducciones especiales	(45.636)	(51.348)
Base imponible	1.310.448	1.396.273
Impuesto a la renta	301.403	335.105
Impuesto a la renta causado	301.403	335.105
Anticipo del año anterior	121.251	88.354
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	301.403	335.105
Menos: Retenciones de impuesto a la renta	(133.827)	(152.543)
Remanente de retenciones en la fuente		(42.475)
Impuesto a la renta por pagar	167.576	140.087

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la siguiente es el cargo a resultados por impuestos corrientes y diferidos del año:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta causado	301.403	335.105
Impuesto a la renta diferido	(43.604)	(47.542)
Gasto impuesto a la renta del año	257.799	287.563

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:

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

	2012		2011	
	Valor	%	Valor	%
Tasa impositiva nominal	198.099	23,00%	298.787	24,00%
Más: gastos no deducibles	113.800	13,21%	48.642	3,91%
Menos:				
Deducciones especiales	(10.496)	(1,22)%	(12.324)	(0,99)%
Tasa impositiva efectiva	301.403	34,99%	335.105	26,92%

b. Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

Detalle	2012	2011
Impuesto al Valor Agregado por pagar	92.752	88.473
Retenciones en la fuente por pagar	10.984	8.032
Impuesto a la renta por pagar (1)	167.576	140.087
Total	271.312	236.592

(1) El movimiento de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

Detalle	2012	2011
Saldos al comienzo del año	140.087	173.249
Provisión del año	301.403	335.105
Compensación por retenciones impuesto a la renta del año anterior		(173.249)
Compensación por retenciones en el impuesto a la renta del año	(133.827)	(195.018)
Pagos efectuados	(140.087)	
Saldos al fin del año	167.576	140.087

c. Impuestos diferidos

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

2012		
Concepto	Base	Impuesto diferido (pasivo)
Impuesto diferido pasivo:		
Revalorización de inmuebles	(1.909.982)	(439.296)
Total impuesto diferido pasivo	(1.909.982)	(439.296)

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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)

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el efecto neto por impuesto diferido registrado en los resultados del ejercicio son un ingreso de impuesto a la renta por US\$43.603 y US\$ 47.542, en el año 2012 y 2011, 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 2012	23%
Al 31 de diciembre de 2011	24%

El movimiento de las cuentas de impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2012 y 2011, ha sido el siguiente:

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

2012			
	Saldos al inicio del año	Reconocidos en resultados	Saldos al fin del año
<i>Activos por impuestos diferidos</i>			
Provisión cuentas incobrables	(1.772)	(1.772)	
Provisión jubilación patronal y desahucio	14.185	14.185	
Provisión juicio laboral	2.696	2.696	
	15.109	15.109	
<i>Pasivos por impuestos diferidos</i>			
Revalorización de inmuebles	(498.009)	(58.713)	(439.296)
Total		(43.604)	
2011			
	Saldos al inicio del año	Reconocidos en resultados	Saldos al fin del año
<i>Activos por impuestos diferidos</i>			
Provisión cuentas incobrables	1.210	2.982	(1.772)
Provisión jubilación patronal y desahucio	23.650	9.465	14.185
Provisión juicio laboral		(2.696)	2.696
	24.860	9.751	15.109
<i>Pasivos por impuestos diferidos</i>			
Revalorización de inmuebles	(555.302)	(57.293)	(498.009)
Total		(47.542)	(498.009)

d. Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto de los años 2009 al 2012.

16. Obligaciones acumuladas

El rubro de obligaciones acumuladas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Participación a trabajadores (1)	156.585	219.697
Sueldos y beneficios sociales	46.855	34.369
Total	203.440	254.066

(1) 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. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como sigue:

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	219.697	95.961
Pago a trabajadores	(219.697)	(95.961)
Provisión del año	156.585	219.697
<u>Saldo al final del año</u>	<u>156.585</u>	<u>219.697</u>

17. Pasivos estimados y provisiones

Las provisiones al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se componen de:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Con empleados:		
Provisión Juicios Laborales	11.233	11.233
Sueldos por Pagar	12.202	11.477
10% Servicio por pagar	59.488	56.355
Préstamos con empleados	8.409	185
Otras cuentas por pagar empleados	20.194	22.338
	111.526	101.588
Con el IESS:		
Aportes Patronales IESS por Pagar	27.057	43.283
Préstamos IESS por Pagar	3.957	-16.944
	31.014	26.339
Otras provisiones		
Provisión empleados	2.200	2.200
Provisiones Varias	275.334	26.509
Provisión Honorarios Hoteles Dann	68.917	18.944
	346.451	47.653
<u>Total</u>	<u>488.991</u>	<u>175.580</u>

18. 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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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 2012 y 2011 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Jubilación patronal</u>		
Saldo inicial	163.537	144.173
(+) Provisión	22.729	19.364
	186.266	163.537
<u>Bonificación por desahucio</u>		
Saldo inicial	41.015	29.970
(+) Provisión		60.614
(-) Pagos	(5.454)	(49.569)
(-) Reversión del desahucio	(35.561)	
		41.015
Total	186.266	204.552

A continuación, se refleja el desglose del cargo realizado en el estado de resultados de los años 2012 y 2011 de acuerdo al estudio actuarial:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Jubilación patronal</u>		
Costo laboral por servicios actuales	39.656	35.409
Efecto de amortizaciones de pérdidas y ganancias actuariales, reducciones y liquidaciones anticipadas	(28.375)	(25.417)
Costo financiero	11.448	9.372
Costo neto del periodo en resultados	22.729	19.364
<u>Bonificación por desahucio (1)</u>		
Costo laboral por servicios actuales		7.106
Efecto de amortizaciones de pérdidas y ganancias actuariales, reducciones y liquidaciones anticipadas		51.560
Costo financiero		1.948
Costo neto del periodo en resultados		60.614
Total	22.729	79.978

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

- (1) Por decisión de la Administración, la Compañía no efectuó la provisión por desahucio, debido a que el Hotel no tiene como política cancelar este beneficio a sus empleados.

19. 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.

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.

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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.

20. Ingresos

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Habitaciones	4.214.503	3.895.446
Lavandería	55.311	58.412
Teléfonos	40.033	58.923
Business Center	2.300	2.021
Alimentos	2.706.415	2.500.651
Bebidas	140.049	141.212
Cigarrillos	2.038	3.268
Otros ingresos alimentos y bebidas	104.366	82.935
Total	7.265.015	6.742.868

21. Gastos

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Remuneración	851.509	798.701
15% de participación de trabajadores en las utilidades (nota 16)	156.585	219.697
Reposición activos de operación	2.572	15.853
Suministros y materiales	243.621	233.071
Atenciones y cortesías	57.292	60.989
Gastos habitaciones	545.224	480.355
Gastos energía y fuerza	272.555	258.789
Gastos de administración	1.087.255	590.927
Gastos de mantenimiento	110.971	72.032
Gastos de personal	120.793	138.166
Provisiones y reservas	550.494	628.037
Depreciaciones	607.736	573.108
Seguros	101.967	162.023
Impuestos	93.194	40.995
Otros gastos	58.257	97.302
Total gastos operacionales	4.860.025	4.370.045

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

22. Otras contingencias

Al 31 de diciembre del 2012 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%.

23. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 2012 y 2011 es como sigue:

Detalle	2012			Saldo auditado
	Saldo contable	Debe	Haber	
Activo				
Inventarios	278.942		193.140	85.802
Otros activos		193.140		193.140
Pasivo				
Obligaciones financieras	772.247	3.782		768.465
Cuentas por pagar partes relacionadas largo plazo	51.840		3.782	55.622
Costo y Gastos				
Costos de ventas y prestación de servicios	725.618	853.606		1.579.224
Gastos operacionales	5.713.631		853.606	4.860.025

Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda.

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
Costos y gastos				
Costos de ventas y prestación de servicios	705.263	735.685		1.440.948
Gastos operacionales	5.105.730		735.685	4.370.045

24. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de nuestro informe 6 de mayo del 2013, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

25. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros individuales de Promotora Hotel Dann Carlton Quito, Promodann Cía. Ltda. por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 serán aprobados de manera definitiva en Junta de Socios de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.