

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.

Para cumplir con su objeto social, 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 –emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las 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 el Hotel 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 Normas Internacionales de Información Financiera – requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

2.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por el Hotel en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, 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 se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

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

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

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

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

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

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

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es 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

El Hotel da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si el Hotel tampoco transfiere ni retiene

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

2.4 Inventarios

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

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

2.5 Reconocimiento de ingresos

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

Venta de servicios

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

Arrendamientos operativos

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

2.6 Impuestos corrientes y diferidos

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

Impuesto Corriente

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

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

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

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

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

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

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

Impuesto corriente y diferido para el período

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

2.7 Propiedad, 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
Instalaciones	10 años
Vehículos	5 a 10 años

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

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

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, 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.

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

2.10 Capital social y distribución de dividendos.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

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

2.11 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.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

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

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

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

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

2.13 Cambios de políticas y estimaciones contables.

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

2.14 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 el Hotel

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 2013.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables al Hotel que no entran aún en vigencia

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

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

3. Estimaciones y juicios contables

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

Estimaciones importantes

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

3.1 Prestaciones por pensiones

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

3.2 Vidas útiles y deterioro de activos

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

4. Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A., es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

5. Gestión del riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General y Financiera del Hotel, mismos que se encargan de 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 del Hotel.

Riesgo de crédito

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

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

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de 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.

El Hotel no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera del Hotel es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene el Hotel, 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 del Hotel. 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 del Hotel 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 del Hotel realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros del Hotel se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$1.183.287
Índice de liquidez	3.05 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.23 veces
Deuda financiera / activos totales	0%

La Administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve el Hotel.

6. Efectivo

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Cajas	14.090	13.890
Bancos	803.746	174.451
Total	817.836	188.341

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

7. Cuentas por cobrar no relacionados

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Huéspedes y eventos	557.260	515.616
Provisión cuentas incobrables	(36.463)	(36.463)
Total	520.797	479.040

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 60 días. El Hotel no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente el Hotel 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	
	2013	2012
De 60 a 90 días	52.891	32.211
De 90 a 120 días	23.160	6.029
De 120 a 360 días	110.999	10.847
De 360 días en adelante	14.082	
Total	201.132	49.087

Antigüedad de cuentas por cobrar deterioradas

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

Movimiento de provisión para cuentas por cobrar deterioradas

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Saldo al inicio	36.463	33.961
Pérdidas por deterioro reconocida en el período	-	2.502
Total	36.463	36.463

8. Otras cuentas por cobrar

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Anticipos proveedores	10.181	77.264
Otras cuentas por cobrar	14.346	23.709
Total	24.527	100.973

9. Inventarios

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

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Comestibles	42.335	38.962
Otros suministros	42.798	38.812
Lencería habitaciones	46.708	36.300
Loza	23.767	24.241
Papelería	17.900	22.770
Platería	14.944	15.928
Bebidas	8.047	11.815
Lencería comestibles y bebidas	12.038	10.747
Uniformes	3.385	9.821
Cristalería	7.219	9.354
Suministros de Ingeniería	4.410	7.880
Combustibles	4.244	3.412
Boutique Accor	2.087	3.009
Envases	651	629
Cigarrillos	461	550
Total	230.994	234.230

El costo de los inventarios reconocido en el gasto durante el año 2013 y 2012 fue de USD\$ 1.011.656 y USD\$ 1.052.668 respectivamente.

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

10. Impuestos corrientes

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	145.745	175.793
Total activos por impuestos corrientes	145.745	175.793
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	119.096	27.711
Impuesto al valor agregado	34.295	34.888
Impuesto a la renta	18.246	100.539
Total pasivos por impuestos corrientes	171.637	163.138

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

11. Propiedad, planta y equipo

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Construcciones en curso	2.500	1.341.970
Terrenos	1.677.163	2.197.163
Edificios	9.892.150	9.861.846
Muebles	496.114	493.552
Equipo de hotel	853.630	775.870
Equipo de oficina	1.743	1.743
Equipo electrónico	465.590	460.944
Instalaciones	722.632	594.439
Vehículos	73.445	73.445
Obras en curso	10.394	74.059
Depreciación acumulada	(2.318.936)	(1.863.686)
Total	11.876.425	14.011.345

2013

Descripción	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al final del año
Construcciones en curso	1.341.970	-	96.880	(1.436.350)	2.500
Terrenos	2.197.163	(520.000)	-	-	1.677.163
Edificios	9.861.846	(1.300.000)	-	1.330.304	9.892.150
Muebles	493.552	(736)	500	2.798	496.114
Equipo de hotel	775.870	(34.699)	76.499	35.960	853.630
Equipo de oficina	1.743	-	-	-	1.743
Equipo electrónico	460.944	(68)	25.413	(20.699)	465.590
Instalaciones	594.439	-	-	128.193	722.632
Vehículos	73.445	-	-	-	73.445
Obras en curso	74.059	-	24.047	(87.712)	10.394
Total	15.875.031	(1.855.503)	223.339	(47.506)	14.195.361
Depreciación acumulada	(1.863.686)	40.495	(543.251)	47.506	(2.318.936)
Total	14.011.345	(1.815.008)	(319.912)	-	11.876.425

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

El Hotel con fecha 5 de noviembre del 2013 vende un terreno y edificio cuyo costo en libros asciende a USD \$1.805.206 y cuyo valor de venta fue de USD \$850.000 generando una pérdida en la transacción de USD \$955.206.

12. Proveedores

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Proveedores inventarios	148.434	142.312
Proveedores servicios	89.193	109.891
Total	237.627	252.203

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

13. Otras cuentas por pagar

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Anticipo de clientes	38.887	41.122
Dividendos por pagar	14.431	847
Provisión gastos	57.579	58.320
Otros	43.998	15.031
Total	154.895	115.320

14. Beneficios empleados corto plazo

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Porcentajes y propinas	38.615	38.232
Participación trabajadores [Ver nota 14]	-	31.984
Décimo tercer sueldo	7.175	6.895
Décimo cuarto sueldo	21.616	20.050
Bono ejecutivos	40.000	37.415
Fondos de reserva	3.010	2.384
Otros beneficios	-	9.992
Total	110.416	146.952

15. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2013	2012
SalDOS al inicio del año	31.984	-
Provisión del año	-	31.984
Pagos efectuados	(31.984)	-
SalDOS al fin del año	-	31.984

16. 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 2013</u>	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporaria
Propiedad, planta y equipo	1.772.152	7.089.481	(5.317.329)

<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)

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2013</u>	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad, planta y equipo	1.205.941	(36.130)	1.169.811

<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

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
Impuesto a la renta corriente	141.669	100.539
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	36.130	44.924

17. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas en los años 2013 y 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 2013 asciende a USD\$ 171.750

18. Beneficios empleados Post-Empleo

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2013	2012
Jubilación patronal	627.309	577.384
Desahucio	107.037	87.598
Total	734.346	664.982

Movimiento empleados post-empleo

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

Jubilación patronal

Descripción	2013	2012
Saldos al comienzo del año	577.384	519.911
Costo de los servicios del período corriente	45.864	47.762
Costo por intereses	39.899	33.509
(Ganancias)/pérdidas actuariales	5.665	11.089
Costo de los servicios pasados	-	(22.000)
Pérdidas/(ganancias) sobre reducciones	(30.338)	-
Beneficios pagados	(11.165)	(12.887)
Saldos al final	627.309	577.384

Desahucio

Descripción	2013	2012
Saldos al comienzo del año	87.598	78.917
Costo de los servicios del período corriente	21.728	4.416
Costo por intereses	6.625	2.216
(Ganancias)/pérdidas actuariales	6.808	5.334
Costo de los servicios pasados	-	-
Pérdidas/(ganancias) sobre reducciones	-	(3.285)
Beneficios pagados	(15.722)	-
Saldos al final	107.037	87.598

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

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

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

Descripción	2013	2012
	%	%
Tasa de descuento	7%	7%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de rotación	8.9%	8.9%

19. Ingresos

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

Descripción	2013	2012
Habitaciones	2.756.519	2.514.520
Teléfonos	19.668	20.857
Lavandería	35.542	22.823
Comestibles y bebidas	2.018.430	1.921.407
Floristería	52.181	57.089
Otros	196.095	296.096
Total	5.078.435	4.832.792

20. Costo de ventas

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

Descripción	2013	2012
Comestibles y bebidas	587.009	567.901
Floristería	16.962	17.012
Teléfonos	5.367	6.183
Lavanderías	9.086	10.422
Total	618.424	601.518

21. Gastos de administración y ventas

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

Descripción	2013	2012
Gastos directos	1.616.189	1.494.839
Mantenimiento y energía	489.707	583.658
Administración y generales	792.674	878.354
Mercadeo	213.744	202.381
Depreciaciones	543.244	462.635
Asistencia técnica	151.309	144.848
Seguridad y vigilancia	162.322	128.137
Otros	51.414	72.424
Participación trabajadores	-	31.984
Total	4.020.603	3.999.260

22. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en

jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2013	2012
(Pérdida) Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	(544.515)	181.240
Más gastos no deducibles	1.188.466	300.565
Menos incremento neto de empleados	-	(13.288)
Menos deducción por pago a personal discapacitado	-	(31.393)
Base imponible	643.951	437.124
Impuesto a la renta calculado por el 22% y 23% respectivamente	141.669	100.539
Anticipo calculado	110.717	110.815
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	141.669	100.539

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

	2013	2012
Saldo inicial	100.539	-
Provisión del año	141.669	100.539
Pagos efectuados	-	-
Compensación con retenciones	(100.539)	-
Saldo final	141.669	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.

Durante el año 2013, el Hotel generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$110.717; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$141.669. Consecuentemente, el Hotel registró en resultados US\$141.669 equivalente al impuesto a la renta generado.

El Hotel no ha sido revisado por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2010 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: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

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

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

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

El Hotel 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.

23. 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 del Hotel con partes relacionadas durante el año 2013, no superaron el importe acumulado mencionado

24. Capital social

El capital social autorizado del Hotel 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.

25. Aportes para futura capitalización

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

En octubre de 2013, se aprueba el decremento de la cuenta aporte futura capitalización por USD\$850.000.

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 del Hotel.

Utilidades retenidas:

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

28. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros 06 de marzo del 2014, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Hotel, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

29. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia del Hotel en marzo 07 del 2014 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia del Hotel, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.
