



Tel: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

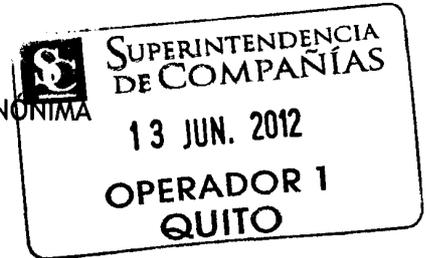
Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón  
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

## Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de  
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC SOCIEDAD ANÓNIMA  
Quito, Ecuador



### Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera clasificado que se adjuntan de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC SOCIEDAD ANÓNIMA, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2010 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo método directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a nuestra auditoría. Condujimos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC SOCIEDAD ANÓNIMA, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC SOCIEDAD ANÓNIMA. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.

5. En nuestro informe de auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2010, emitido con fecha 28 de enero de 2011, se incluyó una limitación respecto a que no recibimos contestación a nuestra solicitud de confirmación enviada a su asesor legal Estudio Jurídico Corral & Asociados. Con fecha marzo 26 de 2012, recibimos la mencionada confirmación; por lo tanto, nuestra opinión actual sobre los estados financieros, difiere de la expresada en nuestro informe anterior.

#### Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera clasificada de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC SOCIEDAD ANÓNIMA, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010, los resultados integrales por función de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo método directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

#### Énfasis

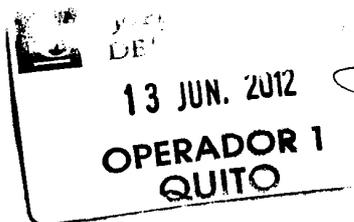
7. APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC SOCIEDAD ANÓNIMA, en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, realizó la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un período de transición que corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2010 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2011, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1 de la citada resolución. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 adjuntos, son los primeros que APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC SOCIEDAD ANÓNIMA, preparó aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que se presenten en forma comparativa, los estados financieros de apertura preparados para el año 2010, sirvieron de base comparativa para los estados financieros que se presentan para el año 2011, de acuerdo a la NIIF 1. Consecuentemente, las cifras correspondientes al año 2010 comparativas presentadas en este informe difieren de las contenidas en los estados financieros aprobados por los accionistas para el mencionado año. Con fecha enero 28 de 2011, emitimos nuestra opinión como Auditores Independientes, sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2010, preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dicho año, en la cual expresamos una opinión con una salvedad.

#### Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC SOCIEDAD ANÓNIMA, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, se emite por separado.

*BDO Ecuador*

Marzo 26, 2012  
RNAE No. 193



*Nancy Gavela*  
Nancy Gavela - Socia

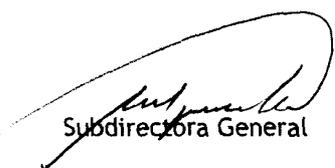
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO

(Expresados en U.S. dólares)

|   | Notas | 31 de Diciembre   |                   | 01 de Enero       |
|---|-------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   |       | <u>2011</u>       | <u>2010</u>       | <u>2010</u>       |
| <b>ACTIVOS</b>                              |       |                   |                   |                   |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                  |       |                   |                   |                   |
| Efectivo                                    | 6     | 172,156           | 205,113           | 111,729           |
| Activos financieros                         |       |                   |                   |                   |
| Cuentas por cobrar clientes no relacionados | 7     | 350,603           | 441,223           | 294,291           |
| Cuentas por cobrar clientes relacionados    | 18    | 123,602           | 51,811            | 58,824            |
| Otras cuentas por cobrar                    | 8     | 136,759           | 30,719            | 29,536            |
| Inventarios                                 | 9     | 220,461           | 225,376           | 225,646           |
| Activo por impuestos corrientes             | 10    | 106,267           | 60,073            | 56,886            |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>               |       |                   |                   |                   |
| Propiedad, planta y equipo                  | 11    | 10,332,245        | 10,593,891        | 10,941,998        |
| Activo por impuesto diferido                | 17    | 26,337            | 28,071            | 30,563            |
| <b>TOTAL</b>                                |       | <u>11,468,430</u> | <u>11,636,277</u> | <u>11,749,473</u> |
| <b>PASIVOS</b>                              |       |                   |                   |                   |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                  |       |                   |                   |                   |
| Obligaciones bancarias                      | 12    | -                 | -                 | 205,793           |
| Proveedores                                 | 13    | 455,985           | 340,237           | 309,318           |
| Otras cuentas por pagar                     | 14    | 104,691           | 110,762           | 913,057           |
| Impuestos por pagar                         |       | 36,767            | 44,070            | 39,116            |
| Beneficios empleados corto plazo            | 15    | 103,128           | 138,762           | 112,231           |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>               |       |                   |                   |                   |
| Otras cuentas por pagar                     |       | -                 | 41,918            | 83,073            |
| Beneficios empleados post-empleo            | 19    | 598,828           | 527,093           | 498,252           |
| Pasivo por impuesto diferido                | 17    | 1,250,865         | 1,331,766         | 1,408,166         |
| <b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>        |       |                   |                   |                   |
| Capital social                              | 24    | 6,274,900         | 5,300,000         | 5,300,000         |
| Aportes para futura capitalización          | 25    | -                 | 881,333           | 59,832            |
| Reservas                                    | 26    | 15,539            | 23,667            | 23,193            |
| Resultados acumulados                       | 27    | <u>2,627,727</u>  | <u>2,896,669</u>  | <u>2,797,442</u>  |
| <b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>  |       | <u>8,918,166</u>  | <u>9,101,669</u>  | <u>8,180,467</u>  |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>           |       | <u>11,468,430</u> | <u>11,636,277</u> | <u>11,749,473</u> |

  
Gerente General

  
Subdirectora General

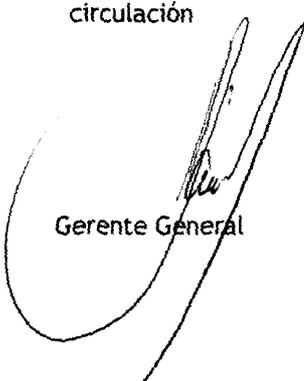
  
Contador General

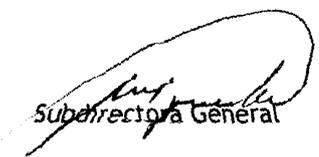
Ver notas a los estados financieros.

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL POR FUNCIÓN  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
 (Expresados en U.S. dólares)

|  | <u>Notas</u> | <u>2011</u>      | <u>2010</u>      |
|--|--------------|------------------|------------------|
| INGRESOS   |              |                  |                  |
| Habitaciones   |              | 2,196,639        | 1,959,539        |
| Alimentos y bebidas  |              | 1,734,261        | 1,542,392        |
| Otros  |              | 894,833          | 909,728          |
| TOTAL INGRESOS   |              | <u>4,825,733</u> | <u>4,411,659</u> |
| COSTO DE VENTAS  | 20           | <u>2,156,163</u> | <u>1,882,788</u> |
| MARGEN BRUTO   |              | 2,669,570        | 2,528,871        |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS                              | 21           | <u>2,779,463</u> | <u>2,331,878</u> |
| (PÉRDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL                                 |              | (109,893)        | 196,993          |
| OTROS (GASTOS) INGRESOS  |              |                  |                  |
| Gastos financieros   |              | (11,880)         | (20,407)         |
| Participación a trabajadores                                   | 16           | -                | (43,193)         |
| Otros gastos netos de ingresos                                 |              | (3,746)          | (13,956)         |
| Total  |              | <u>(15,626)</u>  | <u>(77,556)</u>  |
| (PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA                |              | (125,519)        | 119,437          |
| MENOS:   |              |                  |                  |
| Impuesto a la renta  |              |                  |                  |
| Corriente  | 22           | (59,775)         | (89,374)         |
| Diferido   | 17           | 71,715           | 73,908           |
| (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA, PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS |              | <u>(113,579)</u> | <u>103,971</u>   |
| Resultado integral atribuible a los propietarios               |              | <u>(113,579)</u> | <u>103,971</u>   |
| (Pérdida) utilidad por acción                                  |              | (0,02)           | 0,02             |
| Promedio ponderado del número de acciones en circulación       |              | <u>5,300,000</u> | <u>5,300,000</u> |

  
Gerente General

  
Subdirectora General

  
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
 (Expresados en U.S. dólares)

| Descripción                            | Nota    | Capital pagado | Reserva legal | Aportes futuras capitalizaciones | Resultados acumulados | Total     |
|--|---------|----------------|---------------|----------------------------------|-----------------------|-----------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2009     | 24 a 27 | 5,300,000      | 23,193        | 59,832                           | 2,797,442             | 8,180,467 |
| Aporte con utilidades retenidas        |         | -              | -             | 4,270                            | (4,270)               | -         |
| Aporte mediante compensación de deudas |         | -              | -             | 817,231                          | -                     | 817,231   |
| Apropiación reservas año 2009          |         | -              | 474           | -                                | (474)                 | -         |
| Utilidad neta                          |         | -              | -             | -                                | 103,971               | 103,971   |
| Saldos al 31 de diciembre del 2010     | 24 a 27 | 5,300,000      | 23,667        | 881,333                          | 2,896,669             | 9,101,669 |
| Aumento de capital                     |         | 974,900        | (23,667)      | (881,333)                        | (69,900)              | -         |
| Apropiación reservas año 2010          |         | -              | 15,539        | -                                | (15,539)              | -         |
| Pago de dividendos                     |         | -              | -             | -                                | (69,924)              | (69,924)  |
| Utilidad neta                          |         | -              | -             | -                                | (113,579)             | (113,579) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2011     | 24 a 27 | 6,274,900      | 15,539        | -                                | 2,627,727             | 8,918,166 |

  
 Gerente General

  
 Subdirectora General

  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros.

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
 (Expresados en U.S. dólares)

|   | <u>2011</u>             | <u>2010</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>           |                         |                         |
| Recibido de clientes  | 4,905,535               | 4,249,104               |
| Pagado a proveedores y empleados                                | (4,477,093)             | (3,522,580)             |
| Otros   | (129,699)               | (102,649)               |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>    | <u><b>298,743</b></u>   | <u><b>623,875</b></u>   |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>           |                         |                         |
| Adquisición de propiedad, planta y equipo                       | (290,680)               | (261,632)               |
| Efectivo en venta de propiedad, planta y equipo                 | 37,969                  | 4,329                   |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>      | <u><b>(252,711)</b></u> | <u><b>(257,303)</b></u> |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>      |                         |                         |
| Pago obligaciones financieras                                   | -                       | (205,793)               |
| Pago jubilación patronal  | (37,071)                | (26,240)                |
| Pago otras cuenta por pagar largo plazo                         | (41,918)                | (41,155)                |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b> | <u><b>(78,989)</b></u>  | <u><b>(273,188)</b></u> |
| (Disminución) incremento neto de efectivo                       | (32,957)                | 93,384                  |
| Efectivo al comienzo del año                                    | <u>205,113</u>          | <u>111,729</u>          |
| <b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>                               | <u><b>172,156</b></u>   | <u><b>205,113</b></u>   |

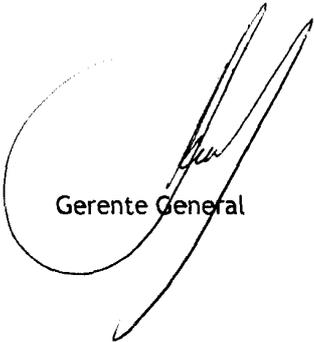
(Continúa...)

Ver notas a los estados financieros.

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010  
 (Expresados en U.S. dólares)

|   | <u>2011</u>           | <u>2010</u>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO<br>PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN        |                       |                       |
| (Pérdida) Utilidad neta   | (113,579)             | 103,971               |
| Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto<br>proveniente de actividades de operación |                       |                       |
| Depreciaciones  | 522,461               | 567,449               |
| Provisión cuentas incobrables   | 11,818                | 14,623                |
| Provisión jubilación y desahucio  | 108,806               | 55,081                |
| Beneficios empleados e impuesto a la renta  | 59,775                | 132,567               |
| Utilidad en Venta y baja de propiedad, planta y equipo  | (8,104)               | 37,961                |
| Impuesto a la renta diferido  | (79,167)              | (73,908)              |
| Cambios en activos y pasivos:   |                       |                       |
| Disminución (aumento) cuentas por cobrar clientes relacionados y no<br>relacionados                               | 7,011                 | (154,542)             |
| (Aumento) en otras cuentas por cobrar   | (106,040)             | (1,183)               |
| Disminución inventarios   | 4,915                 | 270                   |
| (Aumento) en activos por impuestos corrientes   | (105,969)             | (92,561)              |
| Aumento de proveedores  | 115,748               | 30,919                |
| (Disminución) aumento en otras cuentas por pagar  | (75,995)              | 14,936                |
| (Disminución) aumento en impuestos por pagar  | (7,303)               | 4,954                 |
| (Disminución) en beneficios a empleados corto plazo   | (35,634)              | (16,662)              |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>  | <b><u>298,743</u></b> | <b><u>623,875</u></b> |



Gerente General



Subdirectora General



Contador General

Ver notas a los estados financieros.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

**Nombre de la entidad:**

"APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A."

**RUC de la entidad:**

1790376338001

**Domicilio de la entidad:**

Roca E4-122 y Av. Amazonas

**Forma legal de la entidad:**

Sociedad Anónima

**País de incorporación:**

Ecuador

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. es una Sociedad Anónima, constituida en Quito el 3 de Agosto de 1978. Su objeto social es la planificación, promoción, ejecución de construcciones y administración de hoteles, apart hoteles, restaurantes y en general toda clase de establecimientos de turismo en la ciudad de Quito y en cualquier otra ciudad del Ecuador o del Exterior de acuerdo con la Ley de Fomento Turístico. La Compañía es propietaria del Grand Hotel Mercure Alameda, conformado por 147 habitaciones.

### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

#### 2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2011 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.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

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 "Compañía" es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera consolidado de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. al 31 de diciembre del 2010, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 28 de enero del 2011, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con 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. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

### 2.2 Efectivo

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

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

### 2.3 Activos financieros

#### Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de los huéspedes del Hotel. Los deudores comerciales y cuentas por cobrar huéspedes 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

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 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.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

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

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 continua 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.

### **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 determinará índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

### **2.5 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos que surjan de las actividades ordinarias sean recibidos por el Hotel. 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.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

### 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

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 del Hotel para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido promulgadas hasta la fecha del Estado Financiero.

#### Impuesto diferido

El impuesto diferido es reconocido en las diferencias entre los valores de los activos y pasivos de los estados financieros y las bases de impuestos correspondientes que se usan en el cálculo de la utilidad gravable, y es contabilizado usando el método de pasivos del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales de impuestos.

Los activos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida en que sea probable que los beneficios gravables estén disponibles contra los que esas diferencias deducibles temporales puedan ser utilizadas.

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.

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.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

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.

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

Los pasivos y activos por impuestos diferidos se compensan cuando se puede hacer cumplir un derecho legal para causar los activos corrientes por impuestos contra los pasivos corrientes por impuestos y cuando estos están relacionados con el impuesto a la renta recaudado por la misma autoridad tributaria y la Compañía tenga la intención de establecer sus pasivos corrientes por impuestos y pasivos en una base neta.

### Impuesto corriente y diferido para el período

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

## **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, el resto de activos de 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:

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

| Grupo              | Tiempo       |
|--------------------|--------------|
| Edificios          | 65 años      |
| Muebles            | 10 a 12 años |
| Equipo hotel       | 10 a 12 años |
| Equipo oficina     | 10 a 12 años |
| Equipo electrónico | 3 años       |
| Instalaciones      | 10 años      |
| Vehículo           | 5 a 10 años  |

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía 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, 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.

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 Beneficios definidos a empleados

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.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

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

Los costos de los servicios, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período son presentas en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros adjunta

### **2.9 Participación a trabajadores.**

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 Capital social y distribución de dividendos.**

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas 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 de Accionistas.

### **2.11 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.

### **2.12 Estado de Flujo de Efectivo.**

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

### **2.13 Utilidad por acción.**

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la (Pérdida) utilidad neta atribuible a los accionistas por el promedio ponderado del número de acciones ordinarias en circulación durante el período.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### 2.14 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2011, de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### 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 sobre los Estados Financieros de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. respecto de normas que fueron efectivas por primera vez en el año 2011.

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

| <u>Título y nombre normativa</u>               | <u>Cambios normativa</u>   | <u>Fecha que entra en vigor</u> | <u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u> | <u>Impactos esperado</u>  |
|--|--|---------------------------------|---|---|
| NIIF 9 - Instrumentos financieros              | Se establece que los activos y pasivos financieros se clasifiquen en dos categorías: a valor razonable y a costo amortizado, dicha determinación se hace en el reconocimiento inicial. | 01 de Enero del 2013            | 01 de Enero del 2013                            | La Compañía aún no ha terminado la evaluación de los posibles impactos. |
| NIIF 10 - Consolidación de estados financieros | Se debe identificar el control existente para determinar si se incluyen los de la Controlante.   | 01 de Enero del 2013            | 01 de Enero del 2013                            | La Compañía aún no ha terminado la evaluación de los posibles impactos. |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

| <u>Título y nombre normativa</u>                      | <u>Cambios normativa</u>   | <u>Fecha que entra en vigor</u> | <u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u> | <u>Impactos esperado</u>  |
|---|--|---------------------------------|---|---|
| NIIF 13 - Medición del valor razonable                | Se busca uniformidad en cuanto a la determinación del valor razonable para las partidas en los Estados Financieros, reduciendo la complejidad de la determinación y estableciendo una fuente única de determinación. | 01 de Enero del 2013            | 01 de Enero del 2013                            | La Compañía aún no ha terminado la evaluación de los posibles impactos. |
| NIC 19 (Revisada en el 2011) - Beneficios a empleados | Se elimina el enfoque de la banda de fluctuación, obligando a la Compañía a registrar las ganancias y pérdidas actuariales en resultados integrales.   | 01 de Enero del 2013            | 01 de Enero del 2013                            | La Compañía aún no ha terminado la evaluación de los posibles impactos. |

No existen otras NIIF e interpretaciones que no sean efectivas aún, y que la Compañía espere que tengan impactos significativos en la presentación de los Estados Financieros.

### 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 Impuestos diferidos

Los pasivos y activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales de impuestos, basados en la estimación de una tarifa impositiva vigente para los años 2012, 2013 y 2014, del 23%, 22% y 22% respectivamente; sin embargo cualquier cambio futuro de este porcentaje debido a cambios de gobierno significaría un cambio importante en el valor reconocido como activo y pasivo por impuesto diferido, considerando que hasta el año 2011 la tarifa del impuesto a la renta fue del 24%.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

### 3.2 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.

### 3.3 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

### 4.1 Gestión de riesgos financieros

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 de la Gerencia General y Financiera del Hotel, mismos que se encargan de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas del Hotel, 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 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. El Hotel 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 y obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de cliente, 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 ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías el 4 de septiembre del 2006, mediante R.O. No. 348, publicó la Resolución No. 06.Q.ICI-004, que resuelve en su artículo 2, dispone la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, La Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros del Hotel son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, La Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2009:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

### 5.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

#### a) Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores para el primer período comparativo (01 de enero del 2010).

### b) Participaciones no controladoras

La excepción de la NIIF 1 establece que la Compañía aplicará los siguientes requerimientos de la NIC 27 Estados financieros y separados (modificada en 2008) de forma prospectiva desde la fecha de transición a las NIIF:

- a) El requerimiento de que el resultado integral total se atribuya a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si esto diera lugar a un saldo deudor de estas últimas;
- b) Los requerimientos de los párrafos 30 y 31 de la NIC 27 para la contabilización de los cambios en la participación de la controladora en la propiedad de una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control. En estas circunstancias, el importe en libros de las participaciones de control y el de las no controladoras deberá ajustarse, para reflejar los cambios en sus participaciones relativas en la subsidiaria. Toda diferencia entre el importe por el que se ajusten las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida deberá reconocerse directamente en el patrimonio y atribuido a los propietarios de la controladora.
- c) Los requerimientos de los párrafos 34 a 37 de la NIC 27 para la contabilización de una pérdida de control sobre una subsidiaria, y los requerimientos relacionados a la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria:

- dará de baja en cuentas los activos (incluyendo la plusvalía) y pasivos de la subsidiaria por su valor en libros en la fecha en que se pierda el control; el valor en libros de todas las participaciones no controladoras en la anterior subsidiaria en la fecha en que se pierda el control (incluyendo todos los componentes de otro resultado integral atribuible a las mismas);
- reconocerá el valor razonable de la contraprestación recibida, si la hubiera, por la transacción, suceso o circunstancias que dieran lugar a la pérdida de control; y
- reconocerá la inversión conservada en la que anteriormente fue subsidiaria por su valor razonable en la fecha en que se pierda el control;
- reconocerá toda diferencia resultante como ganancia o pérdida en el resultado atribuible a la controladora.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

Esta excepción no es aplicable para APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### 5.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

#### a) Combinaciones de negocios

La exención de la NIIF 1 permite optar por no aplicar de forma retroactiva la NIIF 3 (revisada en 2008) a las combinaciones de negocios realizadas en el pasado (combinaciones de negocios anteriores a la fecha de transición a las NIIF). Sin embargo, establece que si la Compañía reexpresare cualquier combinación de negocios para cumplir con la NIIF 3 (revisada en 2008), reexpresará todas las combinaciones de negocios posteriores y aplicará también la NIC 27 (modificada en 2008) desde esa misma fecha.

Esta exención no es aplicable para APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

#### b) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. optó por el costo atribuido para los equipos hoteleros y edificio a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

#### c) Arrendamientos

La exención de la NIIF 1 establece que el Hotel puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

Esta exención no es aplicable para APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

**d) Beneficios a los empleados**

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, el Hotel puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. no optó por esta exención ya que se realizó el registro de la totalidad de beneficios a empleados.

**e) Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas**

Cuando la Compañía prepare estados financieros separados, la NIC 27 (modificada en 2008) requiere que contabilice sus inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas de alguna de las formas siguientes:

- a) al costo; o,
- b) al valor razonable de acuerdo con la NIC 39

La exención de la NIIF 1 establece que si la Compañía en la adopción por primera vez de las NIIF midiese una inversión al costo de acuerdo con la NIC 27, medirá esa inversión en su estado de situación financiera separado de apertura conforme a las NIIF mediante uno de los siguientes importes:

- a) el costo determinado de acuerdo con la NIC 27; o,
- b) el costo atribuido, el cual será:

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

- (i) su valor razonable (determinado de acuerdo con la NIC 39) a la fecha de transición de la Compañía a las NIIF en sus estados financieros separados; o
- (ii) el valor en libros en esa fecha según los PCGA anteriores.

La Compañía puede elegir entre los apartados (i) o (ii) anteriores para medir sus inversiones en cada subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada que haya optado por medir utilizando el costo atribuido.

Esta exención no es aplicable para APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

**f) Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos**

La exención de la NIIF 1, establece que si una subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada adoptara por primera vez las NIIF con posterioridad a su controladora, la subsidiaria medirá los activos y pasivos, en sus estados financieros, ya sea a:

- a) los importes en libros que se hubieran incluido en los estados financieros de la controladora, basados en la fecha de transición de la controladora a las NIIF, si no se realizaron ajustes para propósitos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios por la que la controladora adquirió a la subsidiaria; o,
- b) los importes en libros requeridos por el resto de esta NIIF, basados en la fecha de transición a las NIIF de la subsidiaria.

Sin embargo, si la controladora adopta por primera vez las NIIF después que su subsidiaria (o asociada o negocio conjunto), ésta, medirá, en sus estados financieros, los activos y pasivos de la subsidiaria (o asociada o negocio conjunto) por los mismos importes en libros que figuran en los estados financieros de la subsidiaria (o asociada o negocio conjunto), después de realizar los ajustes que correspondan al consolidar o aplicar el método de la participación, así como los que se refieran a los efectos de la combinación de negocios en la que tal Compañía adquirió a la subsidiaria. De forma similar, si una controladora adopta por primera vez las NIIF en sus estados financieros separados, antes o después que en sus estados financieros, medirá sus activos y pasivos a los mismos importes en ambos estados financieros, excepto por los ajustes de consolidación.

Esta exención no es aplicable para APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

### g) Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente

La exención de la NIIF 1 permite que en base a los hechos y circunstancias que existan en la fecha de transición a las NIIF, la Compañía realice la designación de sus instrumentos financieros reconocidos previamente de la siguiente manera:

- Un pasivo financiero (siempre que cumpla ciertos criterios) sea designado como un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.
- Un activo financiero sea medido como a valor razonable con cambios en resultados.
- Una inversión en un instrumento de patrimonio medida a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Adicionalmente, la NIIF 1 establece que si para el Hotel es impracticable aplicar retroactivamente el método del interés efectivo o los requerimientos de deterioro de valor de los activos financieros, el valor razonable del activo financiero a la fecha de la transición a las NIIF será el nuevo costo amortizado de ese activo financiero.

Esta exención no es aplicable para APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

### h) Costos por préstamos

En virtud de la NIIF 1, la Compañía puede optar por capitalizar los costos por préstamos incurridos para la construcción de cualquier activo calificado a partir del 1 de enero del 2009 o la fecha de transición a las NIIF, la que sea posterior. Sin embargo, la Compañía también puede designar cualquier fecha anterior al 1 de enero del 2009 o a la fecha de transición y aplicar la norma a los costos por préstamos relacionados con todos los activos calificados para los que la fecha de capitalización sea dicha fecha u otra posterior.

Esta exención no es aplicable para APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### 5.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

A continuación se presentan los impactos que tuvieron los ajustes por efectos de implementación de NIIF'S por primera vez en la situación financiera de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.:

#### a) Conciliación del patrimonio neto al 01 de Enero y al 31 de diciembre del 2010:

|  | <u>Nota</u> | <u>31 de Diciembre<br/>2010</u> | <u>01 de Enero 2010</u> |
|--|-------------|---------------------------------|-------------------------|
| <i>Saldo Patrimonio según PCGA anteriores</i>                          |             | 5,260,757                       | 4,288,141               |
| <u>Ajustes por la conversión NIIF</u>                                  |             |                                 |                         |
| Costo atribuido Propiedad, planta y equipo                             | (1)         | 5,317,725                       | 5,458,710               |
| Baja gastos diferidos  | (2)         | (65,545)                        | (79,469)                |
| Medición costo amortizado anticipo International Casinos Entertainment |             | 9,876                           | 21,757                  |
| Reconocimiento jubilación patronal y desahucio                         | (3) y (4)   | (117,451)                       | (131,071)               |
| Reconocimiento impuestos diferidos                                     | (5)         | (1,303,693)                     | (1,377,601)             |
| Total ajustes  |             | 3,840,912                       | 3,892,326               |
| <b>Total</b>   |             | <b>9,101,669</b>                | <b>8,180,467</b>        |

#### b) Conciliación del Estado de Resultados Integral al 31 de diciembre del 2010:

|  | <u>Nota</u> | <u>31 de Diciembre<br/>2010</u> |
|--|-------------|---------------------------------|
| <i>Resultado según PCGA anteriores</i>                           |             | 155,385                         |
| <u>Ajustes por la conversión NIIF</u>                            |             |                                 |
| Ajuste depreciación propiedad, planta y equipo                   | (1)         | (140,985)                       |
| Cambio de política reconocimiento en el gasto activos diferidos  | (2)         | 13,924                          |
| Reconocimiento y reversión activos/pasivos por impuesto diferido | (5)         | 73,908                          |
| Gasto interés registro al costo amortizado cuentas por pagar     |             | (11,881)                        |
| Registro gasto jubilación patronal de acuerdo a NIIF             | (3) y (4)   | 13,620                          |
| Total ajustes  |             | (51,414)                        |
| <b>Total</b>   |             | <b>103,971</b>                  |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### Detalle de impuestos diferidos por diferencias temporarias

A continuación se detalla la composición del saldo de impuestos diferidos en el período de transición:

|  | <u>01 de Enero</u><br><u>2010</u> |
|--|-----------------------------------|
| <i>Impuestos diferidos</i>   |                                   |
| Reconocimiento provisión incobrables no deducibles años anteriores | 1,134                             |
| Provisión de jubilación patronal                                   | 10,814                            |
| Baja activos diferidos   | 18,615                            |
| Costo atribuido Propiedad, planta y equipo                         | (1,408,162)                       |
| <b>Total</b>   | <u>(1,377,599)</u>                |

### Detalle de reclasificaciones efectuadas

A efectos de contar con una presentación adecuada de los Estados Financieros de acuerdo a la NIC 1 se realizaron ciertas reclasificaciones de saldos, mismos que se detallan a continuación:

| <u>Partida</u>                                    | <u>Clasificación de acuerdo PCGA anteriores</u> | <u>Clasificación de acuerdo a NIIF'S</u> | <u>Saldo al 01 de Enero 2010</u> | <u>Saldo al 31 de Diciembre 2010</u> |
|---|---|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Activos de operación</i>                       | Activos diferidos de operación a largo plazo    | Inventario                               | 105,264                          | 105,07                               |
| <i>Impuestos anticipados (Crédito tributario)</i> | Otras cuentas por cobrar                        | Activos por impuestos corrientes         | 56,886                           | 60,074                               |
| <i>Impuestos por pagar</i>                        | Otras cuentas por pagar                         | Pasivos por impuestos corrientes         | 48,899                           | 44,071                               |
| <i>Participación a trabajadores</i>               | Otros gastos no operativos                      | En gastos de administración y ventas     | N/A                              | 43,193                               |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

### Explicación principales ajustes efectuados por aplicación NIIF

#### (1) Costo atribuido Propiedad, planta y equipo

Se definió que los componentes importantes y de operación de Propiedad, planta y equipo estén presentados a su valor razonable, para lo cual se realizó un avalúo, mismo que fue efectuado por un perito independiente. Los efectos relacionados con este procedimiento fueron de incrementar el saldo de Propiedad, planta y equipo en US\$5,458,710 al 01 de Enero del 2010, durante el año 2010 el efecto fue un incremento del gasto depreciación en US\$140,985.

#### (2) Baja activos diferidos

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. optó por registrar en el gasto las erogaciones correspondientes a alfombras, pintura de la fachada del hotel y cuadros, mismos que se venían amortizando en un período de 3 a 10 años, el efecto de dicho ajuste fue una disminución del "activo diferido" en US\$65,546 y US\$79,469 al 01 de enero del 2010 y 31 de diciembre del 2010 respectivamente. Durante el año 2011 el efecto neto en resultados fue una disminución del gasto del período en US\$13,924, originados por la reversión de la amortización y el reverso de las adiciones registradas en ese año.

#### (3) Registro jubilación patronal

Al 31 de diciembre la política de la Compañía respecto al registro de jubilación patronal fue no registrar una provisión por este concepto para los empleados que no han prestados sus servicios por más de 10 años, de acuerdo a NIIF, APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. debe reconocer un pasivo por beneficios definidos para todos sus empleados, tomando como base un cálculo actuarial utilizando el método de unidad de crédito proyectado. Los efectos de estos cambios fueron un incremento del saldo del pasivo por beneficios definidos en US\$67,202 y US\$53,509 al 01 de Enero del 2010 y 31 de diciembre del 2010 respectivamente.

#### (4) Registro provisión por desahucio

Según NIIF la determinación de la provisión por indemnización por años de servicios, para aquellos casos en que se encuentre pactada con los trabajadores de la Compañía, se debe reconocer mediante un cálculo actuarial. Bajo PCGA anteriores, la Compañía no reconoció ninguna provisión por este concepto. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de esta situación, fueron el reconocimiento de una provisión por indemnización por años de servicio por US\$63,869 y US\$63,942 respectivamente, una disminución en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

### (5) Reconocimiento de impuestos diferidos

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

#### Activos por impuestos diferidos

Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de activos por impuestos diferidos por US\$30,563 y US\$28,071 respectivamente, y un incremento de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes.

#### Pasivos por impuestos diferidos

Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de pasivos por impuestos diferidos por US\$1,408,166 y US\$1,331,766 respectivamente, y una disminución de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes.

#### Gasto por impuesto diferidos

Durante el año 2010 el efecto neto de reversión, reconocimiento y registro de activos y pasivos por impuesto diferidos fue de US\$73,908

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### c) Conciliación del Estado de Situación Financiera al 01 de enero de 2010:

|                                   | <u>Saldo NEC 01-<br/>Enero 2010</u> | <u>Efectos de<br/>transición a las<br/>NIIF'S</u> | <u>Saldo NIIF 01-<br/>Enero 2010</u> |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| <b><u>ACTIVOS</u></b>             |                                     |   |                                      |
| ACTIVOS CORRIENTES:               |                                     |   |                                      |
| Activos corrientes                | 394,261                             |   | 394,261                              |
| Activos financieros               | 382,651                             |   | 382,651                              |
| ACTIVOS NO CORRIENTES:            |                                     |   |                                      |
| Propiedad, planta y equipo        | 5,483,288                           | 5,458,710   | 10,941,998                           |
| Activos diferidos                 | 79,469                              | (79,469)  | -                                    |
| Activo por impuesto diferido      |                                     | 30,563  | 30,563                               |
| <b>TOTAL</b>                      | <b><u>6,339,669</u></b>             | <b><u>5,409,804</u></b>                           | <b><u>11,749,473</u></b>             |
| <b><u>PASIVOS</u></b>             |                                     |   |                                      |
| Pasivos corrientes                | 1,591,397                           | (11,882)  | 1,579,515                            |
| Pasivos no corrientes             | 460,131                             | 1,529,360   | 1,989,491                            |
| <b>PATRIMONIO</b>                 | <b>4,288,141</b>                    | <b>3,892,326</b>                                  | <b>8,180,467</b>                     |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b> | <b><u>6,339,669</u></b>             | <b><u>5,409,804</u></b>                           | <b><u>11,749,473</u></b>             |

### d) Conciliación del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2010:

|                                   | <u>Saldo NEC 31-<br/>Diciembre 2010</u> | <u>Efectos de<br/>transición a las<br/>NIIF'S</u> | <u>Saldo NIIF 31-<br/>Diciembre 2010</u> |
|-----------------------------------|---|---|--|
| <b><u>ACTIVOS</u></b>             |   |   |  |
| ACTIVOS CORRIENTES:               |   |   |  |
| Activos corrientes                | 430,488                                 |   | 430,488                                  |
| Activos financieros               | 583,827                                 |   | 583,827                                  |
| ACTIVOS NO CORRIENTES:            |   |   |  |
| Propiedad, planta y equipo        | 5,276,165                               | 5,317,726   | 10,593,891                               |
| Activos diferidos                 | 65,546                                  | (65,546)  | -  |
| Activo por impuesto diferido      |   | 28,071  | 28,071                                   |
| <b>TOTAL</b>                      | <b><u>6,356,026</u></b>                 | <b><u>5,280,251</u></b>                           | <b><u>11,636,277</u></b>                 |
| <b><u>PASIVOS</u></b>             |   |   |  |
| Pasivos corrientes                | 641,276                                 | (7,445)   | 633,831                                  |
| Pasivos no corrientes             | 453,992                                 | 1,446,785   | 1,900,777                                |
| <b>PATRIMONIO</b>                 | <b>5,260,757</b>                        | <b>3,840,912</b>                                  | <b>9,101,669</b>                         |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b> | <b><u>6,356,025</u></b>                 | <b><u>5,280,252</u></b>                           | <b><u>11,636,277</u></b>                 |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### e) Conciliación del Estado de Resultados Integrales por Función al 31 de diciembre de 2010

|   | <u>Saldo NEC 31-<br/>Diciembre 2010</u> | <u>Efectos de<br/>transición a<br/>las NIIF'S</u> | <u>Saldo NIIF 31-<br/>Diciembre 2010</u> |
|---|---|---|--|
| INGRESOS  |   |   |  |
| Habitaciones  | 1,959,539                               | -   | 1,959,539                                |
| Alimentos y bebidas   | 1,542,392                               | -   | 1,542,392                                |
| Otros   | 909,728                                 | -   | 909,728                                  |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                                       | <b>4,411,659</b>                        | <b>-</b>  | <b>4,411,659</b>                         |
| <b>COSTO DE VENTAS</b>                                      | <b>1,882,788</b>                        | <b>-</b>  | <b>1,882,788</b>                         |
| <b>MARGEN BRUTO</b>   | <b>2,528,871</b>                        | <b>-</b>  | <b>2,528,871</b>                         |
| <b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS</b>                    | <b>2,261,630</b>                        | <b>113,441</b>                                    | <b>2,375,071</b>                         |
| <b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>                                 | <b>267,241</b>                          | <b>113,441</b>                                    | <b>153,800</b>                           |
| OTROS (GASTOS) INGRESOS:                                    |   |   |  |
| Gastos financieros  | (20,407)                                | -   | (20,407)                                 |
| Otros gastos netos de ingresos                              | (2,075)                                 | (11,881)  | (13,956)                                 |
| <b>Total</b>  | <b>(22,482)</b>                         | <b>(11,881)</b>                                   | <b>(34,363)</b>                          |
| <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>                | <b>244,759</b>                          | <b>(125,332)</b>                                  | <b>119,437</b>                           |
| MENOS:  |   |   |  |
| Impuesto a la renta   |   |   |  |
| Corriente   | (89,374)                                | -   | (89,374)                                 |
| Diferido  | -                                       | (73,908)  | 73,908                                   |
| <b>UTILIDAD NETA, PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b> | <b>155,385</b>                          | <b>(51,414)</b>                                   | <b>103,971</b>                           |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### f) Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el Método Directo al 31 de diciembre de 2010

|   | <u>Saldo NEC 31-<br/>Diciembre 2010</u> | <u>Efectos de<br/>transición a las<br/>NIIF'S</u> | <u>Saldo NEC 31-<br/>Diciembre 2010</u> |
|---|---|---|---|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>           |   |   |   |
| Recibido de clientes  | 4,261,602                               | (12,498)  | 4,249,104                               |
| Pagado a proveedores y empleados                                | (3,534,608)                             | 12,028  | (3,522,580)                             |
| Utilizado en otros  | (102,649)                               |   | (102,649)                               |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>    | <b>624,345</b>                          | <b>(470)</b>                                      | <b>623,875</b>                          |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>           |   |   |   |
| Adquisición de propiedad, planta y equipo                       | (261,632)                               | -   | (261,632)                               |
| Adquisición de otros activos                                    | (44,634)                                | 44,634  | -                                       |
| Efectivo en venta de propiedad, planta y equipo                 | 4,329                                   | -   | 4,329                                   |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>      | <b>(301,397)</b>                        | <b>44,634</b>                                     | <b>(257,303)</b>                        |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>      |   |   |   |
| Utilizado en obligaciones financieras                           | (202,783)                               | (3,010)   | (205,793)                               |
| Utilizado en jubilación patronal                                | (26,240)                                | -   | (26,240)                                |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b> | <b>(229,023)</b>                        | <b>44,165</b>                                     | <b>(273,188)</b>                        |
| <b>CAJA Y BANCOS:</b>   |   |   |   |
| Incremento neto durante el año                                  | 93,385                                  | (1)   | 93,384                                  |
| Saldo al comienzo del año                                       | 111,729                                 | -   | 111,729                                 |
| <b>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</b>                                  | <b>205,114</b>                          | <b>(1)</b>  | <b>205,113</b>                          |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

|  | <u>Saldo NEC 31-<br/>Diciembre 20<br/>10</u> | <u>Efectos de<br/>transición a<br/>las NIIF'S</u> | <u>Saldo NEC<br/>31-<br/>Diciembre 2<br/>010</u> |
|--|--|---|--|
| <b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO<br/>PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> |  |   |  |
| Utilidad neta  | 155,385                                      | (51,414)  | 103,971  |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto<br>proveniente de actividades de operación  |  |   |  |
| Depreciaciones   | 426,464                                      | 140,985   | 567,449  |
| Amortizaciones   | 53,077                                       | (53,077)  | -  |
| Provisión cuentas incobrables  | 14,623                                       | -   | 14,623   |
| Provisión jubilación   | 68,701                                       | (13,620)  | 55,081   |
| Beneficios empleados   | 132,567                                      | -   | 132,567  |
| Venta y baja de activos fijos  | 37,962                                       | (1)   | 37,961   |
| Ajustes cargos diferidos y bonificación ejecutivos   | (2,346)                                      | 2,346   | -  |
| Impuesto a la renta corriente y diferido   | -  | (73,908)  | (73,908)   |
| Cambios en activos y pasivos:  |  |   |  |
| (Aumento) de clientes relacionados y no relacionados   | (158,702)                                    | 4,160   | (154,542)  |
| Aumento en otras cuentas por cobrar  | -  | (1,183)   | (1,183)  |
| Disminución en inventarios   | (105)  | 375   | 270  |
| Aumento en activos por impuestos corrientes  | -  | (92,561)  | (92,561)   |
| Aumento en proveedores   | (3,210)                                      | 34,129  | 30,919   |
| (Disminución) en otras cuentas por pagar   | -  | 14,936  | 14,936   |
| Aumento impuestos por pagar  | -  | 4,954   | 4,954  |
| (Disminución) en beneficios a empleados corto plazo  | (100,071)                                    | 83,409  | (16,662)   |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>   | <b>624,345</b>                               | <b>(470)</b>                                      | <b>623,875</b>                                   |

#### (6) EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

|              | <u>31 de Diciembre</u> |                | <u>01 de Enero</u> |
|--------------|------------------------|----------------|--------------------|
|              | 2011                   | 2010           | 2010               |
| Cajas        | 12,090                 | 12,090         | 11,950             |
| Bancos       | 160,066                | 193,023        | 99,779             |
| <b>Total</b> | <b>172,156</b>         | <b>205,113</b> | <b>111,729</b>     |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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

### (7) CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 Y 2010, se muestran a continuación:

|                               | 31 de Diciembre |                | 01 de Enero    |
|-------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
|                               | 2011            | 2010           | 2010           |
| Huéspedes y eventos           | 384,564         | 465,206        | 316,179        |
| Provisión cuentas incobrables | (33,961)        | (23,983)       | (21,888)       |
| <b>Total</b>                  | <b>350,603</b>  | <b>441,223</b> | <b>294,291</b> |

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 60 días. La Compañía 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 |               |
|-------------------------|-----------------|---------------|
|                         | 2011            | 2010          |
| De 60 a 90 días         | 25,581          | 20,385        |
| De 90 a 120 días        | 8,976           | 4,154         |
| De 120 días en adelante | 9,080           | 26,622        |
| <b>Total</b>            | <b>43,637</b>   | <b>51,161</b> |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### 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 cuentas por cobrar

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

|   | 31 de Diciembre |               |
|---|-----------------|---------------|
|   | 2011            | 2010          |
| Saldo al inicio                                 | 23,983          | 21,888        |
| Pérdidas por deterioro reconocida en el período | 11,818          | 14,623        |
| Importes eliminados como incobrables            | (1,840)         | (12,528)      |
| <b>Total</b>                                    | <b>33,961</b>   | <b>23,983</b> |

### **(8) OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre los saldos de gastos prepagados y otras cuentas por cobrar se detallan a continuación:

|                       | 31 de Diciembre |               | 01 de Enero   |
|-----------------------|-----------------|---------------|---------------|
|                       | 2011            | 2010          | 2010          |
| Seguros prepagados    | 17,832          | 16,678        | 16,469        |
| Anticipos proveedores | 118,927         | 11,865        | 10,261        |
| Garantías             |                 | 2,176         | 2,806         |
| <b>Total</b>          | <b>136,759</b>  | <b>30,719</b> | <b>29,536</b> |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### (9) INVENTARIOS

Los saldos de inventarios, se muestran a continuación:

|                                | 31 de Diciembre |                | 01 de Enero    |
|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                | 2010            | 2010           | 2010           |
| Comestibles                    | 32,784          | 34,281         | 34,382         |
| Bebidas                        | 7,361           | 7,264          | 8,996          |
| Cigarrillos                    | 308             | 270            | 298            |
| Combustibles                   | 4,186           | 2,901          | 2,384          |
| Suministros de Ingeniería      | 7,059           | 9,792          | 11,899         |
| Otros suministros              | 35,580          | 39,300         | 34,596         |
| Papelería                      | 20,755          | 20,728         | 22,662         |
| Envases                        | 616             | 1,502          | 1,365          |
| Boutique Accor                 | 3,723           | 4,240          | 3,800          |
| Lencería habitaciones          | 40,126          | 31,008         | 29,503         |
| Lencería comestibles y bebidas | 9,273           | 9,328          | 11,001         |
| Loza                           | 26,603          | 27,865         | 31,162         |
| Cristalería                    | 9,952           | 12,519         | 12,119         |
| Platería                       | 14,614          | 16,545         | 20,371         |
| Uniformes                      | 7,521           | 7,833          | 1,108          |
| <b>Total</b>                   | <b>220,461</b>  | <b>225,376</b> | <b>225,646</b> |

El costo de los inventarios reconocido en el gasto durante el año 2011 y 2010 fue de US\$1,019,598 y US\$964,791 respectivamente.

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

### (10) IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos presentados en impuestos corrientes corresponden principalmente a retenciones en la fuente efectuadas por clientes, mismas que no han sido compensadas con el impuesto a la renta generado del período.

Al 31 de diciembre de 2011, la Administración espera recuperar el valor total de las retenciones.

Del total de retenciones presentadas, un total de US\$18,618, se encuentran en reclamo ante las Autoridades Tributarias, monto sobre el cual el abogado a cargo de esta diligencia espera tener un fallo favorable para APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### (11) PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los saldos de Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

| Descripción             | 31 de Diciembre   |                   | 01 de Enero       |
|-------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                         | 2011              | 2010              | 2010              |
| Construcciones en curso | -                 | 842               | 16,800            |
| Terrenos                | 1,677,163         | 1,677,163         | 1,677,163         |
| Edificios               | 7,754,259         | 7,733,601         | 7,733,601         |
| Muebles                 | 481,228           | 425,616           | 419,150           |
| Equipo de hotel         | 719,438           | 612,420           | 571,587           |
| Equipo de oficina       | 1,163             | 1,163             | 1,299             |
| Equipo electrónico      | 194,824           | 169,760           | 152,946           |
| Instalaciones           | 581,288           | 552,367           | 515,580           |
| Vehículos               | 73,445            | 46,661            | 46,661            |
| Obras en curso          | 74,059            | 106,340           | 66,728            |
| Depreciación acumulada  | (1,224,622)       | (732,042)         | (259,517)         |
| <b>Total</b>            | <b>10,332,245</b> | <b>10,593,891</b> | <b>10,941,998</b> |

#### Utilización del costo atribuido para propiedad, planta y equipo

La Compañía optó por la utilización del costo atribuido para determinar el valor razonable de los componentes de Propiedad, planta y equipo al 01 de Enero del 2010, el monto y detalle del ajuste se muestra a continuación:

| Cuenta                  | <u>Saldo según</u><br><u>PCGA</u><br><u>anteriores</u> | <u>Ajuste</u>    | <u>Valor</u><br><u>razonable</u> |
|-------------------------|--|------------------|----------------------------------|
| Construcciones en curso | 16,800   | -                | 16,800                           |
| Terrenos                | 836,316  | 840,847          | 1,677,163                        |
| Edificios               | 3,769,535  | 3,964,065        | 7,733,600                        |
| Muebles                 | 177,658  | 235,122          | 412,780                          |
| Equipo de hotel         | 201,276  | 345,256          | 546,532                          |
| Equipo de oficina       | 629  | 573              | 1,202                            |
| Equipo electrónico      | 99,463   | 40,631           | 140,094                          |
| Instalaciones           | 300,438  | -                | 300,438                          |
| Vehículos               | 14,445   | 32,216           | 46,661                           |
| Obras en curso          | 66,728   | -                | 66,728                           |
| <b>Total</b>            | <b>5,483,288</b>                                       | <b>5,458,710</b> | <b>10,941,998</b>                |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

| 2011                   |                         |                 |                  |                   |                        |
|------------------------|-------------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------------|
| Descripción            | Saldo al inicio del año | Bajas y ventas  | Adiciones        | Reclasificaciones | Saldo al final del año |
| Terrenos               | 1,677,163               | -               | -                | -                 | 1,677,163              |
| Edificios              | 7,733,601               | -               | -                | 20,658            | 7,754,259              |
| Muebles                | 425,616                 | (8,606)         | 40,234           | 23,984            | 481,228                |
| Equipo de hotel        | 612,420                 | (17,201)        | 99,370           | 24,849            | 719,438                |
| Equipo de oficina      | 1,163                   | -               | -                | -                 | 1,163                  |
| Equipo electrónico     | 169,760                 | (9,259)         | 26,071           | 8,252             | 194,824                |
| Instalaciones          | 552,367                 | -               | 28,921           | -                 | 581,288                |
| Vehículos              | 46,661                  | (24,680)        | 51,464           | -                 | 73,445                 |
| Obras en curso         | 107,182                 | -               | 44,620           | (77,743)          | 74,059                 |
| <b>Total</b>           | <b>11,325,933</b>       | <b>(59,746)</b> | <b>290,680</b>   | <b>-</b>          | <b>11,556,867</b>      |
| Depreciación acumulada | (732,042)               | 29,881          | (522,461)        | -                 | (1,224,622)            |
| <b>Total</b>           | <b>10,593,891</b>       | <b>(29,865)</b> | <b>(231,781)</b> | <b>-</b>          | <b>10,332,245</b>      |

| 2010                   |                         |                 |                  |                        |
|------------------------|-------------------------|-----------------|------------------|------------------------|
| Descripción            | Saldo al inicio del año | Bajas y ventas  | Adiciones        | Saldo al final del año |
| Costo histórico        | 11,201,515              | (137,214)       | 261,632          | 11,325,933             |
| Depreciación acumulada | (259,517)               | 94,924          | (567,449)        | (732,042)              |
| <b>Total</b>           | <b>10,941,998</b>       | <b>(42,290)</b> | <b>(305,817)</b> | <b>10,593,891</b>      |

### (12) OBLIGACIONES BANCARIAS

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

| Descripción   | 31 de Diciembre 2011 | 31 de Diciembre 2010 | 01 de Enero 2010 |
|---|----------------------|----------------------|------------------|
| Sobregiros bancarios  | -                    | -                    | 8,401            |
| Obligaciones con Instituciones Bancarias:   | -                    | -                    | -                |
| Banco de la Producción  | -                    | -                    | 197,392          |
| <i>Corresponde a préstamo con el Banco de la Producción cuya tasa asciende a 12% anual.</i> | -                    | -                    | -                |
| <b>Total</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b>             | <b>205,793</b>   |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### (13) PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el detalle de saldos a proveedores es el siguiente:

| Descripción             | 31 de Diciembre |                | 01 de Enero    |
|-------------------------|-----------------|----------------|----------------|
|                         | 2011            | 2010           | 2010           |
| Proveedores inventarios | 202,604         | 136,337        | 137,702        |
| Proveedores servicios   | 253,381         | 203,900        | 171,616        |
| <b>Total</b>            | <b>455,985</b>  | <b>340,237</b> | <b>309,318</b> |

### (14) OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar:

| Descripción  | 31 de Diciembre |                | 01 de Enero    |
|--|-----------------|----------------|----------------|
|  | 2011            | 2010           | 2010           |
| Préstamo Casinos International Entertainment [Ver nota 18]           | -               | -              | 762,258        |
| Dividendos por pagar   | 70,770          | 847            | 69,262         |
| Anticipo arriendos International Casinos Entertainment [Ver nota 18] | -               | 36,720         | 36,720         |
| Provisión gastos   | 29,756          | 35,119         | 31,506         |
| Otros  | 4,165           | 38,076         | 13,311         |
| <b>Total</b>   | <b>104,691</b>  | <b>110,762</b> | <b>913,057</b> |

### (15) BENEFICIOS EMPLEADOS CORTO PLAZO

Un detalle de las cuentas por pagar a empleados, se muestra a continuación:

| Descripción                              | 31 de Diciembre |                | 01 de Enero    |
|--|-----------------|----------------|----------------|
|  | 2011            | 2010           | 2010           |
| Porcentajes y propinas                   | 39,383          | 33,346         | 31,318         |
| Participación trabajadores [Ver nota 16] | -               | 43,193         | 9,783          |
| Décimo tercer sueldo                     | 6,242           | 5,001          | 5,092          |
| Décimo cuarto sueldo                     | 19,323          | 15,919         | 14,694         |
| Bono ejecutivos                          | 33,386          | 35,856         | 32,854         |
| Fondos de reserva                        | 1,794           | 2,447          | 2,154          |
| Vacaciones                               | -               | -              | 13,336         |
| Otros beneficios                         | 3,000           | 3,000          | 3,000          |
| <b>Total</b>                             | <b>103,128</b>  | <b>138,762</b> | <b>112,231</b> |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### (16) 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:

|                          | <u>2010</u>    |
|--------------------------|----------------|
| Saldos al inicio del año | 9,783          |
| Provisión del año        | 43,193         |
| Pagos efectuados         | <u>(9,783)</u> |
| Saldos al fin del año    | <u>43,193</u>  |

### (17) IMPUESTOS DIFERIDOS

#### Activo por impuesto diferido

A continuación se detalla la composición del saldo de impuestos diferidos:

| Descripción  | 31 de Diciembre |               | 01 de Enero   |
|--|-----------------|---------------|---------------|
|  | <u>2011</u>     | <u>2010</u>   | <u>2010</u>   |
| Reconocimiento provisión incobrables no deducibles años anteriores | 2,669           | 1,134         | 1,134         |
| Provisión de jubilación patronal                                   | 13,604          | 12,006        | 10,814        |
| Baja activos diferidos   | 10,064          | 14,931        | 18,615        |
| Total  | <u>26,337</u>   | <u>28,071</u> | <u>30,563</u> |

#### Pasivo por impuestos diferido

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

#### Detalle de diferencias temporarias

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

| <u>31 de Diciembre 2011</u>                         | Base tributaria | Base NIIF | Diferencia temporaria |
|---|-----------------|-----------|-----------------------|
| Provisión incobrables no deducibles años anteriores | 34,813          | 30,205    | 4,608                 |
| Provisión de jubilación patronal                    | -               | 61,647    | 61,647                |
| Baja activos diferidos                              | 44,969          | -         | 44,969                |
| Propiedad, planta y equipo                          | 2,414,638       | 6,450,161 | (4,035,523)           |

| <u>31 de Diciembre 2010</u>                         | Base tributaria | Base NIIF | Diferencia temporaria |
|---|-----------------|-----------|-----------------------|
| Provisión incobrables no deducibles años anteriores | 23,983          | 20,485    | 3,498                 |
| Provisión de jubilación patronal                    | -               | (53,508)  | 53,508                |
| Baja activos diferidos                              | 65,253          | -         | 65,253                |
| Propiedad, planta y equipo                          | 2,548,333       | 6,888,774 | (4,340,441)           |

| <u>01 de Enero 2010</u>                             | Base tributaria | Base NIIF | Diferencia temporaria |
|---|-----------------|-----------|-----------------------|
| Provisión incobrables no deducibles años anteriores | 23,983          | 20,485    | 3,498                 |
| Provisión de jubilación patronal                    | -               | (46,790)  | 46,790                |
| Baja activos diferidos                              | 79,469          | -         | 79,469                |
| Propiedad, planta y equipo                          | 2,682,027       | 7,327,386 | (4,645,359)           |

### Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, es como sigue:

| <u>31 de Diciembre 2011</u>                         | Saldo inicial | Reconocido en resultados | Saldo final |
|---|---------------|--------------------------|-------------|
| Provisión incobrables no deducibles años anteriores | 1,134         | 1,535                    | 2,669       |
| Provisión de jubilación patronal                    | 12,006        | 1,598                    | 13,604      |
| Baja activos diferidos                              | 14,931        | (4,867)                  | 10,064      |
| Propiedad, planta y equipo                          | 1,331,766     | (80,901)                 | 1,250,865   |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

| <u>31 de Diciembre 2010</u>                         | Saldo inicial | Reconocido en resultados | Saldo final |
|---|---------------|--------------------------|-------------|
| Provisión incobrables no deducibles años anteriores | 1,134         |                          | 1,134       |
| Provisión de jubilación patronal                    | 10,814        | 1,192                    | 12,006      |
| Baja activos diferidos                              | 18,615        | (3,684)                  | 14,931      |
| Propiedad, planta y equipo                          | (1,408,166)   | 76,400                   | 1,331,766   |

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 son atribuibles a lo siguiente:

|   | <u>31 de Diciembre</u> |        |
|---|------------------------|--------|
|   | 2011                   | 2010   |
| Impuesto a la renta corriente                           | 59,775                 | 89,374 |
| Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido | 71,715                 | 73,908 |

### (18) TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas en los años 2011 y 2010:

#### Transacciones comerciales

Corresponde a obligación con International Casinos Entertainment con una tasa del 5% anual.

| Descripción            | <u>Diciembre 31,</u><br><u>2011</u> | <u>Diciembre</u><br><u>31, 2010</u> | <u>Enero 1,</u><br><u>2010</u> |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Saldo inicial          | 51,811                              | 58,824                              | 58,824                         |
| Facturación emitida    | 1,037,897                           | 1,079,362                           | -                              |
| Notas de crédito       |                                     | (10,759)                            | -                              |
| Regularización cartera | 47                                  | (4)                                 | -                              |
| Retenciones recibidas  | (49,368)                            | (48,822)                            | -                              |
| Amortización arriendo  | (92,950)                            | (48,600)                            | -                              |
| Pagos recibidos        | (823,835)                           | (978,190)                           | -                              |
| <b>Total</b>           | <b>123,602</b>                      | <b>51,811</b>                       | <b>58,824</b>                  |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### Préstamos International Casinos Entertainment

Corresponde a obligación con International Casinos Entertainment con una tasa del 5% anual.

Préstamo fue clasificado a "Aportes futuras capitalizaciones" en marzo del año 2010, con sus respectivos intereses.

### Anticipo arriendo International Casinos Entertainment

Corresponde a préstamo entregado por International Casinos Entertainment cuya cancelación se realizó de manera mensual mediante el cruce de cuentas por el servicio de arrendamiento prestado por Hotel.

El acuerdo de préstamo no contemplo la generación de ningún costo financiero, para la medición al costo amortizado se tomo como tasa de descuento el 11,50% anual.

La obligación fue cancelada en su totalidad en el año 2011.

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

El total de beneficios a corto plazo percibidos por el personal de la Entidad durante el año 2011 asciende a US\$271,525.

### **(19) BENEFICIOS EMPLEADOS POST-EMPLEO**

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

| Descripción         | 31 de Diciembre |                | 01 de Enero    |
|---------------------|-----------------|----------------|----------------|
|                     | <u>2011</u>     | <u>2010</u>    | <u>2010</u>    |
| Jubilación patronal | 519,911         | 463,151        | 434,383        |
| Desahucio           | 78,917          | 63,942         | 63,869         |
| <b>Total</b>        | <b>598,828</b>  | <b>527,093</b> | <b>498,252</b> |

### Movimiento empleados post-empleo

El movimiento de las cuentas beneficios empleados durante el año 2010 y 2011 se detalla a continuación:

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

| Descripción                | 2011           | 2010           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Saldos al comienzo del año | 527,093        | 498,252        |
| Provisión del período      | 108,806        | 55,081         |
| Pagos efectuados           | (37,071)       | (26,240)       |
| <b>Saldos al final</b>     | <b>598,828</b> | <b>527,093</b> |

### (20) COSTO DE VENTAS

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

| Descripción           | Años terminados en |                  |
|-----------------------|--------------------|------------------|
|                       | Diciembre<br>31,   | Diciembre<br>31, |
|                       | 2011               | 2010             |
| Comestibles y bebidas | 1,346,367          | 1,149,722        |
| Habitaciones          | 611,955            | 530,829          |
| Otros                 | 131,200            | 128,292          |
| Floristería           | 34,170             | 42,850           |
| Teléfonos             | 21,948             | 23,316           |
| Lavanderías           | 10,523             | 7,779            |
| <b>Total</b>          | <b>2,156,163</b>   | <b>1,882,788</b> |

### (21) GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

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

| Descripción                | Años terminados en |                  |
|----------------------------|--------------------|------------------|
|                            | Diciembre<br>31,   | Diciembre<br>31, |
|                            | 2011               | 2010             |
| Mantenimiento y energía    | 1,046,716          | 579,069          |
| Administración y generales | 842,558            | 827,326          |
| Mercadeo                   | 218,480            | 183,075          |
| Depreciaciones             | 523,267            | 565,479          |
| Asistencia técnica         | 148,442            | 176,929          |
| <b>Total</b>               | <b>2,779,463</b>   | <b>2,331,878</b> |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### (22) IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% 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  | <u>2011</u>          | <u>2010</u>          |
|--|----------------------|----------------------|
| (Pérdida) Utilidad según libros antes de impuesto a la renta   | (125,519)            | 119,437              |
| Resultados provenientes de la adopción de las NIIF             | -                    | 125,322              |
| Más gastos no deducibles                                       | 376,032              | 225,889              |
| Menos ingresos exentos   | -                    | (7,993)              |
| Menos beneficio por personal discapacitado                     | (31,600)             | (26,466)             |
| Amortización de pérdidas años anteriores                       | -                    | (78,695)             |
| <b>Base imponible</b>  | <b>218,913</b>       | <b>357,494</b>       |
| Impuesto a la renta calculado por el 24% y 25% respectivamente | 52,539               | 89,374               |
| Anticipo calculado   | 59,775               |                      |
| <b>Impuesto a la renta corriente registrado en resultados</b>  | <b><u>59,775</u></b> | <b><u>89,374</u></b> |

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

|                              | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Saldo inicial                | -           | -           |
| Provisión del año            | 59,775      | 89,374      |
| Compensación con retenciones | (59,775)    | (89,374)    |
| Saldo final                  | <u>-</u>    | <u>-</u>    |

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

**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 2011, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de US\$59,775; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$52,539. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$59,775 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2008 al 2011.

### 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 reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 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:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- 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.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

### (23) PRECIOS DE TRANSFERENCIA

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la Renta, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del 31 de diciembre de 2004 se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

Al respecto el Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de Abril de 2008 emitió la Resolución No. NAC DGER2008 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a US\$1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Por otra parte, mediante Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC DGER2008 0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de Abril de 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones Nos. NAC DGER2008 1301 y NAC DGRCGC09 00286, se establece que los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior incluyendo paraísos fiscales - sean superiores a US\$3,000,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre US\$1,000,000 y US\$3,000,000 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a US\$5,000,000, deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En adición, el Art. 7 de la Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencia los sujetos pasivos que:

1. Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

---

2. No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes, fiscales preferentes; y
3. No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Sin embargo, la Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC DGRCGC11 00029, publicada en el Registro Oficial No. 373 del 28 de enero de 2011, establece que estos contribuyentes deberán presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el Registro Oficial No 209 del 8 de junio de 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta US\$15,000.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la Compañía no ha registrado en sus resultados transacciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencias.

### (24) CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado de la Compañía asciende a US\$6,274,900 dividido en seis millones doscientos setenta y cuatro mil novecientos acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

Apartec S.A. efectuó un incremento de capital, por un monto de, US\$974,900 cuya fecha de inscripción en el registro mercantil fue 30 de diciembre de 2011, el mencionado incremento se realizó utilizando el saldo de la cuenta aportes futuras capitalizaciones por US\$881,333, resultados acumulados del año 2010, por US\$69,900 y la reserva legal por US\$23,667

### (25) APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Corresponde a aportes efectuados por los accionistas para futuros aumentos de capital.

El 04 de marzo de 2010, mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, se aprueba el incremento de la cuenta aporte futura capitalización por US\$821,501 mediante compensación de créditos por US\$817,231 y utilidades del año 2009 por US\$4,270.

# APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

### (26) RESERVAS

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% 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.

### (27) 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.

### (28) EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 16 de marzo del 2012, se dejaron de percibir los ingresos producto de arrendamiento locales, arriendo de parqueadero y servicio de Catering de International Casinos Entertainment S.A., por el cese de actividades de los Casinos en el Ecuador, valores que equivalen al 14% del total de ingresos percibidos por el Hotel durante el año 2011, a continuación se resumen los ingresos por cada concepto:

| Concepto             | Monto          |
|----------------------|----------------|
| Renta Casino         | 486,509        |
| Parqueadero          | 39,207         |
| Ingreso por Catering | 141,810        |
| <b>Total</b>         | <b>667,526</b> |

