

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

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014,
con opinión de los auditores independientes.

PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CÍA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL
2014**

Contenido:

Estado de situación financiera	- 4 -
Estado de resultados	- 5 -
Estado de resultado integral	- 6 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 7 -
Estados de flujos de efectivo	- 8 -
Notas a los estados financieros	- 10 -

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

Contenido

1. Información general	- 11 -
2. Políticas contables significativas	- 11 -
3. Estimaciones y juicios contables	- 18 -
4. Gestión del riesgo financiero	- 19 -
5. Instrumentos financieros	- 20 -
6. Efectivo	- 20 -
7. Cuentas por cobrar clientes no relacionados	- 21 -
8. Otras cuentas por cobrar	- 22 -
9. Inventarios	- 22 -
10. Impuestos corrientes	- 23 -
11. Propiedad y equipo	- 23 -
12. Propiedades de inversión	- 25 -
13. Activos de operación	- 25 -
14. Obligaciones bancarias	- 25 -
un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:	- 25 -
15. Cuentas por pagar comerciales	- 26 -
16. Otras cuentas por pagar	- 26 -
17. Beneficios empleados corto plazo	- 27 -
18. Participación a trabajadores	- 27 -
19. Impuestos diferidos	- 27 -
20. Beneficios empleados post-empleo	- 27 -
21. Ingresos	- 29 -
22. Costo de ventas	- 29 -
23. Gastos de administración	- 30 -
24. Impuesto a la renta	- 30 -
25. Precios de transferencia	- 32 -
26. Capital social	- 33 -
27. Reservas	- 33 -
28. Resultados acumulados	- 33 -
29. Eventos subsecuentes	- 34 -
30. Aprobación de los estados financieros	- 34 -

PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CÍA. LTDA.

1. Información general

PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CÍA. LTDA., fue constituida el 24 de marzo de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Cota cachi 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 Dan Ltda., para la administración del Hotel denominado Hotel Dan Charlton 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 Dan Charlton, 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 CÍA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con 'Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF 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 utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de PROMOTORA HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CÍA. 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 - NIIF 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

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.

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 2014 y 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Efectivo y equivalentes

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

2.3 Activos financieros

Cuentas por cobrar comerciales

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.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

El Hotel 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 como 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 confiabilidad.

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

- ✓ 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 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.

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

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.

Si en un período 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.

Baja de activos financieros

El Hotel 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 el Hotel tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, el Hotel reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si el Hotel retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, el Hotel continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.4 Inventarios

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.

2.5 Reconocimiento de ingresos

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

Venta de servicios

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

Arrendamientos operativos

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

2.6 Impuestos corrientes y diferidos

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

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 Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Hotel disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual el Hotel espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

El Hotel compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

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

2.7 Propiedad y equipo

Los terrenos y edificios que son usados para la venta de bienes y prestación de servicios y 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 reportadas 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 y enseres	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 del Hotel en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

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.

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

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.

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

2.8 Propiedades de inversión

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.

2.9 Beneficios empleados post-empleo

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectada, 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.

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

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

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.

2.10 Participación a trabajadores.

El Hotel 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.

2.11 Capital social y distribución de dividendos.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas del Hotel 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.

2.12 Costos y gastos

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.

2.13 Estado de Flujo de Efectivo.

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

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

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

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

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

2.14 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

2.15 Compensación de transacciones y saldos

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.

2.16 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 CÍA. LTDA., respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2014.

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

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigor	Fecha estimada aplicación en la Compañía
<i>NIIF 14 - Cuentas regulatorias diferidas</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Cambios en NIC 16 y 38 - Métodos de depreciación</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Cambios NIIF 11 - Adquisición interés en negocios conjuntos</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Venta o contribución de activos entre inversor y participada</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Cambios NIC 41 - Tratamiento de activos biológicos maduros</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Estados Financieros Separados: método de la participación</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>NIIF 15 - Ingresos de contratos con clientes</i>	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
<i>NIIF 9 - Instrumentos financieros</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>Cambios NIIF 9 - Deterioro de activos financieros y clasificación de activos y pasivos financieros</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018

El Hotel 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

El Hotel 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 los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran 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 el Hotel. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece el Hotel.

4. Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Hotel 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 del Hotel.

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 del Hotel.

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 el Hotel.

El Hotel mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por el Hotel mediante su departamento de cartera, además de involucrarse únicamente con partes solventes y obtener garantías, 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 existe 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 provisiones 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.

5. Instrumentos Financieros

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre	
		2014	2013
Activos financieros:			
Costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes	6	555.542	405.128
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	7	766.350	931.892
Otras cuentas por cobrar	8	124.998	107.539
Total		1.446.890	1.444.559
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Obligaciones bancarias	14	2.784.068	3.657.837
Cuentas por pagar comerciales	15	199.609	278.717
Otras cuentas por pagar	16	556.013	138.401
Total		3.539.690	4.074.955

6. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Cajas	6.510	6.690
Bancos	149.032	231.438
Inversiones	400.000	167.000
Total	555.542	405.128

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.

7. Cuentas por cobrar clientes no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Cuentas por cobrar cartera	541.190	551.382
Cuentas por cobrar cheques devueltos	1.049	2.250
Cuentas por cobrar huéspedes	159.332	237.151
Tarjeta de crédito	145.708	202.994
Provisión cuentas incobrables	(80.929)	(61.885)
Total	766.350	931.892

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

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.

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

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

	31 de Diciembre	
	2014	2013
De 30 a 90 días	154.234	182.342
De 90 a 120 días	13.018	19.271
De 120 días en adelante	84.544	61.885
Total	251.796	263.498

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 detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Saldo al inicio	61.885	5.987
Pérdidas por deterioro reconocidas en el período	19.044	55.898
Total	80.929	61.885

8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los saldos de otras cuentas por cobrar se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Seguros pagados por anticipado	33.094	35.804
Anticipo a proveedores	38.026	31.614
Cuentas por cobrar empleados	51.360	35.308
Otras	2.518	4.813
Total	124.998	107.539

9. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Alimentos	37.810	35.132
Bebidas	17.760	22.800
Suministro de papelería y oficina	13.289	14.174
Suministros huéspedes	13.970	13.081
Suministro de limpieza	6.675	4.399
Suministros de mantenimiento	2.577	3.804
Cigarrillos	-	1.226
Suministros de cocina	1.422	1.530
Total	93.503	96.146

El costo de los inventarios reconocido en el gasto durante el año 2014 y 2013 fue de USD\$1.259.268 y USD\$1.161.905 respectivamente.

La totalidad de inventarios se espera realizar en un período no mayor a 12 meses.

10. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	180.388	146.703
Impuesto al valor agregado	33.285	29.387
Total activos por impuestos corrientes	213.673	176.090
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	318.902	320.473
Impuesto al valor agregado	101.013	98.247
Total pasivos por impuestos corrientes	419.915	418.720

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

11. Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los saldos de Propiedad y Equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Terrenos	4.543.862	4.543.862
Edificios	10.368.457	10.234.870
Muebles y enseres	889.159	865.168
Maquinaria y equipo	1.224.849	1.161.381
Equipo de computación	243.941	149.027
Instalaciones	-	115.525
Vehículos	34.594	34.594
Depreciación acumulada	(3.264.837)	(2.577.194)
Total	14.040.025	14.527.233

2014

Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al final del año
Terrenos	4.543.862	-	-	4.543.862
Edificios	10.234.870	18.062	115.525	10.368.457
Muebles y enseres	865.168	23.991	-	889.159
Maquinaria y equipo	1.161.381	63.468	-	1.224.849
Equipo de computación	149.027	94.914	-	243.941
Instalaciones	115.525	-	(115.525)	-
Vehículos	34.594	-	-	34.594
Total	17.104.427	200.435	-	17.304.862
Depreciación acumulada	(2.577.194)	(687.643)	-	(3.264.837)
Total	14.527.233	(487.208)	-	14.040.025

2013

Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al final del año
Terrenos	4.543.862	-	-	4.543.862
Edificios	7.401.897	-	2.832.973	10.234.870
Muebles	854.145	11.023	-	865.168
Maquinaria y equipo	964.097	197.284	-	1.161.381
Equipo de computación	103.232	45.795	-	149.027
Instalaciones	2.631.467	317.031	(2.832.973)	115.525
Vehículos	34.594	-	-	34.594
Total	16.533.294	571.133	-	17.104.427
Depreciación acumulada	(1.938.474)	(638.720)	-	(2.577.194)
Total	14.594.820	(93.061)	-	14.527.233

Activos en garantía

La Compañía tiene hipotecado el inmueble denominado Torre Irlanda por un total en libros de US\$5.388.677 al 31 de diciembre del 2014 y 2013 como garantías de las obligaciones mantenidas con el Banco del Pacífico.

12. Propiedades de inversión

Los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Saldos al inicio del año	371.721	397.195
Depreciación acumulada	(25.448)	(25.474)
Saldos al final del año	346.273	371.721

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

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Edificio	346.273	371.721
Total	346.273	371.721

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

13. Activos de operación

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el detalle de saldos de activos de operación es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Inventario de lencería	7.809	86.208
Inventario de cristalería	11.504	1.262
Inventario de vajilla y loza	7.006	31.980
Total	26.319	193.140

14. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Sobregiros bancarios	150.395	262.327
Obligaciones con Instituciones Bancarias		

	31 de Diciembre	
	2014	2013
<i>Corresponde a préstamo con el Banco del Pacífico cuya tasa asciende a 8,95% anual, su vencimiento es el 11 de noviembre del 2017, garantizado con una hipoteca sobre bienes inmuebles de la Compañía Nota 10.</i>	2.379.013	3.061.909
<i>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.</i>	254.660	333.601
Total	2.784.068	3.657.837
Total corto plazo	976.965	1.025.320
Total largo plazo	1.807.103	2.632.517

15. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el detalle de saldos a proveedores es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Proveedores locales	102.298	237.745
Proveedores del exterior	97.311	40.972
Total	199.609	278.717

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

16. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Dividendos por pagar	408.935	-
Intereses por pagar	27.867	27.867
Provisiones varias	14.484	31.135
Devoluciones clientes	15.097	9.708
Otras cuentas por pagar	37.790	14.069
Total	504.173	82.779

17. Beneficios empleados corto plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a empleados al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se muestra a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Sueldos por pagar	6.808	15.353
10% servicio por pagar	66.544	67.026
less por pagar	17.858	26.058
Participación trabajadores	186.985	237.887
Décimo tercero	13.533	10.473
Décimo cuarto	27.254	30.689
Fondos de reserva	3.462	3.334
Otras cuentas por pagar	49.139	35.630
Total	371.583	426.450

18. 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:

	2014	2013
Saldos al inicio del año	237.887	156.586
Provisión del año	186.985	237.887
Pagos efectuados	(237.887)	156.586
Saldos al fin del año	186.985	237.887

19. Impuestos diferidos

Pasivo por impuestos diferido

El saldo de pasivos por impuestos diferidos se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de Propiedad y equipo por efectos de aplicación por primera vez de NIIF'S.

20. Beneficios empleados Post-Empleo

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Jubilación patronal	121.614	100.774
Desahucio	44.468	-
Total	166.082	100.774

Movimiento empleados post-empleo

El movimiento de las cuentas beneficios empleados durante el año 2014 y 2013 se detalla a continuación:

Jubilación patronal

Descripción	2013	2012
Saldos al comienzo del año	100.774	186.266
Costo de los servicios del período corriente	32.908	43.353
Costo por intereses	7.054	13.039
Ganancias actuariales	238	(110.865)
Ganancias sobre reducciones	(19.360)	(31.019)
Saldos al final	121.614	100.774

Desahucio

Descripción	2014	2013
Saldos al comienzo del año	-	-
Costo de los servicios del período corriente	54.497	-
Costo por intereses	3.202	-
Pérdidas actuariales	838	-
Pérdidas sobre reducciones	(14.069)	-
Saldos al final	44.468	-

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 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	2014	2013
	%	%
Tasa de descuento	7%	7%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de rotación	3%	2.5%

21. Ingresos

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

Descripción	2014	2013
Habitaciones	5.032.268	5.072.141
Alimentos	3.342.817	2.831.072
Bebidas	219.192	194.932
Otros	82.412	124.155
Lavandería	60.291	43.899
Teléfonos	18.921	18.329
Cigarrillos	663	2.405
Total	8.756.564	8.286.933

22. Costo de ventas

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

Descripción	2014	2013
Gastos habitaciones	569.896	644.852
Costos alimentos	914.125	788.327
Suministros	274.578	312.211
Reposición activos de operación	199.230	123.848
Costos bebidas	69.339	60.591
Atención y cortesía	41.517	71.177
Costo cigarrillos	1.226	777
Total	2.069.911	2.001.783

23. Gastos de administración

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

Descripción	2014	2013
Remuneraciones	1.484.486	1.236.970
Administración	1.366.159	744.527
Depreciaciones	713.091	664.194
Beneficios sociales	524.464	603.180
Provisiones y reservas	486.920	447.901
Gastos energía y fuerza	311.569	266.198
Mantenimiento	217.199	156.617
Participación trabajadores	186.985	237.887
Seguros	125.501	131.839
Personal	105.414	186.887
Otros	23.075	56.669
Total	5.544.863	4.732.869

24. 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 declaren o distribuyan a favor de 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:

Descripción	2014	2013
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	1.046.586	1.237.161
Otros resultados integrales	12.994	110.865
Más gastos no deducibles	243.137	71.755
Base imponible	1.302.717	1.419.781
Impuesto a la renta calculado por el 22%	286.598	312.352
Anticipo calculado	180.388	134.919
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	286.598	312.352

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	312.352	301.403
Provisión del año	286.598	312.352
Pagos efectuados	(165.649)	(167.576)
Compensación con retenciones	(146.703)	(133.827)
Saldo final	<u>286.598</u>	<u>312.352</u>

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo 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.

Durante el año 2014, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$180.388; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$286.598. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$286.598 equivalente al impuesto a la renta del período.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2012 al 2014.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

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:

- La tarifa de impuesto a la renta para sociedades establecida es del 22% para el año 2013 y 2014.
- Exoneración del impuesto a la renta y del anticipo durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

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.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.

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.

Con fecha 29 de diciembre del 2014, se publicaron las nuevas reformas en la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal dentro de la cual se menciona que un contribuyente que haya procedido a la revaluación de activos, la depreciación correspondiente a dicho revalúo no será deducible, si se asigna un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volverlos a depreciar. En el caso de venta de bienes revaluados se considerará como ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el revalúo;

El Hotel a partir del año 2014 optó por considerar como gasto no deducible para la base imponible de impuesto a la renta el valor de la depreciación de la revaluación de propiedad, planta y equipo realizada en la fecha de transición a NIIF; por lo tanto mantendrá el saldo del pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

Efectos de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal –

- En el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la ley, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a 10 años, contados desde el primer año en el que se generan ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Este plazo se ampliara por 2 años más en el caso que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

25. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador en base a lo siguiente:

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 del Hotel con partes relacionadas durante el año 2014, 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 Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

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 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros 19 de marzo del 2015, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Hotel, 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 2014 han sido aprobados por la Gerencia del Hotel y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia del Hotel, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.

Vladimir Carrera
Gerente General

Gabriela Molina
Contador General