

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

1. Información general

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 Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2012 y 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.

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 APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., es el Dólar de los Estados Unidos de América.

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 2012 y 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.

2.3 Activos financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. 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.

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 reversada 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 reversado 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 determina 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.

Arrendamientos operativos

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

2.6 Impuestos corrientes y diferidos

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

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo del Hotel para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

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

Los 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, 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 pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual el Hotel espera, a la fecha del reporte, establecer el valor de sus pasivos.

Impuesto corriente y diferido para el período

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

2.7 Propiedad, planta y equipo

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

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

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

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

Grupo	Tiempo
Edificios	65 años
Muebles	10 a 12 años
Equipo	10 a 12 años
Equipo oficina	10 a 12 años
Equipo electrónico	3 años

Grupo	Tiempo
Instalaciones	10 años
Vehículos	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 empleados post-empleo

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

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

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

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

2.9 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 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2012.

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

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
NIIF 9 - Instrumentos financieros	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 10 - Consolidación de estados financieros	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIIF 11 - Acuerdos de negocios conjuntos	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 12 - Revelaciones de intereses en otras entidades	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIIF 13 - Medición a valor razonable	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 7 - Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 - Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011) - Beneficios a empleados	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011) - Estados financieros separados	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011) - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
Enmiendas a la NIC 32 - Compensación de activos y activos financieros	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) - Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014

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

3. Estimaciones y juicios contables

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

Estimaciones importantes

La 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 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 pasivo por impuesto diferido, considerando que hasta el año 2012 la tarifa del impuesto a la renta fue del 23%.

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

4. Gestión del riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está a cargo 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 el Hotel, 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.

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

Gestión del capital

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

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

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

Índices financieros

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

Capital de trabajo	USD\$518.390
Índice de liquidez	1.77 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.20 veces
Deuda financiera / activos totales	17%

5. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Cajas	13.890	12.090
Bancos	174.451	160.066
Total	188.341	172.156

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

6. Cuentas por cobrar no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 Y 2011, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Huéspedes y eventos	515.616	384.564
Provisión cuentas incobrables	(36.463)	(33.961)
Total	479.153	350.603

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	
	2012	2011
De 60 a 90 días	32.211	25.581
De 90 a 120 días	6.029	8.976
De 120 días en adelante	10.847	9.080
Total	49.087	43.637

Antigüedad de cuentas por cobrar deterioradas

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

Movimiento de provisión para cuentas por cobrar deterioradas

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

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Saldo al inicio	33.961	23.983
Pérdidas por deterioro reconocidas en el período	2.502	11.818
Importes eliminados como incobrables	-	(1.840)
Total	36.463	33.961

7. Otras cuentas por cobrar

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

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Anticipos proveedores	77.264	118.927
Otras cuentas por cobrar	23.709	17.832
Total	100.973	136.759

8. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2012 Y 2011, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Comestibles	38.962	32.784
Otros suministros	38.812	35.580
Lencería habitaciones	36.300	40.126
Loza	24.241	26.603
Papelería	22.770	20.755
Platería	15.928	14.614
Bebidas	11.815	7.361
Lencería comestibles y bebidas	10.747	9.273
Uniformes	9.821	7.521
Cristalería	9.354	9.952
Suministros de Ingeniería	7.880	7.059
Combustibles	3.412	4.186
Boutique Accor	3.009	3.723
Envases	629	616
Cigarrillos	550	308
Total	234.230	220.461

El costo de los inventarios reconocido en el gasto durante el año 2012 y 2011 fue de USD\$ 1.052.668 y USD\$ 1.019.598 respectivamente.

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

9. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2012	2011
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	175.793	106.267
Total activos por impuestos corrientes	175.793	106.267
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	27.711	20.292
Impuesto al valor agregado	34.888	16.475
Impuesto a la renta	100.539	-
Total pasivos por impuestos corrientes	163.138	36.767

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

10. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los saldos de Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2012	2011
Construcciones en curso (a)	1.341.970	-
Terrenos	2.197.163	1.677.163
Edificios	9.861.846	7.754.259
Muebles	493.552	481.228
Equipo de hotel	775.870	719.438
Equipo de oficina	1.743	1.163
Equipo electrónico	460.944	194.824
Instalaciones	594.439	581.288
Vehículos	73.445	73.445
Obras en curso	74.059	74.059
Depreciación acumulada	(1.863.686)	(1.224.622)
Total	14.011.345	10.332.245

(a) Corresponde a la adquisición del parqueadero en construcción ubicado en la Av. Juan León Mera entre Ramón Roca y Robles, se mantendrá unificado el valor del terreno y la edificación hasta que dicha obra sea concluida.

Movimiento propiedad, planta y equipo:

2012

Descripción	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al final del año
Construcciones en curso		(19.300)	1.419.607	(58.337)	1.341.970
Terrenos	1.677.163	-	520.000	-	2.197.163
Edificios	7.754.259	-	2.107.587	-	9.861.846
Muebles	481.228	(4.335)	1.828	14.831	493.552
Equipo de hotel	719.438	(19.702)	90.207	(14.073)	775.870
Equipo de oficina	1.163	(701)		1.281	1.743
Equipo electrónico	194.824	(2.713)	35.208	233.625	460.944
Instalaciones	581.288	-	5.808	7.343	594.439
Vehículos	73.445	-	-	-	73.445
Obras en curso	74.059	-	-	-	74.059
Total	11.556.867	(46.751)	4.180.245	184.670	15.875.031
Depreciación acumulada	(1.224.622)	31.933	(462.635)	(208.362)	(1.863.686)
Total	10.332.245	(14.818)	3.717.610	(23.692)	14.011.345

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	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
Total	11.325.933	(59.746)	290.680		11.556.867
Depreciación acumulada	(732.042)	29.881	(522.461)	-	(1.224.622)
Total	10.593.891	(29.865)	(231.781)		- 10.332.245

11. Proveedores

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el detalle de saldos a proveedores es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2012	2011
Proveedores inventarios	142.312	202.604
Proveedores servicios	109.891	253.381
Total	252.203	455.985

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

12. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

Descripción	31 de Diciembre	
	2012	2011
Anticipo de clientes	41.122	-
Dividendos por pagar	847	70.770
Provisión gastos	58.320	29.756
Otros	15.031	4.165
Total	115.320	104.691

13. Beneficios empleados corto plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a empleados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se muestra a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2012	2011
Porcentajes y propinas	38.232	39.383
Participación trabajadores [Ver nota 14]	31.984	-
Décimo tercer sueldo	6.895	6.242
Décimo cuarto sueldo	20.050	19.323
Bono ejecutivos	37.415	33.386
Fondos de reserva	2.384	1.794
Otros beneficios	9.992	3.000
Total	146.952	103.128

14. 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:

	2012
Saldos al inicio del año	-
Provisión del año	31.984
Pagos efectuados	-
Saldos al fin del año	31.984

15. Impuestos diferidos

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:

<u>31 de Diciembre 2012</u>	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporaria
Propiedad, planta y equipo	2.422.267	7.210.776	(4.698.509)

<u>31 de Diciembre 2011</u>	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporaria
Propiedad, planta y equipo	2.778.483	7.325.050	(4.546.567)

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2012</u>	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad, planta y equipo	1.250.865	(44.924)	1.205.941

<u>31 de Diciembre 2011</u>	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad, planta y equipo	1.331.766	(80.901)	1.250.865

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
Impuesto a la renta corriente	100.539	-
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	44.924	71.715

16. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas en el año 2012.

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 2012 asciende a USD\$ 150.408.

17. Beneficios empleados Post-Empleo

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

	31 de Diciembre	
Descripción	2012	2011
Jubilación patronal	577.384	519.911
Desahucio	87.598	78.917
Total	664.982	598.828

Movimiento empleados post-empleo

El movimiento de las cuentas beneficios empleados durante el año 2012 y 2011 se detalla a continuación:

Jubilación patronal

Descripción	2012	2011
Saldos al comienzo del año	519.911	463.151
Costo de los servicios del período corriente	47.762	41.213
Costo por intereses	33.509	30.105
(Ganancias)/pérdidas actuariales	11.089	51.553
Costo de los servicios pasados	(22.000)	(60.814)
Beneficios pagados	(12.887)	(5.297)
Saldos al final	577.384	519.911

Desahucio

Descripción	2012	2011
Saldos al comienzo del año	78.917	63.942
Costo de los servicios del período corriente	4.416	6.970
Costo por intereses	2.216	4.471
(Ganancias)/pérdidas actuariales	5.334	3.534
Costo de los servicios pasados	-	-
Pérdidas/(ganancias) sobre reducciones	(3.285)	-
Saldos al final	87.598	78.917

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 y el 1 de enero del 2011 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

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

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

Descripción	2012	2011
	%	%
Tasa de descuento	7%	6.5%
Tasa de incremento salarial	3%	2.4%
Tasa de rotación	8.9%	4.9%

18. Ingresos

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

Descripción	2012	2011
Habitaciones	2.514.520	2.038.444
Comestibles y bebidas	1.921.407	1.508.860
Otros	399.002	1.278.429
Total	4.834.929	4.825.733

19. Costo de ventas

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

Descripción	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comestibles y bebidas	567.901	1.346.367
Habitaciones	-	611.955
Otros	1.494.840	131.200
Floristería	17.011	34.170
Teléfonos	6.182	21.948
Lavanderías	10.422	10.523
Total	<u>2.096.356</u>	<u>2.156.163</u>

20. Gastos administrativos y ventas

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

Descripción	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Mantenimiento y energía	583.658	1.046.716
Administración y generales	878.354	842.558
Mercadeo	202.381	218.480
Depreciaciones	462.635	523.267
Asistencia técnica	144.848	148.442
Seguridad y vigilancia	128.137	-
Otros	97.254	-
Participación trabajadores	31.984	-
Total	<u>2.529.251</u>	<u>2.779.463</u>

21. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% 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	2012	2011
Utilidad (Pérdida) según libros antes de impuesto a la renta	181.240	(125.519)
Más gastos no deducibles	300.565	376.032
Menos ingresos exentos	-	-
Menos beneficio por personal discapacitado	-	(31.600)
Menos incremento neto de empleados	(13.288)	-
Menos deducción por pago a personal discapacitado	(31.393)	-
Base imponible	437.124	218.913
Impuesto a la renta calculado por el 23% y 24% respectivamente	100.539	52.539
Anticipo calculado	110.815	90.473
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	100.539	52.539

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

	2012	2011
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	100.539	59.775
Compensación con retenciones	-	(59.775)
Saldo final	100.539	-

Anticipo calculado - A partir del año 2011, 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.

El impuesto a la renta causado del año es de USD\$100.539. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$100.539 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 2009 al 2012.

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 2012 y 22% a partir del año 2013.

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

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

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

Efectos tributarios de la revaluación – decreto ejecutivo No. 1180

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

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

22. Precios de transferencia

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

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

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los

Estados Unidos de América (\$ 6.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

23. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$6.274.900 dividido en seis millones doscientos setenta y cuatro mil novecientos acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

24. Aportes para futura capitalización

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

El 29 de septiembre de 2012, mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, se aprueba el incremento de la cuenta aporte futura capitalización por USD\$3.615.021 mediante compensación de créditos generados en la adquisición de dos inmuebles y compensación entre cuentas por cobrar y pagar mantenidas con INTERNATIONAL CASINOS ENTERTAINMENT S.A.

25. 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.

26. 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.

27. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros 27 de marzo de 2013, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

28. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 27 del 2013 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.
