

**PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Contenido

1.	Información general	- 11 -
2.	Políticas contables significativas	- 11 -
3.	Estimaciones y juicios contables	- 17 -
4.	Gestión del riesgo financiero	- 18 -
5.	Efectivo y equivalentes	- 19 -
6.	Cuentas por cobrar no relacionados	- 20 -
7.	Otras cuentas por cobrar	- 21 -
8.	Inventarios	- 21 -
9.	Impuestos corrientes	- 22 -
10.	Propiedad, planta y equipo	- 22 -
11.	Propiedades de inversión	- 23 -
12.	Activos de operación	- 24 -
13.	Obligaciones bancarias	- 24 -
14.	Proveedores	- 25 -
15.	Otras cuentas por pagar	- 25 -
16.	Beneficios empleados corto plazo	- 26 -
17.	Participación a trabajadores	- 26 -
18.	Transacciones con partes relacionadas	- 26 -
19.	Beneficios empleados post-empleo	- 27 -
20.	Ingresos	- 28 -
21.	Costo de ventas	- 29 -
22.	Gastos administrativos	- 29 -
23.	Impuesto a la renta	- 29 -
24.	Ganancias actuariales	- 31 -
25.	Precios de transferencia	- 31 -
26.	Capital social	- 32 -
27.	Reservas	- 32 -
28.	Resultados acumulados	- 32 -
29.	Eventos subsecuentes	- 32 -
30.	Aprobación de los estados financieros	- 33 -

PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CIA. LTDA.

1. Información general

PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CIA. LTDA., fue constituida el 24 de marzo de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Cotacachi el 14 de mayo de 1997, con una duración de 20 años.

Su objeto social es la a) administración de hoteles, establecimientos turísticos considerados como tales por la legislación ecuatoriana, a excepción de la administración de casinos; b) compraventa, administración, construcción de edificios, urbanizaciones de proyectos turísticos; c) importación y comercialización de toda clase de materiales de construcción y equipamiento de inmuebles, entre otras.

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 del Hotel Dann Carlton, calculado sobre la utilidad neta proporcional 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 entrenamiento, 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.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CIA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran operando la moneda funcional y de presentación de PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CIA. LTDA. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos con fiabilidad.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Cuentas por cobrar comerciales

2.3 Activos financieros

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

2.2 Efectivo y equivalentes

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013 y 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Arrendamientos operativos
Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

Venta de servicios
Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

2.5 Reconocimiento de ingresos

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

A fecha de cierre de los estados financieros, la administración determina índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

2.4 Inventarios

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Baja de activos financieros

Si en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es revertida a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es revertido no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

2.6 Impuestos corrientes

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto corriente para el período

Los impuestos corrientes son reconocidos como un gasto en la utilidad o pérdida neta.

2.7 Propiedad, planta y equipo

Los terrenos y edificios que son usados para la venta de bienes y prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

Propiedades bajo construcción para producción, renta o propósitos administrativos, o para propósitos todavía no determinados, son reportados en libros al costo, menos cualquier pérdida de deterioro. El costo incluye honorarios profesionales y para activos calificados, costos financieros capitalizados. La depreciación de estos activos, usando la misma base de otros activos de propiedad, comienza cuando los activos están listos para su uso en los términos planificados por la Administración.

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo	Valor residual
Edificios	28 años	30%
Muebles	10 años	-
Equipo de computación	3 años	-
Equipo oficina	10 años	-
Maquinaria y equipo	10 años	-
Instalaciones	28 años	10%
Vehículos	5 años	30%

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.10 Participación a trabajadores.

Los costos de los servicios corrientes, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectada, para con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada período, para lo cual se consideran ciertos parámetros en las estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

2.9 Beneficios empleados post-empleo

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.8 Propiedades de inversión

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un ítem de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además, de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.15 Compensación de transacciones y saldos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

2.14 Cambios de políticas y estimaciones contables.

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

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 operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CIA. LTDA., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Efectivo y equivalentes de efectivo: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, La PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CIA. LTDA., ha definido las siguientes consideraciones:

2.13 Estado de Flujo de Efectivo.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12 Costos y gastos

Los dividendos a pagar a los socios de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

Las participaciones se clasifican como patrimonio neto.

2.11 Capital social y distribución de dividendos.

2.16 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.17 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CIA. LTDA. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2013.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
NIIF 9 - Instrumentos financieros	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 11 - Acuerdos de negocios conjuntos	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 7 - Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIC 32 - Compensación de activos y pasivos financieros	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y activos y pasivos financieros)	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) - Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

3. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

3.1 Prestaciones por pensiones

El valor actual de las obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideraran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

3.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.7 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

4. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo del Comité de Cartera de la Compañía, mismos que se encargan de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía mediante su departamento de cartera, además de involucrarse únicamente con partes solventes, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, principalmente agencias de viaje, entidades del sector público y empresas cuya posición financiera es confiable a nivel nacional, sin que exista concentración de crédito con ninguna de estas.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$(515.191)
Índice de liquidez	0.77 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.43 veces
Deuda financiera / activos totales	22%

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo por aproximadamente US\$ 515.191. Este déficit se origina en parte en parte por el financiamiento obtenido del Banco del Pacífico para mejoras de su propiedad planta y equipo al igual que para la cancelación de obligaciones pendientes con los socios, el mismo que según la Gerencia será superado en el corto plazo.

Adicionalmente la Compañía presenta un sobregiro bancario por US\$262.327 reflejado en los estados financieros, este valor corresponde a un sobregiro contable.

5. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de efectivo y equivalentes están conformados de la siguiente manera:

31 de Diciembre		
2013	2012	
182,342	195,038	De 30 a 90 días
19,271	20,613	De 90 a 120 días
61,885	5,987	De 120 días en adelante
263,498	221,638	Total

El detalle de saldos en mora pero no deteriorados se presenta a continuación:

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 30 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

31 de Diciembre		
2013	2012	
551,382	614,931	Cuentas por cobrar cartera
2,250	585	Cuentas por cobrar cheques devueltos
237,151	343,030	Cuentas por cobrar huéspedes
202,994	44,220	Tarjeta de crédito
(61,885)	(5,987)	Provisión cuentas incobrables
931,892	996,779	Total

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se muestran a continuación:

6. Cuentas por cobrar no relacionados

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

La inversión, clasificados como efectivo y equivalentes, vencen en un plazo inferior a 90 días y devengan el interés de mercado.

Los valores presentados en efectivo y equivalentes no incluyen sobregiro bancario.

31 de Diciembre		
2013	2012	
6,690	6,490	Cajas
231,438	155,716	Bancos
167,000	389,000	Inversiones (overnight)
405,128	551,206	Total

Antigüedad de cuentas por cobrar deterioradas

Las cuentas por cobrar deterioradas se componen principalmente de saldos por cobrar a clientes con una antigüedad superior a 365 días.

Movimiento de provisión para cuentas por cobrar deterioradas

La variación del saldo de la provisión para cuentas incobrables se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	2013	2012
Saldo al inicio	5.987		4.458
Pérdidas por deterioro reconocida en el período	55.898		1.529
Total	61.885		5.987

7. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del año 2013 y 2012 los saldos de otras cuentas por cobrar se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	2013	2012
Seguros pagados por anticipados	62.857		31.209
Anticipo a proveedores	31.614		3.427
Cuentas por cobrar empleados	8.255		15.668
Otras	4.813		11.448
Total	107.539		61.752

8. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	2013	2012
Alimentos	35.132		26.761
Bebidas	22.800		18.048
Suministro de papelería y oficina	14.174		16.462
Suministros huéspedes	13.081		15.520
Suministro de limpieza	4.399		3.057
Suministros de mantenimiento	3.804		4.553
Cigarrillos	1.226		897
Suministros de cocina	1.530		504
Total	96.146		85.802

El costo de los inventarios reconocido en el gasto durante el año 2013 y 2012 fue de USD\$1.161.905 y USD\$969.239 respectivamente.

La totalidad de inventarios se espera recuperar en un periodo no mayor a 12 meses.

9. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	146.703	304
Impuesto al valor agregado	29.387	32.021
Total activos por impuestos corrientes	176.090	32.325
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	320.473	180.730
Impuesto al valor agregado	98.247	90.582
Total pasivos por impuestos corrientes	418.720	271.312

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

10. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los saldos de Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Terrenos	4.543.862	4.543.862
Edificios	10.234.870	7.401.897
Muebles	865.168	854.145
Maquinaria y equipo	1.161.381	964.097
Equipo de computación	149.027	103.232
Instalaciones	115.525	2.631.467
Vehículos	34.594	34.594
Depreciación acumulada	(2.577.194)	(1.938.474)
Total	14.527.233	14.594.820

Los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se detallan a continuación:

1.1. Propiedades de inversión

La Compañía tiene hipotecado el inmueble denominado Torre Irlanda por un total en libros de US\$5.388.677 al 31 de diciembre del 2013 y 2012 como garantías de las obligaciones mantenidas con el Banco del Pacífico.

Activos en garantía

Descripción	2012				2013			
	Saldo al inicio del año	Bajas y Ventas	Adiciones	Ajustes y Reclasificaciones	Saldo al final del año	Saldo al inicio del año	Bajas y Ventas	Adiciones
Terrenos	4.543.862	-	-	-	4.543.862	4.543.862	-	-
Edificios	6.924.301	-	18.240	459.356	7.401.897	7.401.897	-	2.832.973
Muebles	656.979	-	38.985	158.181	854.145	854.145	-	-
Maquinaria y equipo	868.837	(240)	123.640	(28.140)	964.097	964.097	-	1.161.381
Equipo de computación	62.047	-	47.803	(6.618)	103.232	103.232	-	149.027
Instalaciones	2.519.948	-	496.816	(385.297)	2.631.467	2.631.467	-	115.525
Vehículos	53.597	(53.597)	-	34.594	34.594	34.594	-	-
Total	15.629.571	(53.837)	725.484	232.076	16.533.294	16.533.294	571.133	- 17.104.427
Depreciación acumulada	(1.364.072)	37.571	(589.665)	(22.308)	(1.938.474)	(1.938.474)	(638.720)	- (2.577.194)
Total	14.265.499	(16.266)	135.819	209.768	14.594.820	14.594.820	(93.061)	- 14.527.233

2013

31 de Diciembre		2013		2012	
Saldos al inicio del año		397.195		676.191	
Reclasificación		-		(260.924)	
Depreciación acumulada		(25.474)		(18.072)	
Saldos al final del año		371.721		397.195	

A continuación se incluye un detalle de las propiedades de inversión medidas al costo histórico.

31 de Diciembre		2013		2012	
Edificios		371.721		397.195	
Total		371.721		397.195	

Los activos clasificados como propiedades de inversión forman parte de los bienes que garantizan las obligaciones con las instituciones financieras.

12. Activos de operación

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el detalle de saldos de activos de operación es el siguiente:

31 de Diciembre		2013		2012	
Descripción					
Inventario de lencería		86.208		127.441	
Inventario de cristalería		1.262		16.932	
Inventario de vajilla y loza		31.980		48.767	
Total		119.450		193.140	

13. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

31 de Diciembre		2013		2012	
Sobregiros bancarios		262.327		183.552	

Obligaciones con Instituciones Bancarias
Corresponde a préstamo con el Banco del Pacífico cuya tasa asciende a 8,95% anual, su vencimiento es el 11 de

3.139.695 3.734.952

Total		Descripción
31 de Diciembre 2013	2012	
82.779	398.188	
27.867	27.867	Intereses por pagar
31.135	275.336	Provisiones varias
9.708	8.568	Devoluciones clientes
14.069	86.417	Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

15. Otras cuentas por pagar

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

Total		Descripción
31 de Diciembre 2013	2012	
278.717	657.961	
237.745	640.295	Proveedores locales
40.972	17.666	Proveedores servicios

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el detalle de saldos a proveedores es el siguiente:

14. Proveedores

Total		Descripción
31 de Diciembre 2013	2012	
3.657.837	4.318.504	
1.025.320	924.150	Total corto plazo
2.632.517	3.394.354	Total largo plazo
255.815	400.000	noviembre del 2017, garantizado con una hipoteca sobre bienes inmuebles de la Compañía Nota 10. Corresponde a préstamo con el Banco del Pacífico cuya tasa asciende a 8,95% anual, su vencimiento es el 04 de noviembre del 2017, garantizado con una hipoteca sobre bienes inmuebles de la Compañía Nota 10.

16. Beneficios empleados corto plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a empleados al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se muestra a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Sueldos por pagar	15,353	12,202
10% servicio por pagar	67,026	59,488
Iess por pagar	26,058	27,057
Participación trabajadores	237,887	161,922
Décimo terceros	10,473	26,328
Décimo cuarto	30,689	9,486
Fondos de reserva	3,334	5,703
Otras cuentas por pagar	35,630	44,354
Total	426,450	346,540

17. Participación a 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. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2013		2012	
	Saldos al inicio del año	Provisión del año	Pagos efectuados	Saldos al fin del año
	156,586	237,887	156,586	237,887
	219,697	156,586	219,697	156,586

18. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas en los años 2013 y 2012

Transacciones y saldos comerciales

A continuación se detallan las transacciones y saldos con partes relacionadas durante los años 2013 y 2012:

Año 2013

Descripción	Hoteles Dann Ltda.		Organización Dann	
	Saldo inicial	Facturación emitida	Pagos recibidos	Saldo final
	447,901	51,840	-	40,972
	406,929	51,840	-	51,840

Descripción	2013	2012
Saldos al comienzo del año	186.266	163.537
Costo de los servicios del periodo		
corriente	43.353	39.656
Costo por intereses	13.039	11.448
Ganancias actuariales	(110.865)	-
Ganancias sobre reducciones	(31.019)	(28.375)
Saldos al final	100.774	186.266
	(a)	

Jubilación patronal

El movimiento de las cuentas beneficios empleados durante el año 2013 y 2012 se detalla a continuación:

Movimiento empleados post-empileo

Descripción	2013	2012
Jubilación patronal	100,774	186,266
Total	100,774	186,266

Un detalle de la composición de la cuenta de beneficios post-empleo se resume a continuación:

19. Beneficios empleados Post-Empleo

El total de beneficios a corto plazo percibidos por el personal de la Entidad durante el año 2013 y 2012 asciende a USD\$ 556.546 y USD\$448.354 respectivamente.

Beneficios a corto plazo pagado a personal clave gerencial de la Entidad

Descripción	Hoteles Dann Ltda.	Organización Dann
Saldo inicial		
Facturación emitida	393.297	51.840
Pagos recibidos	(375.630)	-
Saldo final	17.667	51.840

Año 2012

(a) La variación del 46% en menos presentada en la provisión de la jubilación patronal al 31 de diciembre del 2013 corresponde a la disminución del tiempo de trabajado de ciertos empleados considerando actualmente para la provisión la fecha del contrato de trabajo en lugar de la fecha de ingreso como se lo hizo en hasta el año 2012.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

Descripción		
	2013	2012
Tasa de descuento	7%	7%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de rotación	2.5%	2.5%

20. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción		
	2013	2012
Habitaciones	5,072,141	4,214,503
Alimentos	2,831,072	2,706,415
Bebidas	194,932	140,049
Otros	124,155	104,365
Lavandería	43,899	55,311
Teléfonos	18,329	40,034
Business center	-	2,300
Cigarrillos	2,405	2,038
Total	8,286,933	7,265,015

21. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2013	2012
Reposición activos de operación	123.848	2.572
Costos alimentos	788.327	687.209
Gastos habitaciones	644.852	545.224
Suministros	312.211	243.621
Atención y cortesía	71.177	57.292
Costos bebidas	60.591	37.466
Costo cigarrillos	777	943
Total	2.001.783	1.574.327

22. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2013	2012
Remuneraciones	1.236.970	1.133.100
Participación trabajadores	237.887	161.922
Beneficios sociales	603.180	589.408
Administración	744.527	789.834
Depreciaciones	664.194	607.736
Provisiones y reservas	447.901	389.920
Gastos energía y fuerza	266.198	272.555
Personal	186.887	281.367
Mantenimiento	156.617	110.971
Seguros	131.839	101.967
Otros	56.669	15.926
Total	4.732.869	4.454.706

23. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaran o distribuyan a favor de socios o accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios el siguiente:

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2010 al 2013.

Durante el año 2013, la Compañía determinó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$121.521, sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$312.352. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$312.352 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

La renta mínima el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a

	2013	2012
Saldo inicial	301.403	335.105
Provisión del año	312.352	301.403
Pagos efectuados	(167.576)	(140.087)
Compensación con retenciones	(133.827)	(195.018)
Saldo final	312.352	301.403

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

Descripción	2013	2012
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	1.237.161	802.588
Impuesto diferido	-	58.713
Otros resultados integrales	110.865	-
Más gastos no deducibles	71.755	494.783
Menos beneficio por personal discapacitado	-	(45.636)
Base imponible	1.419.781	1.310.448
Impuesto a la renta calculado por el 22% y 23% respectivamente	312.352	301.403
Anticipo calculado	134.919	121.521
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	312.352	301.403

126632

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

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

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

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

Efectos tributarios de la revaluación - decreto ejecutivo No. 1180

Con fecha 19 de junio del 2012, se emitió el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual señalaba que el gasto por depreciación de activos revaluados debía ser considerado como no deducible para fines impositivos.

La Compañía optó por considerar como gasto deducible para la base imponible de impuesto a la renta, a partir de enero del 2013, el valor de la depreciación de la revaluación de propiedad, planta y equipo realizada en la fecha de transición a NIFF, por lo que se reversó el saldo del pasivo por impuestos diferidos con cargo a resultados acumulados.

24. Ganancias actuariales

Corresponde a las ganancias actuariales reconocidas en el informe del actuario con relación a los ajustes efectuados a la provisión jubilación patronal para el año 2013.

25. Precios de transferencia

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878, del jueves 24 de enero del 2013, se publicó la Resolución del SRI No. NAC DGERCGC13-0011 que reforma la Resolución No. NAC-DGER2008-0464, relacionada con la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia. Esta reforma establece que para el ejercicio económico 2012 (a ser declarado en 2013), los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior, cuanto en el Ecuador.

Los montos que antes de la reforma determinaban la obligación de presentar Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia eran de USD\$ 1.000.000 y \$ 5.000.000, respectivamente. Sin embargo la nueva normativa señala:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un

mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas

- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 6.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2013, no superaron el importe acumulado mencionado

26. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$1.000.000 dividido en un millón de participaciones nominativas de un dólar (US\$1) cada una.

27. Reservas

Reserva de capital

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

28. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

29. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros 17 de marzo del 2014, no se produjeron eventos que en opinión de la

Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

30. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 17 del 2014 y serán presentados a los Socios y la Junta de Directores para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.

Vladimir Carrera
Gerente General

Gabriela Proaño
Contadora General