

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

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

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 Alameda Hotel Mercure, conformado por 147 habitaciones, 74 parqueaderos y 8 salones.

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 2014 y 2013, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de 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 – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Efectivo y equivalentes

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

2.3 Inversiones

Las inversiones de alta liquidez son medidas inicial y posteriormente a su valor razonable

Los ingresos generados por este tipo de inversiones medidas al valor razonable se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo en los resultados del período, mismos que se van registrando en una cuenta por cobrar hasta el momento de su vencimiento.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 Impuestos corrientes y diferidos

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

Impuesto Corriente

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

Impuesto Diferido

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

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

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

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

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

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

Impuesto corriente y diferido para el período

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

2.8 Propiedad 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 de hotel	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 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.

2.9 Beneficios empleados post-empleo

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectada, con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada período, para lo cual se consideran ciertos parámetros en las

estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

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

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

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

2.10 Participación a trabajadores.

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

2.11 Capital social y distribución de dividendos.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

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

2.12 Costos y gastos

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

2.13 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, 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

2.14 Cambios de políticas y estimaciones contables.

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

2.15 Compensación de transacciones y saldos

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

2.16 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

2.17 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2014.

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

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

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

3. Estimaciones y juicios contables

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

Estimaciones importantes

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

3.1 Prestaciones por pensiones

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

3.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.8 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 el Hotel. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece el Hotel.

4. Gestión del riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está a cargo 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 del Hotel.

Riesgo de crédito

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

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

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de clientes, 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 Dirección General 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.

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 del Hotel se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$1.055.951
Índice de liquidez	2.47 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.25 veces
Deuda financiera / activos totales	-

5. Instrumentos Financieros

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

	<i>Nota</i>	31 de Diciembre	
		2014	2013
Activos financieros:			
Costo amortizado:			
Efectivo	6	743.775	817.836
Inversiones		208.105	
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	7	401.112	520.797
Otras cuentas por cobrar	8	48.670	24.527
Otros		18.631	17.963
Total		1.420.293	1.381.123
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar comerciales	12	239.636	237.627
Otras cuentas por pagar corto plazo		127.463	164.756
Total		367.099	403.383

6. Efectivo

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

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Cajas	14.100	14.090
Bancos	729.675	803.746
Total	743.775	817.836

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

7. Inversiones

El Hotel posee un fondo de inversión en Fiducia Administradora de Fondos y Fideicomisos por US\$208.105 desde el mes de mayo del 2014 con un rendimiento del 6.54%, el plazo de vigencia de dicho fondo es indefinido.

8. Cuentas por cobrar clientes no relacionados

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

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Huéspedes y eventos	433.937	557.260
Provisión cuentas incobrables	(32.825)	(36.463)
Total	401.112	520.797

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

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

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

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

	31 de Diciembre	
	2014	2013
De 60 a 90 días	26.288	52.891
De 90 a 120 días	5.204	23.160
De 120 días en adelante	64.938	125.081
Total	96.430	201.132

Antigüedad de cuentas por cobrar deterioradas

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

Movimiento de provisión para cuentas por cobrar deterioradas

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

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Saldo al inicio	(36.463)	(36.463)
Pérdidas por deterioro reconocidas en el período	(3.882)	-
Importes eliminados como incobrables	7.520	-
Total	(32.825)	(36.463)

9. Otras cuentas por cobrar

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

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Anticipo proveedores	-	10.181
Otras	48.670	14.346
Total	48.670	24.527

10. Inventarios

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

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Comestibles	44.702	42.335
Otros suministros	43.728	42.798
Lencería habitaciones	42.130	46.708
Loza	20.567	23.767
Papelería	19.404	17.900
Platería	14.956	14.944
Lencería comestibles y bebidas	13.867	12.038
Cristalería	8.613	7.219
Bebidas	6.656	8.047
Suministros de ingeniería	4.184	4.410
Combustibles	3.080	4.244
Boutique Accor	1.029	2.087
Envases	427	651
Cigarrillos	258	461
Uniformes	-	3.385
Total	223.601	230.994

El costo de los inventarios reconocido en el gasto durante el año 2014 y 2013 fue de USD\$ 686.209 y USD\$618.424 respectivamente.

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

11. Impuestos corrientes

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	131.637	145.745
Total activos por impuestos corrientes	131.637	145.745
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	132.606	137.342
Impuesto al valor agregado	36.280	34.295
Total pasivos por impuestos corrientes	168.886	171.637

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

12. Propiedad y equipo

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Edificios	9.903.123	9.892.150
Terrenos	1.677.163	1.677.163
Equipo de hotel	939.980	853.630
Instalaciones	907.214	722.632
Equipo electrónico	572.975	465.590
Muebles	527.578	496.114
Vehículos	73.445	73.445
Obras en curso	8.064	12.894
Equipo de oficina	1.743	1.743
Depreciación acumulada	(2.829.300)	(2.318.936)
Total	11.781.985	11.876.425

Descripción	2014				Saldo al final del año
	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Reclasificaciones	
Construcciones en curso	2.500		201.231	(202.531)	1.200
Terrenos	1.677.163		-	-	1.677.163
Edificios	9.892.150		-	10.973	9.903.123
Muebles	496.114	(5.494)	2.890	34.068	527.578
Equipo de hotel	853.630	(4.632)	53.486	37.496	939.980
Equipo de oficina	1.743	(4)	-	4	1.743
Equipo electrónico	465.590	(505)	49.896	57.994	572.975
Instalaciones	722.632	-	1.890	182.692	907.214
Vehículos	73.445	-	-	-	73.445

2014					
Descripción	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al final del año
Obras en curso	10.394	(856)	121.471	(124.145)	6.864
Total	14.195.361	(11.491)	430.864	(3.449)	14.611.285
Depreciación acumulada	(2.318.936)	4.943	(518.756)	3.449	(2.829.300)
Total	11.876.425	(6.548)	(87.892)	-	11.781.985

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

13. Proveedores

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Proveedores inventarios	123.518	148.434
Proveedores servicios	116.118	89.193
Total	239.636	237.627

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

14. Otras cuentas por pagar

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Provisión gastos	54.271	57.579
Anticipo de clientes	44.532	38.887
Otros	27.248	43.998
Dividendos por pagar	1.412	14.431
Total	127.463	154.895

15. Beneficios empleados corto plazo

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2014	2013
Participación utilidades	53.655	-
Bono ejecutivos	49.024	40.000
Porcentajes y propinas	41.370	38.615
Décimo cuarto sueldo	23.599	21.616
Décimo tercer sueldo	8.067	7.175
Otros beneficios	4.780	-
Fondos de reserva	3.102	3.010
Total	183.597	110.416

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:

	2014	2013
Saldos al inicio del año	-	-
Provisión del año	53.655	-
Pagos efectuados	-	-
Saldos al fin del año	53.655	-

17. Impuestos diferidos

Pasivo por impuestos diferido

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

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2014</u>	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad y equipo	1.169.811	(35.098)	1.134.713

<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

Los ingresos por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
Impuesto a la renta corriente	111.780	141.669
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	35.098	36.130

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	
	2014	2013
Jubilación patronal	715.570	627.309
Desahucio	123.395	107.037
Total	838.965	734.346

Movimiento empleados post-empleo

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

Jubilación patronal

Descripción	2014	2013
Saldos al comienzo del año	627.309	577.384
Costo de los servicios del período corriente	41.766	45.864
Costo por intereses	42.657	39.899
Pérdidas actuariales	21.080	5.665
Costo de los servicios pasados	-	-
Ganancias sobre reducciones	-	(30.338)
Beneficios pagados	(8.214)	(11.165)
Otros	(9.028)	-
Saldos al final	715.570	627.309

Desahucio

Descripción	2014	2013
Saldos al comienzo del año	107.037	87.598
Costo de los servicios del período corriente	9.835	21.728
Costo por intereses	7.286	6.625
Pérdidas actuariales	1.834	6.808
Pérdidas sobre reducciones	1.905	-
Beneficios pagados	(4.502)	(15.722)
Otros	-	-
Saldos al final	123.395	107.037

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte

que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

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

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

Descripción	2014	2013
	%	%
Tasa de descuento	6.54%	7%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3%
Tasa de incremento de pensiones	-	8.9%

19. Ingresos

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

Descripción	2014	2013
Habitaciones	2.670.245	2.756.519
Comestibles y bebidas	2.304.006	2.018.430
Otros	199.907	196.095
Floristería	41.407	52.181
Lavandería	26.420	35.542
Teléfonos	13.429	19.668
Total	5.255.414	5.078.435

20. Costo de ventas

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

Descripción	2014	2013
Comestibles y bebidas	655.388	587.009
Floristería	16.248	16.962
Lavanderías	10.496	9.086
Teléfonos	3.949	5.367
Total	686.081	618.424

21. Gastos directos

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

Descripción	2014	2013
Comestibles y bebidas	905.695	905.911
Habitaciones	710.025	681.136
Floristería	15.066	19.768
Teléfonos	10.686	9.374
Total	1.641.472	1.616.189

22. Gastos administrativos y ventas

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

Descripción	2014	2013
Administración y generales	825.657	805.141
Mantenimiento y energía	577.786	489.707
Mercadeo	206.451	213.744
Seguridad y vigilancia	168.597	162.322
Total	1.778.491	1.670.914

23. Gasto de capital

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

Descripción	2014	2013
Depreciación	518.242	543.250
Honorarios Asistencia técnica	143.299	151.309
Otros gastos operacionales	53.654	-
Impuestos y seguros	8.323	6.315
Total	723.518	700.874

24. Impuesto a la renta

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

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

Descripción	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad (pérdida) según libros antes de impuesto a la renta	304.042	(544.515)
Más gastos no deducibles	244.039	1.188.466
Base imponible	548.081	643.951
Impuesto a la renta calculado por el 22%	120.578	141.669
Anticipo calculado	(103.015)	(110.717)
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	120.578	141.669

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	141.669	100.539
Provisión del año	120.578	141.669
Pagos efectuados	-	-
Compensación con retenciones	(141.669)	(100.539)
Saldo final	120.578	141.669

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2014, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$103.015; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$120.578. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$120.578 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 2012 al 2014.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

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

- La tarifa de impuesto a la renta para sociedades establecida es del 22% para el año 2013 y 2014.

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

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

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

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

Efectos tributarios de la revaluación – decreto ejecutivo No. 1180

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

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

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

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

25. Precios de transferencia

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

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

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 6.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia

Las operaciones del Hotel con partes relacionadas durante el año 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

26. Capital social

El capital social autorizado 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.

27. Aportes para futura capitalización

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

En noviembre del 2014, se aprueba el decremento de la cuenta aporte futura capitalización por USD\$400.000.

28. 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.

29. 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.

El Hotel mediante acta de junta de accionistas realizada en febrero del 2014, resuelve absorber la pérdida del ejercicio del año 2013 por un valor de US\$637.581, con los resultados acumulados de la adopción por primera vez de las NIIF.

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.

30. Eventos subsecuentes

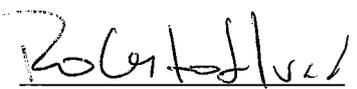
Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros 07 de marzo del 2015, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Hotel , pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

El Hotel mediante acta de junta de accionistas, celebrada en febrero del 2015, resuelven reclasificar la cuenta Aportes futuras capitalizaciones a cuenta por pagar accionistas en el año 2015.

31. Aprobación de los estados financieros

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


Marijol Mosquera
Directora General


Roberto Silva
Gerente General


Ximena Vizcaíno
Contador General