



H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS CON
INFORME DE LOS
AUDITORES EXTERNOS
INDEPENDIENTES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
Y 2010

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS E INFORMES DE AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA	1
ESTADOS DE INGRESOS INTEGRALES	3
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	4
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	5
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES	6
INFORMACION POR SEGMENTOS	7

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL	10
SECCIÓN 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	11
SECCIÓN 3. COMPOSICIÓN DE SALDOS DE LAS CUENTAS	24

Abreviaturas

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI	Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno
EBITDA	Earnings before interest, tax, depreciation and amortization (Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización)



BAKER TILLY ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira
Edificio Casa Vivanco Oficina 502
Tel: 593-2-2266283 / 593-2-2266284
P.O.Box 17-07-8933
info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas de
H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.**

Informe sobre los Estados financieros

Hemos auditado los balances generales adjuntos de H.O.V. HOTELERA QUITO S.A., al 31 de diciembre de 2011 y el correspondiente estados de resultados, de evolución de las cuentas patrimoniales y de flujos de efectivo por el ejercicio anual terminado a esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como la planificación y realización de la auditoría para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen una evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía, relevantes en la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas de contabilidad utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expresamos nuestra opinión.



BAKER TILLY ECUADOR

Av. Amazonas 4600 y Pereira
Edificio Casa Vivanco Oficina 502
Tel: 593-2-2266283 / 593-2-2266284
P.O.Box 17-07-8933
info@bakertillyecuador.com
www.bakertillyecuador.com

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de H.O.V. HOTELERA QUITO S.A., al 31 de diciembre de 2011, los resultados de sus operaciones, la evolución de sus cuentas patrimoniales y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha de conformidad con las normas internacionales de información financiera

Informes requeridos por otras regulaciones

Los informes de los auditores independientes acerca de la información suplementaria y sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, requeridos en las respectivas normas legales vigentes se emitirán por separado.

Quito, 22 de marzo de 2012

Baker Tilly Ecuador Cía. Ltda.

An independent member of Baker Tilly International

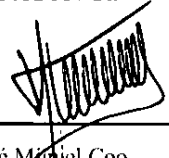
Baker Tilly Ecuador
RNAE 470

CPA Ing. Hernán Sánchez
Socio
Matrícula 22459



H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	Nota	2011	2010
		US\$	US\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.1	787.132	1.010.273
Activos financieros	3.2	8.377.547	8.983.159
Inventarios	3.7	681.576	1.128.714
Anticipo proveedores		169.074	422.824
Activos por impuestos corrientes	3.17	397.287	530.539
Seguros Anticipados y otros		184.724	38.215
Total de Activos Corrientes		10.597.340	12.113.725
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo	3.8	37.416.487	39.461.487
Propiedades de inversión	3.10	7.540.286	5.815.094
Activo intangible	3.11	76.900	
Activos por impuestos diferidos	3.17	39.734	154.864
Activos financieros no corrientes	3.2	320.668	447.663
Otros activos no corrientes		124.472	111.472
Total de Activos No Corrientes		45.518.548	45.990.580
TOTAL DE ACTIVOS		56.115.888	58.104.304

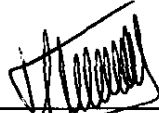

 José Miguel Coa
 Gerente General

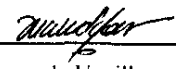

 Cumanda Uquillas
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	Nota	2011	2010
		US\$	US\$
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	3.12	7.989.070	5.733.912
Porción corriente de obligaciones emitidas	3.13	1.978.844	3.510.947
Cuentas y documentos por pagar	3.14	1.792.685	1.946.314
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	3.18	60.249	
Otros pasivos corrientes	3.15	1.434.513	1.632.321
Anticipos de clientes		238.144	451.396
Total de Pasivos corrientes		13.493.505	13.274.890
Obligaciones con instituciones financieras	3.12	7.663.260	6.926.984
Obligaciones emitidas	3.13	375.853	2.255.220
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	3.2	410.363	666.307
Beneficios a empleados largo plazo	3.16	1.471.507	1.297.301
Pasivos por Impuestos diferidos	3.17	1.221.526	1.529.055
Otros pasivos no corrientes			6.621
Total de Pasivos a Largo Plazo		11.142.509	12.681.488
TOTAL PASIVOS		24.636.014	25.956.378
PATRIMONIO		31.479.874	32.147.926
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		56.115.888	58.104.304

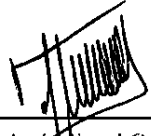

 José Miguel Coa
 Gerente General

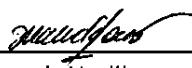

 Cumanda Uquillas
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE INGRESOS INTEGRALES
 Por los ejercicios anuales terminados el
 Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	Nota	2011	2010
		US\$	US\$
INGRESOS DE LAS OPERACIONES ORDINARIAS			
Ventas netas de bienes y servicios		18.590.726	21.004.117
Total Ingreso de Operaciones Ordinarias		18.590.726	21.004.117
Costo de Ventas	3.24	(14.973.977)	(14.939.906)
UTILIDAD BRUTA		3.616.750	6.064.211
Gastos de Administracion	3.25	(2.527.006)	(2.798.505)
Gastos de Venta	3.25	(1.488.133)	(1.517.095)
Otros Ingresos Operacionales	3.23	1.620.466	106.312
UTILIDAD OPERACIONAL		1.222.077	1.854.923
Gastos Financieros	3.26	(1.690.867)	(1.819.499)
Ingresos Financieros	3.26	451.015	523.541
UTILIDAD ANTES DE IMP. RENTA Y PART. TRABAJADORES		(17.775)	558.965
Participación Trabajadores	3.16		(83.845)
Impuesto a la renta	3.17	(462.676)	(271.178)
Ingreso/(gasto) por impuesto Diferido	3.17	192.399	(31.528)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		(288.052)	172.415
TOTAL INGRESOS INTEGRALES DEL AÑO NETOS DE IMPUESTOS Y PARTICIPACION A TRABAJADORES		(288.052)	172.415

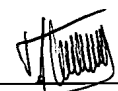

 José Miguel Coa
 Gerente General

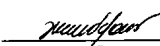

 Cumanda Uquillas
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
 Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Descripción	Capital Social	Otras Reservas	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidades Disponibles	Resultado por aplicación NIIF 1era vez	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2009	20.000.000	8.595.458	857.572	428.815	(3.070.547)	6.014.212	32.825.510
Apropiación de Reserva legal y facultativa			44.112		(44.112)		
Dividendos pagados				(201.883)	(648.116)		(849.999)
Compensación de saldos resultantes de los ajustes		(3.762.776)			3.762.776		
Resultados del ejercicio					172.415		172.415
Saldo al 31 de diciembre de 2010	20.000.000	4.832.682	901.684	226.932	172.416	6.014.212	32.147.926
Apropiación de Reserva legal y facultativa			17.241		(17.241)		
Dividendos pagados				(224.827)	(155.173)		(380.000)
Compensación de saldos resultantes de los ajustes							
Resultados del ejercicio 2011					(288.052)		(288.052)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	20.000.000	4.832.682	918.925	2.105	(288.051)	6.014.212	31.479.874


 José Miguel Coa
 Gerente General


 Cumanda Uquillas
 Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011	2010
	US\$	US\$
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	18.150.600	21.100.774
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(10.148.868)	(10.506.642)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(5.377.022)	(4.970.145)
Otros pagos por actividades de operación	(360.888)	82.758
Intereses pagados	(1.690.867)	(1.710.055)
Intereses recibidos	151.298	211.407
Impuestos a las ganancias pagados	(355.324)	(290.453)
Otras entradas (salidas) de efectivo	256.843	
Efectivo proveniente / (usado) de las actividades de operación	625.773	3.917.645
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Importes procedente (usado) por la negociación de propiedades, planta y equipo	(765.368)	(1.293.167)
Pagos (cobros) derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera		5.272
Otras entradas (salidas) de efectivo	94.372	
Efectivo neto proveniente (usado) en actividades de inversión	(764.041)	(1.287.895)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiamiento por emisión de títulos valores	(3.411.470)	(4.626.250)
Financiamiento neto por préstamos a largo plazo	3.344.704	3.264.309
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros		(131.473)
Otras entradas (salidas) de efectivo	361.893	
Efectivo neto proveniente (usado) en actividades de financiamiento	(84.873)	(2.343.414)
Aumento (reducción) del efectivo y sus equivalentes	(223.141)	286.336
Efectivo al inicio del año	1.010.273	723.937
Efectivo al final del año	787.132	1.010.273


José Miguel Coa
Gerente General
Cumanda Uquillas
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****Conciliación del resultado del neto con el efectivo proveniente de las operaciones**

Por los ejercicios anuales terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

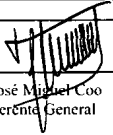
	2011	2010
	US\$	US\$
Utilidad neta del ejercicio antes de participacion trabajadores e impuesto a la renta	(17.775)	558.966
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	2.768.235	2.632.496
Ajustes por gastos por deterioro (avalúo) reconocidas en los resultados del periodo	(1.088.192)	
Ajustes por gastos en provisiones	844.186	129.665
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	(299.716)	
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	270.277	(302.706)
Ajustes por gasto por participación trabajadores		(83.845)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(377.553)	(155.554)
Cambios netos en activos y pasivos operativos		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(226.874)	(82.989)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(42.711)	3.793
(Incremento) disminución en inventarios	220.672	922.639
(Incremento) disminución en otros activos	(64.226)	(115.077)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(153.629)	174.039
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(228.871)	81.258
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(589.233)	48.727
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(213.252)	106.232
Incremento (disminución) en otros pasivos	(175.564)	
Efectivo neto proveniente / (usado) por actividades de operación	625.773	3.917.645


José Miguel Coa
Gerente General
Cumanda Uquillas
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
INFORMACIÓN POR SEGMENTOS
 Por los ejercicios anuales terminados el
 Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	Al 31 de diciembre 2011			Al 31 de diciembre 2010		
	Plaza Grande US\$	Swissotel US\$	Total US\$	Plaza Grande US\$	Swissotel US\$	Total US\$
Cuentas por Cobrar comerciales y Otras	279.872	2.113.380	2.393.252	317.589	2.011.634	2.329.224
Inventario	21.175	660.401	681.576	47.890	1.080.825	1.128.714
Gastos Pagados por Anticipado	-	39.734	39.734	-	276.689	276.689
Propiedad, Planta y Equipo	5.857.434	31.807.443	37.664.877	6.176.847	33.383.058	39.559.905
Activos Intangibles	-	76.900	76.900	-	-	-
Total Activo del Segmento	6.158.481	34.697.858	40.856.339	6.542.326	36.752.206	43.294.532
Otras Cuentas por Pagar	161.314	2.214.307	2.375.621	109.313	2.268.297	2.377.610
Gastos Acumulados Por Pagar	50.562	771.782	822.344	100.587	830.285	930.872
Jubilación Patronal	128.984	1.342.523	1.471.507	111.342	1.185.959	1.297.301
Otros Pasivos	-	48.378	48.378	-	260.321	260.321
Total Pasivo del Segmento	340.860	4.376.990	4.717.850	321.242	4.544.862	4.866.104
Total Activo Neto del Segmento	5.817.621	30.320.868	36.138.489	6.221.084	32.207.344	38.428.428
Más -Menos Partidas no Segmentadas						
Efectivo e Inversiones			3.842.572			4.492.665
Cuentas por cobrar Accionistas y otras			3.466.349			3.958.419
Impuestos Netos			30.994			44.312
Activos Fijos y propiedades de Inversión			7.553.341			5.828.148
Préstamos Bancarios y Emisión Obligaciones C.P.			(19.549.546)			(19.074.990)
Gastos Acumulados Por Pagar			(2.324)			(1.529.055)
Patrimonio de la Compañía			31.479.875			32.147.928


 José Miguel Coa
 Gerente General


 Cumanda Uquillas
 Contadora General

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
INFORMACIÓN POR SEGMENTOS
 Por los ejercicios anuales terminados el
 Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011			2010		
	Swissotel	Plaza Grande	Total	Swissotel US\$	Plaza Grande US\$	Total US\$
Ventas netas	16.692.808	1.897.915	18.590.723	19.073.695	1.930.409	21.004.104
Costos del Segmento sin depreciación	11.299.124	978.882	12.278.006	11.251.269	997.595	12.248.864
Margen operativo bruto	5.393.683	919.033	6.312.716	7.822.426	932.814	8.755.240
Gastos en efectivo	3.881.278	133.861	4.015.139	4.316.346	160.588	4.476.934
Utilidad operacional (EBITDA)	1.512.405	785.172	2.297.577	3.506.080	772.226	4.278.306
Depreciación y Amortización	2.336.626	359.342	2.695.968	2.167.124	384.756	2.551.880
Utilidad Antes Interés e impuestos	(824.221)	425.830	(398.391)	1.338.956	387.470	1.726.426
Mas/menos Otros Ingresos y Egresos no Asignados						
Otros Ingresos no Asignados			1.920.183			385.771
Intereses Ganados			151.298			266.268
Menos Participacion trabajadores			0			83.845
Menos Intereses pagados			1.690.867			1.819.499
Menos Impuestos renta (Incluye diferido)			270.277			302.706
Utilidad del ejercicio	(824.221)	425.830	(288.054)	1.338.956	387.470	172.415


 José Miguel Coa
 Gerente General


 Cumanda Uquillas
 Contadora General

I.L.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
INFORMACIÓN POR SEGMENTOS
 Por los ejercicios anuales terminados el
 Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

	2011				2010			
	Habitaciones	A&B	Departamentos Menores	Total	Habitaciones	A&B	Departamentos Menores	Total
	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$	US\$
Ventas netas	6.805.085	9.847.104	1.938.534	18.590.723	7.090.556	11.353.775	2.559.773	21.004.104
Costos del Segmento sin depreciación	1.879.503	6.775.273	1.276.747	9.931.523	1.660.721	7.157.499	1.203.693	10.021.913
Margen operativo bruto	4.925.582	3.071.831	661.787	8.659.199	5.429.835	4.196.276	1.356.080	10.982.191
Gastos en efectivo	3.618.659	2.256.770	486.193	6.361.622	3.314.548	2.561.542	827.795	6.703.885
Utilidad operacional (EBITDA)	1.306.923	815.060	175.594	2.297.577	2.115.287	1.634.734	528.285	4.278.306
Mas/menos Otros Ingresos y Egresos no Asignados								
Depreciación y Amortización				2.695.968				2.551.880
Otros Ingresos no Asignados				1.920.183				385.771
Intereses Ganados				151.298				266.268
Menos Participación trabajadores				0				83.845
Menos Intereses pagados				1.690.867				1.819.499
Menos Impuestos renta (Incluye diferido)				270.277				302.706
Utilidad del ejercicio				(288.054)				172.415


 José Miguel Coa
 Gerente General


 Cumanda Uquillas
 Contadora General

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

SECCION I. INFORMACION GENERAL

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

H.O.V. Hotelera Quito S.A. fue constituida el 22 de febrero de 1983 e inició sus operaciones en septiembre de 1990 en la ciudad de Quito. El objeto de la compañía es brindar servicios de hotelería turística, en todas sus fases, para lo cual opera en forma directa dos establecimientos hoteleros de su propiedad, el Swissotel y el Hotel Plaza Grande, ambos en la Ciudad de Quito.

Swissôtel, es un establecimiento ubicado en el centro comercial y residencial de Quito. Es una franquicia de Swissôtel Hotels & Resorts, un distintivo grupo de hoteles distribuidos en 17 países alrededor del mundo. Posee 275 habitaciones y suites, restaurantes, un Spa y varios salones y facilidades para reuniones y eventos.

El Hotel Plaza Grande, está localizado en la Plaza de la Independencia, al frente de la Catedral Metropolitana y diagonal al Palacio Presidencial. Consta de 15 suites, restaurantes y otras facilidades.

Entorno Económico

Con un crecimiento de más del 8% el crecimiento económico superó las expectativas de todos los sectores. Se espera que en el 2012 haya una desaceleración pero seguirá siendo un buen año, considerando sobretodo el hecho de que la economía mundial está estancada.

En el 2012, las actividades que se dirigen a los mercados externos tendrán que enfrentar los mayores riesgos, no solo por las perspectivas económicas de dichos mercados sino por el deterioro del entorno operativo interno para las exportaciones en torno a varios factores: crecimiento de los costos internos, una aparente tendencia al fortalecimiento del dólar, el nuevo impuesto del 5% a la salida de divisas y a los fondos que los exportadores mantienen en el exterior y la actitud de las autoridades frente a los principales mercados a los que se orienta el Ecuador.

El entorno para la inversión privada es cada vez más incierto y desfavorable, lo que impide aprovechar localmente el incremento de la demanda y la disponibilidad de crédito, lo que determina un incremento en las importaciones en general.

Para el año 2011 se preveía un incremento del sector en un 10% frente al año anterior. Según información obtenida de la página de turismo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito se prevé que el hotel se acercaría al promedio nacional anual estimado de 67,5% de los ingresos sobre el inventario de habitaciones disponibles anualmente. Las perspectivas para el año 2012 se basan en la definición de una estrategia de mejoramiento de calidad, estructura y mercadeo.

1.2. INFORMACION GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en el Swissôtel Quito en Avenida 12 de Octubre 1820 y Luis Cordero, Quito – Ecuador, P.O. Box: 1721565.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (US\$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (US\$) a menos que se indique lo contrario.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.3 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF

Los estados financieros de la Compañía, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2011, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 21 de marzo de 2012.

SECCION 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2011. Estas políticas contables han sido usadas en el periodo comparativo presentado.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción y en ciertos casos al costo atribuido, debido a la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, así como las propiedades de inversión y los instrumentos financieros clasificados como " activos financieros al valor razonable contra los resultados" que se registran a su valor razonable.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Nota 2.15.

Estimaciones contables y suposiciones efectuadas por la Administración

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables críticas que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y de pasivos contingentes.

También requiere que la Administración ejercite su juicio el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que envuelven un mayor grado de juicio o complejidad, o donde las suposiciones y estimados son significativos se muestran más adelante

Los estimados están basados en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los actuales valores pueden variar en ciertos casos desde el momento en que las suposiciones y estimados fueron efectuados. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en Marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones,

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de la reciente crisis mundial y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía. Adicionalmente la Administración ha tomado algunas acciones complementarias:

- a) El mejoramiento y ampliación de sus instalaciones
- b) Un enfoque a valores empresariales basados en la calidad
- c) El control de costos y gastos
- d) La fuerza en las estrategias de mercadeo
- e) Un mayor enfoque en el capital de trabajo orientado a refinanciar pasivos de corto plazo, así como acelerar al corto plazo, el cobro de créditos a accionistas planeado hasta 2016 .

La Compañía por lo tanto continúa adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

2.2 PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros son presentados de acuerdo con NIC 1, Presentación de Estados Financieros (revisada en el 2007). La Compañía ha elegido presentar el estado de ingresos integrales en un solo estado, que incluye los ingresos normales y el otro ingreso integral. La Compañía ha escogido reportar el estado de ingresos integrales reportando los gastos por su función.

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada al cierre del mismo. Como un anexo adicional a este estado se muestra la conciliación del resultado neto con el efectivo proveniente de las operaciones.

2.3 INGRESOS

El Ingreso comprende principalmente la venta de alimentos y bebidas y el servicio de hospedaje. El ingreso es medido con referencia al valor razonable de la contraparte recibida o por recibir por la Compañía, excluyendo descuentos, impuestos y propinas. Ingresos adicionales generados por la operación hotelera son teléfono, internet, arrendamiento de salones, parqueadero, etc. Otros ingresos adicionales comprenden los arrendamientos de la propiedad de inversión y de locales comerciales.

El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente y, adicionalmente, cuando se cumplan criterios para cada una de las diferentes actividades de la Compañía se cumplan. Los criterios se muestran a continuación:

Ingresos de la actividad hotelera

Los ingresos de habitaciones y eventos son acumulados diariamente al final de la jornada, cuando los servicios han sido prestados, independientemente de la obligación de facturar el servicio al cliente al finalizar su estadía o evento.

A menudo la Compañía ofrece paquetes que implican la entrega de productos (alimentos y bebidas) y servicios (hospedaje, salones). En esos casos la Compañía aplica el criterio de reconocimiento para cada uno de los componentes en forma separada para reflejar la sustancia de la transacción.

Como lo establece la interpretación 13 de CINIF, los ingresos de la venta de planes de fidelización a través de entrega de incentivos en forma de descuentos a los clientes se relacionan directamente con la mejor estimación del

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

costo relacionado para la Compañía de acuerdo con la experiencia previa de la Compañía. El costo de los beneficios por otorgar se reconoce como una provisión en el estado de situación financiera. Cuando el cliente hace uso del beneficio o descuento ese monto se descuenta contra la provisión generada.

Ingresos tarjetas swissclub

Los ingresos de la venta de tarjetas Swissclub y Plaza Club se reconocen al momento de la venta. El costo de los beneficios por otorgar se reconoce como una provisión en el estado de situación financiera. Cuando el cliente hace uso del beneficio o descuento ese monto se descuenta contra la provisión generada.

Ingresos por arrendamientos

En la evaluación de si los ingresos de la Compañía corresponden a arrendamientos financieros u operativos, la administración utiliza el criterio para determinar si los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos. Al no existir arrendamientos financieros, los arrendamientos operativos de la propiedades de inversión y de locales comerciales que se generan en la Compañía son reconocidos en línea recta por el período del arrendamiento.

Dividendos

Se reconoce desde el momento en que se establece el derecho a recibir el dividendo.

2.4 COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Costos y gastos operacionales se reconocen en las pérdidas y ganancias al momento de la utilización del servicio o en la fecha de su origen. Se miden al valor razonable de las partidas por entregar.

2.5 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los ingresos financieros comprenden los ingresos por intereses sobre los fondos de inversión y otros instrumentos financieros, las ganancias por la venta de activos financieros, los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan en los resultados a través del tiempo, utilizando el método de interés efectivo.

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, el componente de gasto interés de los pagos por arrendamiento financiero, los descuentos en la disposición de los instrumentos financieros, los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable con cambios en los resultados y las pérdidas por deterioro reconocidas en activos financieros. El gasto interés se registra usando el método del interés efectivo.

El gasto financiero atribuible a activos en construcción, en desarrollo o en tránsito, ha sido capitalizado en el costo de adquisición del activo, salvo que el efecto de no hacerlo sea inmaterial.

2.6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Efectivo y equivalentes comprende caja, efectivo disponible, fondos bancarios y depósitos a la vista fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor.

2.7 INVENTARIOS

Los inventarios de alimentos, bebidas, suministros para huéspedes, platería cristalería y menaje, entre otros se presentan al valor más bajo entre el costo y el valor neto de realización.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El costo de adquisición se determina por los precios de compra bajo el sistema permanente con el método de costo promedio ponderado.

2.8 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Propiedad, Planta y Equipo se valorizan al costo de adquisición o producción. El costo de adquisición comprende el precio de compra, menos cualquier descuento o reducción recibida en el precio. El costo de producción incluye costos directos, así como la proporción de costos indirectos, incluyendo los costos de préstamos que son directamente atribuibles a la construcción de proyectos que requieren un período sustancial de tiempo para estar listos para su uso, que son capitalizados como un componente del costo del activo.

Los costos subsecuentes son incluidos en el valor en libros o reconocidos como activos separados, si es apropiado, solo si es probable que futuros beneficios económicos relacionados con el activo fluyan hacia la Entidad y que el costo del ítem pueda ser medido confiablemente.

Ninguna clase de Muebles y Equipos, ha sido revaluada de acuerdo con la opción prevista en la NIC 16.

La depreciación es principalmente registrada en base al método de línea recta, de acuerdo con su período de utilización económica esperada, para reconocer en los resultados el total de los activos menos el valor residual estimado. Si partes de un activo individual tienen diferentes vidas útiles, estas son depreciadas en forma separada. Las vidas útiles estimadas para cada uno de los rubros son:

Detalle	Vidas útiles estimadas
Edificaciones	15 a 50 años
Maquinaria y Equipo	2 a 30 años
Muebles y Enseres	5 a 30 años
Equipos de Oficina	7 a 30 años
Equipos de Computación y Comunicación	3 a 20 años
Equipo telefónico	10 a 20 años
Vehículos	7 a 16 años
Instalaciones, Cristalería, Vajilla y Menaje	5 años

Los estimados materiales de la vida útil, y de ser el caso del valor residual de los mismos, son actualizados conforme se requiera, pero al menos anualmente.

Las ganancias o pérdidas provenientes de la disposición de propiedades, planta y equipos son determinadas por la diferencia entre los valores procedentes de la disposición y el valor en libros del activo y se reconocen como otros gastos o ingresos, respectivamente. Cuando la disposición es parcial, los saldos en libros de las partes reemplazadas son des reconocidas. Todas las otras reparaciones son cargadas al estado de ingresos en el período en que ocurrieron.

Sobre los Muebles y Equipos mantenidos por la Compañía se buscan indicios de deterioro a la fecha del estado de posición financiera. Cuando esos indicadores existen, el valor recuperable de los activos es estimado y, de ser necesario, deberá ser efectuada una baja con el cargo correspondiente al estado de ingresos integrales de la Compañía.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Para propósito de evaluar el deterioro, los activos son agrupados al menor nivel al cual ellos generan flujos de caja independientes (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, algunos activos son evaluados individualmente por deterioro y algunos son probados al nivel de unidad generadora de efectivo.

La depreciación y el deterioro son incluidas en el estado de ingresos de la Compañía bajo las diferentes categorías funcionales.

De acuerdo con NIC 17 cuando el arrendador mantiene sustancialmente los riesgos y recompensas relativas a la tenencia del bien arrendado, los arrendamientos son tratados como arrendamientos operativos. En este caso, el arrendatario reconocen como gastos en línea recta de acuerdo al periodo de arrendamiento. Los costos asociados, como mantenimiento y seguros, son cargados al gasto al ser incurridos.

2.9 ACTIVOS INTANGIBLES

Licencias

Licencias de software se presentan al costo histórico. Tienen una vida útil definida y se registran al costo menos la amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta sobre su vida útiles estimada de 3 años

Las licencias adquiridas de programas informáticos se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Estos costes se amortizan durante su vida útil estimada de tres años.

2.10 PROPIEDAD DE INVERSION

Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o para la apreciación del capital. Son contabilizadas usando el modelo del valor razonable.

Las propiedades de inversión son valuadas anualmente, salvo el año de reconocimiento inicial, y son incluidas en el estado de posición financiera a su precios de mercado abierto, determinado por un avaluador profesional externo, con suficiente experiencia respecto a la localización y la naturaleza de la propiedad de inversión, cuyo estudio se soporta en evidencia del mercado.

Cualquier ganancia y pérdida resultante, sea del cambio en el valor razonable o de la venta de la propiedad es inmediatamente reconocida en pérdidas y ganancias como un cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión.

Los ingresos por rentas y gastos operaciones relativos a la propiedad, son reportados como ingresos y otros gastos, respectivamente.

Cuando el uso de una propiedad cambia de modo que se reclasifica a propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para la contabilización posterior.

2.11 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

Activos financieros al valor razonable contra los resultados

Incluyen activos financieros que se poseen para comerciar o que cumplen ciertas condiciones y son designados al valor razonable a través de pérdidas y ganancias desde el reconocimiento inicial. La Compañía mantiene saldos de inversiones en fondos de inversión de renta variable.

Los activos de esta categoría se miden al valor razonable con pérdidas o ganancias reconocidas en el estado de ingresos integrales.

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y plazo de madurez fija, diferentes a préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican en esta categoría si la Compañía tiene la intención y habilidad de mantenerlas hasta la madurez. La Compañía mantiene inversiones en certificados en el sistema financiero ecuatoriano.

Las inversiones hasta el vencimiento son medidas en forma subsecuente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Si hay evidencia objetiva de que la inversión se ha deteriorado, determinada por una calificación de riesgo de crédito externa, el activo financiero es medido al valor presente de los flujos de caja estimados. Cualquier cambio en el valor en libros de la categoría, incluyendo, pérdidas por deterioro, son reconocidos en las pérdidas y ganancias.

Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están registrados en mercados de valores activos. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la compañía y las cuentas por cobrar comerciales caen dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar individualmente significativas se consideran para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos.

Dentro de estas categoría, las cuentas por cobrar comerciales son montos debidos por los clientes por los servicios prestados o mercadería recibida en el curso ordinario de las operaciones. En el reconocimiento inicial se registran al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando una tasa de descuento adecuada. Si el vencimiento de los cobros es mayor a un año las cuentas son clasificadas como activos no corrientes.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen créditos con intereses, pasivos con obligacionistas, cuentas por pagar comerciales y otros pasivos financieros. Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las deudas que devengan intereses son medidas al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva.

Desreconocimiento

Los activos financieros son desreconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es desreconocido cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Presentación

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

2.12 BENEFICIOS DE EMPLEADOS

Beneficios de corto plazo

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, decimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente la Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculadas antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

Beneficios post-empleo

La Compañía provee beneficios post-empleo de acuerdo con la legislación laboral. La jubilación a cargo del patrono y los beneficios por desahucio constituyen planes de beneficios definidos obligatorios por la Ley. En ellos, la Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios, contractuales o voluntarios sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa. La Compañía establece provisiones para este beneficio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado.

No se mantiene ningún fondo separado para financiar el plan o activos segregados, para cumplir la obligación. La propia Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, éste deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. El costo de este beneficio a cargo de la Compañía para los empleados actuales es contabilizado mediante la constitución de una provisión con cargo a los resultados del ejercicio. El monto es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los pasivos para la Jubilación Patronal y el Desahucio son reconocidos en el estado de posición financiera con los valores actuales de las obligaciones por beneficios definidos a la fecha de reporte, usando el método de unidad de crédito proyectada. Este método toma en cuenta no solo los beneficios conocidos a la fecha de reporte sino los incrementos esperados en los beneficios con la estimación de los factores relevantes que los influyen. La tasa de descuento está basada en las tasas de mercado de bonos de alta calidad, con bajo riesgo, cuyo plazo es consistente con los términos de la obligación.

Los gastos por estos beneficios son registrados en los resultados del año dentro de la categoría funcional correspondiente. Las pérdidas y ganancias actuariales son reconocidas inmediatamente en el ejercicio.

2.13 IMPUESTOS

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso integral o directamente en el patrimonio.

Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuesto vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero. El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otros ingreso integral o de partidas que afectan al patrimonio de los accionistas.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables del año 2010. Como se menciona en la nota 3.17, con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se reducirá al 24% en 2011, 23% en 2012 y 22% en 2013. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partida	Porcentaje
Activos Totales	0,4%
Patrimonio	0,2%
Ingresos gravados con impuesto a la renta	0,4%
Costos y gastos deducibles de impuesto a la renta	0,2%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales relativas al período actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta a favor relativos al período actual o a períodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las Autoridades fiscales, anticipos de impuesto a la renta que tengan posibilidad de recuperación o reclamación, etc.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libros de activos y pasivos y sus bases fiscales. Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de tasas de impuesto aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el período de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Al igual que los activos tributarios diferidos las pérdidas por amortizar solo se reconocen si es probable que se recuperen con futuros ingresos gravables. La Compañía no dispone de pérdidas por amortizar.

Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos o pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en pérdidas y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada a del impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor agregado, se muestra al valor recuperable.

Otros impuestos como Impuesto a la Salida de divisas e impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

2.14 PATRIMONIO, RESERVAS, UTILIDADES Y DIVIDENDOS

Capital Social

El capital representa el valor nominal de las acciones ordinarias que han sido emitidas. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes.

Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Resultados acumulados

Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del Destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de Capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas empresas NIIF para las PvMEs, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de Peritos..." expedido mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07 de 9 de septiembre de 2011.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas futuras.

Reserva por valuación.- Constituye el saldo de las revaluaciones de propiedad planta y equipo e inversiones practicadas con anterioridad a la fecha de transición a las NIIF. Por disposiciones del Ente de Control, este saldo previo, es parte de resultados acumulados, pero no puede ser distribuido como utilidad, sin embargo puede usarse para absorber pérdidas o capitalizarse.

Reserva de capital.- El saldo de la cuenta reserva de capital constituye el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador a partir del 13 de marzo del 2000.

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, este saldo no está sujeto a distribución a los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización previa decisión de la Junta General de Accionistas. Desde la adopción de las NIIF por vez primera esta reserva es parte de los resultados acumulados, pero tiene restricción a la libre distribución, pues solo sirve para aumentar el capital y para la absorción de pérdidas.

Resultados acumulados por la Aplicación de las NIIF por primera vez.- Surge de la aplicación de la norma internacional de información financiera 1 (NIIF 1). Constituye el efecto de los ajustes a los saldos la fecha de transición a las NIIF y al período de transición comparativo. El saldo acreedor no se puede repartir como dividendo, se puede usar para absorber pérdidas y también capitalizar en el exceso de las pérdidas acumuladas o ser devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Distribución de dividendos

Los dividendos distribuidos a los accionistas de la Compañía son reconocidos como un pasivo en los estados financieros en el período en que son aprobados por la Junta de Accionistas o Socios.

2.15 ESTIMACIONES CONTABLES CRITICAS Y GRADO DE JUICIO GERENCIAL

Estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de futuros eventos que se cree será lo razonable bajo las circunstancias.

Juicios gerenciales significativos

Los siguientes son los juicios gerenciales significativos en la aplicación de las políticas contables que tienen mayor efecto en los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Provisión tarjetas de descuentos

La Compañía comercializa tarjetas de beneficios y descuentos, como un mecanismo de fidelización de clientes. Al momento de la venta de la tarjeta el costo probable para la Compañía debe ser estimado. El costo atribuible a cada tarjeta depende del nivel de la utilización de la misma y del aprovechamiento de los descuentos y beneficios en cada caso. Así, la administración necesita ejercer un juicio significativo para determinarlo, lo cual requiere un análisis de la experiencia y comportamiento previo de los clientes.

Activos tributarios diferidos

La evaluación de la probabilidad de ingresos gravables futuros sobre los cuales los activos tributarios diferidos puedan ser usados es basada en las proyecciones de ingresos, el cual es ajustado por ingresos exentos significativos, gastos no deducibles, y los límites de uso de cualquier pérdida fiscal de años anteriores. Si un presupuesto positivo indica que es probable usar el activo, el activo puede ser reconocido totalmente. El reconocimiento individual puede estar sujeto a ciertos límites e incertidumbres.

Estimaciones contables críticas

La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultantes estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados. Los estimados y suposiciones que tienen un riesgo significativo de requerir un ajuste material a los valores en libros de activos y pasivos en el próximo ejercicio se describen abajo:

Vidas útiles de activos depreciables

Las revisiones gerenciales de las vidas útiles de los activos depreciables se basan en la utilización esperada de los activos dentro de la Compañía. Los actuales resultados, basados en estimaciones actuales del flujo de efectivo de la compañía, podrían variar debido a factores no previstos al momento dentro de la operación actual, como la necesidad de mejoras en infraestructura de la Compañía, factores de obsolescencia de mercado, entre otros.

Obligaciones por beneficios definidos

La administración estima el pasivo por beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio anualmente con la asistencia de actuarios independientes, sin embargo, los actuales escenarios pueden variar debido a incertidumbres de la estimación. El pasivo por estos beneficios está basado en las tasas estándar de inflación, rotación de personal y mortalidad. También toma en cuenta la previsión de los incrementos de salarios futuros. Las tasas de descuento están determinadas en referencia a bonos de alta calidad en la moneda y aproximando los términos en que los beneficios serán pagados. La incertidumbre de la estimación existe en relación a las variables de base, con lo que, pueden existir variaciones significativas en las futuras valuaciones de las obligaciones por beneficios definidos de la Compañía.

Impuesto a la renta diferido - tasa aplicable

El Código de la Producción, en sus aspectos tributarios, vigente desde 2011, establece una reducción progresiva de tasas del 24% actual a 23% en 2012, 22% en 2013. Se ha estimado la aplicación en el tiempo de las diferencias temporarias deducibles e imponibles, según su naturaleza y plazo, para calcular la tasa aplicable esperada.

Provisiones

La Compañía estima el costo potencial de su tarjeta de descuentos y beneficios al momento de su venta al cliente, basada en un cálculo de la experiencia pasada de la cual surge asumir un porcentaje de 65% (95% en 2010) del valor de la venta. Los valores estimados a la fecha de reporte pueden variar de los descuentos efectivos o beneficios solicitados por los clientes adherentes al mecanismo.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.16 ESTANDARES, MODIFICACIONES E INTERPRETACIONES AUN NO EFECTIVAS

A la fecha de autorización de estos estados financieros, una serie de nuevas normas, y las enmiendas a las normas e interpretaciones a estándares existentes han sido publicados pero aún no resultan vigentes hasta el 31 de diciembre de 2011, y no han sido adoptados en forma anticipada por la Compañía. Aún cuando, la Administración anticipa que los pronunciamientos relevantes serán adoptados como políticas contables desde el primer período que comience después de la vigencia del pronunciamiento, ninguno de ellos se espera que tenga un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

**Modificaciones a la NIC 12 -Impuestos Diferidos: Recuperación de Activos Subyacentes -
(Vigente para ejercicios que comienzan el 1 de enero de 2012)**

Emitida en diciembre de 2010 y traducida al español, la modificación a la NIC 12 analiza la forma en que se recuperará un activo como una propiedad de inversión, sea por la venta o por el valor de uso, y analiza los efectos de tal hecho en la determinación de los impuestos diferidos.

Normas de consolidación (Vigentes para ejercicios que inicien el 1 de enero de 2013)

El paquete de normas es efectivo para el comienzo de los períodos anuales a partir del 1 enero de 2013. La información sobre estas nuevas normas se presentan a continuación:

NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, sustituye a la NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados y a la interpretación SIC 12 Consolidación - Entidades con Propósito Especial. Se revisó la definición de control, junto con la Guía para identificar a una participación en una filial. Sin embargo, los requisitos y la mecánica de la consolidación y la contabilización de los intereses minoritarios y los cambios en el control siguen siendo los mismos.

NIIF 11 sustituye a la NIC 31 Participaciones en negocios conjuntos (NIC 31). Se alinea más de cerca la contabilidad de los inversores con sus derechos y obligaciones relativos al acuerdo conjunto. Además, la opción en NIC 31 de usar la consolidación proporcional ha sido eliminado, pues NIIF 11 requiere el uso del método de puesta en equivalencia, que se utiliza actualmente para las inversiones en asociadas.

NIIF 12 Divulgación de los intereses de otras entidades, integra y es coherente con los requisitos de divulgación para los distintos tipos de inversiones no consolidadas, incluyendo las entidades estructuradas. Introduce nuevos requisitos de divulgación sobre los riesgos a que está expuesta una entidad de su participación con las entidades estructuradas.

Enmiendas consiguientes a la NIC 27 y NIC 28 Inversiones en Empresas Asociadas y negocios conjuntos (NIC 28) NIC 27, ahora sólo se ocupa de los estados financieros individuales. NIC 28 aporta las inversiones en empresas conjuntas en el ámbito de aplicación. Sin embargo, la NIC 28 de la equidad metodología de la contabilidad se mantiene sin cambios.

Modificaciones NIC 1 Presentación de estados financieros (Ejercicios que comiencen luego de 1 de julio de 2012)

Las enmiendas requieren a una entidad agrupar los elementos que se presentan en otro resultado integral, en los casos que de acuerdo con otras NIIF:

- (a) no serán reclasificados posteriormente a la utilidad o pérdida y
- (b) serán reclasificados posteriormente a la cuenta de resultados cuando se cumplan determinadas condiciones.

La norma no afecta a la medición o el reconocimiento de tales elementos.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Enmiendas a la NIC 19 (efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 enero de 2013)

Las reformas incluyen una serie de mejoras específicas y los cambios principales se refieren a planes de beneficios definidos:

- a) Eliminar el "método del corredor" y por tanto exigir a las entidades a reconocer todas las ganancias y pérdidas actuariales que surjan en el período que se examina
- b) Racionalizar la presentación de los cambios en los activos y pasivos del plan
- c) Mejorar los requisitos de divulgación, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficios definidos y los riesgos que las entidades están expuestas a través de la participación en ellos.

NIIF 13 Medición del Valor Razonable (Vigente desde enero de 2015)

NIIF 13 no afecta a los elementos que se requieren para ser justos con valores, pero aclara la definición de valor razonable y se ofrece orientación relacionada y revelaciones mejoradas sobre las mediciones hechas a valor razonable. Es aplicable para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013.

NIIF 9 (Vigente desde enero de 2015)

El IASB tiene como objetivo sustituir la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración en su totalidad. NIIF 9 se publica en fases. Hasta la fecha, los capítulos que tratan con el reconocimiento, clasificación, medición y cancelación de los activos y pasivos financieros han sido emitidos. Estos capítulos son efectivos para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2015. Los capítulos siguientes que se ocupan de deterioro y la metodología de contabilidad de coberturas todavía se están desarrollando.

La administración no ha evaluado el impacto de este cambio en los estados financieros de la Compañía. Sin embargo, ha decidido esperar para aplicar la NIIF 9 hasta que todos sus capítulos hayan sido publicados.

Adicionalmente el IASB en diciembre de 2010 ha emitido un Documento de Práctica no vinculante denominado Comentarios de la Gerencia, que proporciona un marco amplio, para la presentación de los comentarios de la gerencia relacionados con estados financieros que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). El Documento puede ser usado para Comentarios de la Gerencia posteriores al 8 de diciembre de 2010.

El Documento de Práctica no es una NIIF. Por consiguiente, las entidades que apliquen las NIIF no están obligadas a cumplir con el Documento de Práctica, a menos que les sea requerido específicamente por sus jurisdicciones. Además, la falta de cumplimiento del Documento de Práctica no impedirá que los estados financieros de una entidad cumplan con las NIIF, si lo hacen en todo lo demás.

Al no ser obligatorio por las NIIF, la Compañía no ha usado el Documento de Práctica.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. INFORMACION SOBRE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el efectivo y equivalente de efectivo consiste en saldos de caja general, fondos rotativos y saldos en los bancos:

	2.011	2010
	US\$	US\$
Efectivos en caja bancos:		
Caja general y Fondos rotativos	24.160	30.414
Efectivo en Bancos	463.096	662.433
Depósitos restringidos - Fideicomiso de flujos H.O.V. y Encargo Fiduciario H.O.V.	(1)	
	299.876	317.427
Total Efectivo y equivalentes	787.132	1.010.273

(1) Para garantizar el crédito otorgado por US\$ 2'000.000 por el Banco del Pacífico S.A. en 2009 la Compañía constituyó el Fideicomiso de Flujos H.O.V., cuya finalidad es percibir de Pacificard S.A. emisor de las tarjetas de crédito VISA y Mastercard y de Banco Bolivariano S.A., emisor de la tarjeta de crédito Bankard, la totalidad de las sumas de dinero que correspondan a la Compañía por los pagos efectuados por los clientes con cargo a dichas tarjetas de crédito; y efectuar los pagos instruidos por la Compañía al Banco del Pacífico S.A.. Al 31 de diciembre del 2011 el efectivo restringido en dicho fideicomiso asciende a US\$ 91.688 (US\$ 146.207 en 2010).

De la misma manera, para garantizar los pagos de la obligación contraída con Produbanco por US\$ 3'800.000,00 durante el año 2010, se constituyó el Encargo Fiduciario H.O.V. Hotelera Quito S.A. con la finalidad de percibir los flujos provenientes de la cobranza con tarjeta de crédito Diners Club. El efectivo pignorado por este mecanismo al 31 de diciembre del 2011 es de US\$ 208.188. (US\$ 171.219 en 2010).

3.2 CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los valores en libros presentados en el estado de posición financiera se refieren a las siguientes categorías de activos y pasivos financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	nota	2.011	2010
		US\$	US\$
Activos financieros			
Activos Financieros al valor razonable contra resultados	3.3	2.583	2.535
Activos financieros mantenidas al vencimiento	3.4	3.027.884	3.479.857
Préstamos y cuentas por cobrar			
Cuentas por cobrar comerciales	3.5	1.931.042	1.791.311
Cuentas por cobrar relacionadas	3.18	3.142.977	3.510.070
Otras cuentas por cobrar corrientes	3.6	273.061	199.386
Otros no corrientes	3.6	320.668	447.663
Total activos financieros diferentes de efectivo corrientes y no corrientes		8.698.215	9.430.821
Efectivo	3.1	787.132	1.010.273
Total activos financieros		9.485.347	10.441.094
Pasivos financieros			
Obligaciones con bancos y entidades financieras	3.12	15.652.330	12.660.896
Obligaciones en circulación con terceros	3.13	2.354.697	5.766.167
Acreedores comerciales	3.17	1.662.178	1.619.593
Cuentas por pagar a empresa diversas y relacionadas (1)	3.18	410.363	666.307
Total pasivos financieros		20.079.568	20.712.962

(1) Además de pasivos con relacionada, incluye una cuentas por pagar diversa a un proveedor a través de instrumento financiero por US\$23.124

Refiérase a la nota 2.11 de políticas contables para una descripción de cada categoría de instrumentos financieros. Una descripción de los objetivos de administración de riesgo y políticas para instrumentos financieros, así como su valor razonable, se detalla en la nota 3.20

3.3. ACTIVOS FINANCIEROS AL VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

Los saldos al 31 de diciembre de 2011 son como sigue:

	Ref.	2011	2010
		US\$	US\$
Fondo de Inversión Leal I No. 110030101 (1)		2.583	2.535
Total inversiones al valor razonable contra resultados		2.583	2.535

(1) El Fondo de Inversión se encuentra administrado por INTERFONDOS-Subsidiaria del Banco Internacional. Su saldo de unidades al 31 de diciembre del 2011 es 16.466931, el valor de la unidad es 156,858752 y su rendimiento es variable.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.4 ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO - CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2011, Inversiones mantenidas al Vencimiento, corresponden a certificados de depósitos a plazo de acuerdo al siguiente detalle:

	Ref.	2011	2010
		US\$	US\$
Banco Pichincha Panamá	(1)		
Certificado de depósito a 180 días plazo (180 días en 2011 y 180 días en el 2010) e interés anual del 3.5%.		871.403	
Certificado de depósito a 181 días plazo (182 días en 2011 y 180 días en el 2010) e interés anual del 3.5%.		1.000.000	1.834.537
Certificado de depósito a 181 días plazo (182 días en 2011 y 129 días en el 2010) e interés anual del 3,5% .		556.238	537.115
Banco Pichincha C.A.			
Certificado de depósito a 6 días plazo (3 días en 2011 y 3 días en el 2012) e interés anual del 1,25% .		120.000	
Banco de la Producción - Produbanco S.A.:			
Póliza de acumulación a 181 días (181 días en 2011, 177 en 2010) interés anual del 5.10%.		-	538.541
Póliza de acumulación a 30 días plazo(31 días en 2011 y 19 días en 2010) e interés anual del 2%.		-	250.653
Banco del Pacífico Panamá			
Certificado de depósito a 182 días plazo (103 en 2011) e interés anual del 3,5%.		330.244	319.012
Banco del Pacífico S.A.			
Certificado de depósito a 5 días plazo (2 días en 2011 y 3 días en el 2012) e interés anual del 1,75% .		150.000	
		3.027.884	3.479.857

(1) Garantizan créditos del Banco Pichincha C.A..

3.5 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras y su clasificación como instrumentos financieros y activos no financieros se muestra a continuación:

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	2.011	2010
	US\$	US\$
Cuentas por Cobrar Comerciales		
Cientes	1.672.701	1.551.731
Agencias	291.965	266.980
Tarjetas de crédito	105.442	104.930
Menos provisión por deterioro de cuentas comerciales	(139.066)	(132.331)
Cuentas por cobrar comerciales, netas	1.931.042	1.791.311

Deterioro de cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales han sido revisadas por indicadores de deterioro. Algunas cuentas por cobrar se encontraron deterioradas y una provisión por cuentas de difícil cobro, fue constituida. Se considera que la provisión constituida al momento es suficiente para cubrir el deterioro de las cuentas por cobrar de la Compañía.

El movimiento de la provisión para cuentas comerciales de cobro dudoso por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2011 y 2010 es como sigue:

Detalle	2.011	2010
	US\$	US\$
Saldo al inicio del año	120.661	122.979
Provisión del año	20.969	
Utilizaciones y reversos	(80.408)	(2.318)
Saldo al final del año	61.222	120.661

3.6 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las otras cuentas por cobrar y su clasificación como instrumentos financieros y otros activos no financieros se muestra a continuación

	2011	2010
	US\$	US\$
Otras cuentas por cobrar corrientes		
Intereses Bancarios	24.973	
Cheques devueltos	1.602	10.486
Varios Deudores	96.950	143.609
Préstamo Empleados	54.535	34.998
Porción corriente activos financieros -otras cuentas por cobrar	95.000	10.292
Subtotal otras corrientes	273.061	199.386
Menos provisión por deterioro otras cuentas por cobrar (1)	(77844,28)	(11670,00)
Total otras cuentas por cobrar, corrientes	195.217	187.716
Activos financieros no corrientes (2)	320.668	447.663

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(1) Una provisión de deterioro por incobrabilidad de otras cuentas por cobrar asciende a US\$ 11.670 al final del año 2010. Una provisión de US\$66.174 se ha cargado en el año 2011.

(2) Otras cuentas por cobrar largo plazo se garantizan por pagarés con vencimientos a partir de enero de 2012.

3.7. INVENTARIOS

	2011	2.010
	US\$	US\$
Alimentos	210.541	276.272
Suministros para huéspedes	198.736	295.333
Bebidas	92.265	133.640
Platería, cristalería y menaje	153.077	295.407
Boutiques	21.593	119.834
En tránsito		1.443
Otros suministros	5.365	6.785
Total Inventarios	681.576	1.128.714

En 2011, un total de US\$ 3.141.919,74 (US\$ 3.281.102 en 2010) de inventario fue incluido en utilidades y pérdidas como costo de ventas y/o gastos.

No existieron reversos de bajas previas reconocidas como reducción de gastos o costos de ventas en 2011 o 2010.

Ningún inventario está garantizando operaciones o se encuentra pignorado.

3.8 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de propiedad planta y equipo y sus movimientos anuales se aprecia en los siguientes resúmenes:

	2.011	2010
	US\$	US\$
Costo		
Terrenos	3.556.609	3.556.608
Edificios	32.845.714	32.485.208
Maquinaria y Equipo, equipo hotel	3.092.481	2.901.364
Instalaciones y Activos de operación	907.467	765.811
Muebles, enseres y equipo de oficina	1.873.970	1.834.793
Vehículos	267.282	211.167
Equipo de cómputo	298.623	307.674
Equipo hotelero y telefónico	2.354.774	2.324.349
Construcciones en Curso	150.237	92.439
Total Costo	45.347.156	44.479.415
Depreciación Acumulada	(7.930.669)	(5.017.928)
Valor en libros	37.416.487	39.461.487

El movimiento en los años 2011 y 2010 se muestra en el siguiente cuadro:

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	Costo 2011	Depreciación Acumulada 2011	Costo 2010	Depreciación Acumulada 2010
	US\$	US\$	US\$	US\$
Saldo al 1 de enero	44.479.415	(5.017.928)	44.294.705	(3.493.889)
Más Adiciones	765.368	(2.752.090)	1.293.410	(2.632.496)
Más/menos Bajas y Ventas netas (2)			(1.108.699)	1.108.456
Más/menos Reclasificaciones y ajustes	102.374	(160.651)		
Saldo al 31 de Diciembre	45.347.156	(7.930.669)	44.479.416	(5.017.929)

Todos los cargos de depreciación y deterioro o sus reversos (si aplican) son incluidos dentro de la cuenta de gastos depreciación, amortización y deterioro de activos no financieros.

Los activos de la Compañía a la fecha de transición fueron determinados y calculados por el costo atribuido, basado en una valuación practicada por una firma independiente de tasadores.

Los activos de la Compañía, excepto muebles y equipos, a la fecha de transición fueron determinados y calculados usando una valuación cercana a la fecha de transición como costo atribuido. La tasación fue practicada por una firma independiente de tasadores.

3.9 ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos financieros

Vehículos, sistema contra incendios y locales comerciales (léase-back) de la Compañía se mantienen bajo arrendamiento mercantil.

Fecha de inicio y Vigencia	Descripción del Bien	Banco y Contrato	Valor Original US\$	Cuotas Pendientes US\$
Al 31 de diciembre de 2011				
28-06-2010 a 12-06-2013	Vehículo	Internacional 00151	37.739	18.870
28-06-2010 a 12-06-2013	Sistema de Incendios	Internacional 00153	108.212	61.895
05-06-2007 a 08-06-2012	Edificios	Pacífico 15565	1.250.000	152.233
	Total			232.997
		Vencimiento corto plazo		206.075
		Vencimiento largo Plazo		26.922
Al 31 de diciembre de 2010				
30-03-2007 a 14-03-2010	Equipos hoteleros	Internacional varios	216.411	0
30-03-2007 a 14-03-2010	Equipo telefónico	Internacional 30162	126.283	0
26-12-2006 a 10/12/2009	Vehículo	Internacional 8832	24.122	0
28-06-2010 a 12-06-2013	Vehículo	Internacional 00151	37.739	31.449
28-06-2010 a 12-06-2013	Sistema de incendios	Internacional 00153	108.212	103.158
05-06-2007 a 08-06-2012	Edificios	Pacífico 15565	1.250.000	455.942
	Total			590.549
		Vencimiento corto plazo		357.804
		Vencimiento largo Plazo		232.745

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Arrendamiento operativo

Desde el presente ejercicio, la Compañía es arrendataria operativa de un parqueadero ubicado cerca de Swissotel, que está destinado al servicio a los clientes. El inmueble incluye además salas de capacitación y bodegas para el uso de la Compañía. El contrato se celebró el 1 de marzo de 2010 por un período de 5 años a partir del 5 de julio de 2010, prorrogables. El convenio puede ser terminado en forma anticipada. No existen convenios de subarrendamiento o de ajuste de precios. Los ingresos provenientes del bien son: US\$27.699 y US\$5.531 en 2010.

El gasto reconocido por arriendo en 2011 así como los pagos futuros de arrendamiento al cierre de cada año se detallan a continuación:

Contrato	Fecha	2.011	Pagos Futuros	2.010	Pagos Futuros
		Gasto		Gasto	
		US\$	US\$	US\$	US\$
Parqueadero Diners Club del Ecuador	mar-10	96.060	344.215	48.030	440.275

3.10 PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión valoradas en US\$ 7.540,286 (US\$ 5.815,094 en 2010) constituyen tres lotes de terreno en Guayaquil y una casa en la Ciudad de Quito. Los lotes en Guayaquil se destinan a parqueo.

El valor razonable de la propiedad de inversión ha sido calculado a través de un avalúo practicado por un tasador quien ha considerado las referencias del mercado en la zona.

En el año 2011 el valor razonable de la propiedad de Guayaquil aumentó en US\$ 1,088,192

3.11 ACTIVOS INTANGIBLES

El detalle comprende los siguientes intangibles netos de su amortización:

	2.011	2.010
	US\$	US\$
Costo		
Software para Habitaciones (Opera)	93.045	
Total Costo	93.045	
Amortización Acumulados		
Software	(16.145)	
Total Amortización Acumulada	(16.145)	
Saldo al 31 de diciembre	76.900	
	Costo	Amortización
	2011	Acumulada
	US\$	US\$
Más Adiciones	93.045	(16.145)
Saldo al 31 de Diciembre	93.045	(16.145)

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

En el año 2010 no existían activos intangibles, en el 2011 incluyen la compra del sistema OPERA para la facturación y control de habitaciones y eventos.

3.12 OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

31 de diciembre del 2011

Acreeedor		Deuda Total	Ref	Vencim Circulante	Vencim Largo Plazo	
Banco Pacifico HIC P40016579	9,84%	47.327		47.327		16/03/12
Banco Pacifico HIC P40036018	8,95%	241.157		241.157		23/05/12
Banco Pacifico HIC P40038771	8,95%	158.419		158.419		05/09/12
Banco Pacifico HIC P40039628	8,95%	149.069		149.069		09/10/12
Banco Pacifico HIC P40040602	8,95%	402.160		402.160		26/11/12
Banco Pacifico HIC P40041956	8,95%	120.979		111.913	9.066	29/01/13
Banco Pacifico HIC P40041955	8,95%	120.979		111.913	9.066	28/01/13
Banco Pacifico HIC P40043517	8,95%	137.256		110.261	26.995	28/03/13
Banco Pacifico HIC P40043519	8,95%	137.256		110.261	26.995	31/03/13
Banco Pacifico HIC P40043520	8,95%	137.256		101.396	35.860	01/04/13
Banco Pacifico HIC P40044452	8,95%	145.305		100.645	44.659	06/05/13
Banco Pacifico HIC P40044664	8,95%	108.978		75.485	33.494	13/05/13
Banco Pacifico HIC P40045627	8,95%	161.224		107.830	53.394	23/06/13
Banco Pacifico HIC P40045828	8,95%	161.224		99.160	62.063	01/07/13
Banco Pacifico HIC P40046106	8,95%	161.224		99.160	62.063	11/07/13
Banco Pacifico HIC P40047083	8,95%	176.907		106.239	70.668	22/08/13
Banco Pacifico HIC P40047084	8,95%	176.907		106.239	70.668	25/08/13
Banco Pacifico HIC P40047411	8,95%	176.907		97.697	79.210	03/09/13
Banco Pacifico HIC P40047785	8,95%	132.680		73.273	59.407	18/09/13
Banco Pacifico HIC P40048021	8,95%	138.497		72.731	65.766	29/09/13
Banco Pacifico HIC P40048588	8,95%	138.496		72.731	65.765	17/10/13
Banco Pacifico HIC P40048783	8,95%	192.360		96.255	96.104	30/10/13
Banco Pacifico HIC P40049162	8,95%	96.180		48.128	48.052	14/11/13
Banco Pacifico HIC P40049281	8,95%	100.000		51.948	48.052	20/11/13
Banco Pacifico HIC P40048849	8,95%	330.000		330.000		14/03/12
Banco Pacifico HIC P40049529	8,95%	170.000		81.211	88.789	01/12/13
Banco Central P 40003	5,73%	1.162.922		122.226	1.040.696	21/10/19
Banco Central P 40095	5,67%	1.337.889		108.525	1.229.364	13/03/21
Banco Pichincha P 103459800	11,20%	131.198	(1)	61.643	69.555	22/01/14
Banco Pichincha P 1222226200	8,00%	1.000.000	(2)	1.000.000		20/02/12
Banco Pichincha P 126151800	8,00%	550.000	(2)	550.000		20/02/12
Banco Pichincha P 129808600	8,00%	850.000	(2)	850.000		06/06/12
Banco Pichincha P 19714500	5,25%	730.000	(3)		730.000	13/03/13
Banco Internacional P 315214	9,76%	438.576		438.576		18/10/12
Banco Internacional P 316115	8,50%	1.200.000		333.897	866.103	10/07/14
Produbanco P 10015626700	8,95%	3.800.000	(5)	1.155.518	2.644.482	04/12/14
		15.419.332		7.782.995	7.636.338	

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**Obligaciones bajo arrendamiento
mercantil**

(4)

Banco del Pacifico	8,95%	152.233	152.233	0	08/06/2012
Banco Internacional S.A.	8,95%	80.765	53.843	26.922	12/06/2013
		232.998	206.076	26.922	

Total pasivos Bancarios

15.652.330	7.989.071	7.663.260
-------------------	------------------	------------------

31 de diciembre del 2010

Acreedor	Tasa de interés anual	Deuda Total	Vencim Circulante	Vencim Largo Plazo	Vencimiento
Banco del Pacifico S.A.	8,95%	1.044.571	1.044.571	0	01/12/2011
Banco del Pacifico S.A.	8,95%	376.247	376.247	0	20/09/2011
Banco del Pacifico S.A.	9,50%	225.544	178.217	47.327	16/03/2012
Banco del Pacifico S.A.	8,95%	784.646	543.488	241.157	23/05/2012
Banco del Pacifico S.A.	8,95%	353.814	195.395	158.419	05/09/2012
Banco del Pacifico S.A.	8,95%	313.926	164.856	149.069	09/10/2012
Banco del Pacifico S.A.	8,95%	770.000	367.840	402.160	09/10/2012
Banco Internacional S.A.	8,95%	593.476	593.476	0	14/09/2011
Banco Internacional S.A.	8,95%	923.308	484.875	438.433	24/10/2011
Produbanco S.A.	8,95%	3.235.110	1.208.249	2.026.861	01/06/2013
Banco Central del Ecuador	7,44%	1.440.264	102.375	1.337.889	13/03/2021
Banco Central del Ecuador	5,35%	1.279.441	116.518	1.162.922	21/04/2019
Banco Pichincha C.A.	6,25%	730.000	0	730.000	07/03/2013
		12.070.346	5.376.108	6.694.238	

**Obligaciones bajo arrendamiento
mercantil**

Banco del Pacifico	8,95%	455.942	303.962	151.981	08/06/2012
Banco Internacional S.A.	8,95%	134.608	53.843	80.765	12/06/2013
		590.550	357.804	232.746	

Total pasivos Bancarios

12.660.896	5.733.912	6.926.984
-------------------	------------------	------------------

(1) Garantizado con la propiedad de la Ciudad de Quito en propiedades de inversión por US\$ 637.000

(2) Garantía con Certificados de depósito en el Banco Pichincha Panamá

(3) Garantizado por certificado de depósito de una empresa relacionada

(4) Las obligaciones bajo arrendamiento mercantil están respaldadas por los activos arrendados, en el caso de la operación de lease-back con el Banco del Pacifico se trata de locales comerciales.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(5) Hipoteca del inmueble donde funciona el hotel Plaza Grande (el valor hipotecado es de US\$ 4'954,055)

Para el resto de créditos, la compañía ha constituido hipotecas abiertas sobre locales, departamentos, bodegas y subsuelos de las Torres 1 y 2 del Swissotel, para respaldar las obligaciones contraídas con el Banco Central del Ecuador, Banco del Pacífico S.A. y Banco Internacional S.A. Al 31 de diciembre de 2011 el valor en libros del área hipotecada es de US\$ 5'586,023 y los activos en arrendamiento mercantil son de US\$ 669,800.

3.13 OBLIGACIONES EN CIRCULACION

El saldo de obligaciones en circulación, constituye los títulos valores emitidos por la Compañía y respaldados con garantía general de H.O.V. Hotelera Quito S.A., de acuerdo a los términos de la Ley de Mercado de Valores. Las obligaciones emitidas por la Compañía no son convertibles, tienen plazos de madurez hasta el año 2013. Se miden al costo amortizado por el método de la tasa efectiva usando una tasa de descuento calculada como el promedio ponderado de los pasivos con interés de la Compañía. Un resumen de las obligaciones en circulación al 31 de diciembre de cada ejercicio es como sigue:

Un resumen de las obligaciones en circulación al 31 de diciembre de 2011 es como sigue:

31 de diciembre de 2011

	Pasivo Total	Vencimiento Circulante	No Circulante
	US\$	US\$	US\$
Quinta emisión	116.250	116.250	
Sexta emisión	2.238.447	1.862.594	375.853
Total al 31 de diciembre de 2011	2.354.697	1.978.844	375.853

31 de diciembre de 2010

	Pasivo Total	Vencimiento Circulante	No Circulante
	US\$	US\$	US\$
Cuarta emisión	355.723	355.723	
Quinta emisión	1.320.125	1.320.125	
Sexta emisión	4.090.319	1.835.099	2.255.220
Total al 31 de diciembre de 2010	5.766.167	3.510.947	2.255.220

Los intereses son pagaderos cada 90 días, y las tasas nominales para cada emisión son del 7,50% para la Cuarta Emisión; 8% para la Quinta emisión y la Sexta emisión entre el 8% y 8.25%.

De conformidad con lo resuelto por la Junta de Accionistas, H.O.V. Hotelera Quito S.A. se obligó, mientras se encuentren en circulación las obligaciones, a no enajenar los activos esenciales para el cumplimiento de su objeto social, a no repartir dividendos en efectivo mientras existan obligaciones en mora, y mantener la relación de los activos libres de gravámenes (excluyendo activos diferidos, perecibles y en litigio) sobre las obligaciones en circulación en no menos del ochenta por ciento, según lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.14 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle se muestra a continuación:

	2011	2010
	US\$	US\$
Proveedores Contado	30.578	43.107
Proveedores Crédito	1.148.976	1.146.285
Varios Acreedores por Pagar	298.961	318.026
Seguros por Pagar	183.663	112.175
Cheques girados y no cobrados	130.507	326.721
Total acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.792.685	1.946.314

3.15 OTROS PASIVOS CORRIENTES

El detalle se muestra a continuación

	2011	2.010
	US\$	US\$
Obligaciones con el IESS	119.559	91.591
Beneficios de Ley	264.001	234.834
15% Participación trabajadores		86.000
Obligaciones con la Administración Tributaria	366.366	475.888
Provisión Tarjetas Swissclub y Plazaclub (1)	128.219	125.931
Provisiones Varias	148.277	130.194
Propina Legal 10% de Servicios	164.613	262.323
Otros Pasivos corrientes	243.551	225.561
	1.434.586	1.632.321

(1) La provisión para beneficios por la tarjeta de fidelización fue iniciada en el año 2008. La Administración espera que los beneficios provisionados se cancelen en el período normal de las operaciones.

	2.011	2.010
	US\$	US\$
Saldo al inicio del año	125.931	78.794
Provisión cargada a gastos	166.279	276.620
Monto Utilizado	(163.991)	(229.483)
Saldo al final del año	128.219	125.931

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.16 REMUNERACIONES Y BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORTO Y LARGO PLAZO

Pasivo por remuneraciones y beneficios corto y largo plazo

El total de pasivos por concepto de remuneraciones, beneficios a corto plazo y largo plazo se muestra en el siguiente detalle:

	2011	2010
	US\$	US\$
Beneficios de empleados corto plazo		
Beneficios Sociales acumulados previstos por Ley		
Vacaciones	158.429	145.138
Decimo Tercer y Cuarto Sueldo	105.573	89.696
Fondo de Reserva	12.028	10.592
Participación a los trabajadores en las utilidades	0	86.000
Subtotal beneficios corto plazo	276.029	331.426
Beneficios empleados largo plazo	1.471.507	1.297.301
Total corto y largo plazo	1.747.536	1.628.727

Gasto reconocido por remuneraciones y beneficios a empleados

	2.011	2.010
	US\$	US\$
Sueldos y Salarios	3.620.112	3.882.798
Beneficios de Ley	1.400.012	1.234.468
Seguros y Otros	283.638	273.033
Subtotal corto Plazo	5.303.762	5.390.299
Jubilación Patronal y Desahucio	222.011	198.323
Saldo al final del año	5.525.773	5.588.622

Beneficios empleados a largo plazo

Por obligación de la Ley, la Compañía debe proveer una Jubilación Patronal a los empleados que trabajen en forma ininterrumpida por más de 20 años de trabajo en la empresa, por un monto mínimo mensual de US\$ 20 mensuales si el jubilado es a su vez jubilado de la seguridad social o de US\$ 30 si solo es jubilado por la Compañía, con un máximo de un salario básico unificado. A esas remuneraciones proyectadas se añaden un decimo tercer sueldo y un decimo cuarto sueldo.

Adicionalmente la Ley establece que los trabajadores que se retiren voluntariamente con desahucio previo ante la Autoridad que regula las relaciones laborales, o que sean despedidos o desahuciados por el patrono, deben recibir una contribución del 25% del último sueldo por cada año de servicio.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Debido que ambos beneficios están definidos y la compañía debe cubrirlos asumiendo los riesgos de su falta de cobertura se trata de beneficios por Obligaciones definidas.

La Compañía no mantiene fondos separados para cubrir estos beneficios. Al 31 de diciembre del 2010 la Compañía no tiene empleados jubilados o empleados activos con derechos adquiridos de jubilación patronal.

El movimiento de la reserva para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones laborales, por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2011 y 2010 es como sigue:

	Jubilación patronal	Indeminiza ciones Laborales	Total
	US\$	US\$	US\$
Beneficios por obligaciones definidas al 31 de diciembre de 2009	963.291	204.345	1.167.636
Costo de servicios actuales	146.636	89.488	236.124
Pérdidas y Ganancias actuariales	(100.375)	(81.980)	(182.355)
Costo de interés	62.614	13.282	75.896
Beneficios por obligaciones definidas al 31 de diciembre de 2010	1.072.166	225.135	1.297.301
Costo de servicios actuales	189.975	35.985	225.960
Pérdidas y Ganancias actuariales	36.405	75.771	112.176
Costo de interés	69.691	14.634	84.325
Liquidaciones anticipadas Indemnizaciones pagadas	(200.450)		(200.450)
Indemnizaciones Pagadas		(47.806)	(47.806)
Beneficios por obligaciones definidas al 31 de diciembre de 2011	1.167.787	303.719	1.471.506

No existen utilidades o pérdidas actuariales no reconocidas, las cuales se registran como costo de servicios actuales en los resultados de cada año.

Los supuestos utilizados para los cálculos de jubilación patronal y desahucio son los siguientes:

	2.011	2.010
Tasa de descuento	7.0%	6.5%
Tasa de crecimiento de los salarios	3.0%	2.4%
Tasa de incremento de pensiones	2.5%	2.0%
Tasa de rotación de personal promedio	8.9%	4.9%
Tiempo de trabajo hasta la jubilación	25 años	
Vida laboral promedio remanente	7.30	7.5 años
Expectativa de vida	Tabla de mortalidad IESS 2002	
Edad de jubilación	Sin limite	

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estas suposiciones han sido desarrolladas por la Administración con la asesoría del experto actuarial contratado y se consideran el mejor estimado gerencial. Sin embargo los cambios en estas tasas y supuestos pueden tener un importante efecto en los montos reportados.

3.17 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

Situación Tributaria

En el año 2011, la compañía aplica la tarifa del 24% (25% en 2010) de las utilidades gravables obtenidas de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y de las reformas del Código de la Producción citadas más adelante.

Se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias los ejercicios 2009 al 2011

Cambios en el Régimen legal tributario

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario. En el Código se definen incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertos condicionamientos. Adicionalmente se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013.

En noviembre 25 de 2011, se promulga la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de recursos del Estado. En este cuerpo legal se incorporó el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, sin embargo, no están sujetos al pago de este impuesto los vehículos de hasta 1.500 cc, y se encuentran exonerados los de transporte urbano (buses y taxis), vehículos de discapacitados, entre otros. Además, los automotores de más de 2.500 cc y más de 5 años de antigüedad recibirán descuentos en el pago por los próximos 5 años. También se modificó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de los vehículos híbridos.

En cuanto al Impuesto a los consumos especiales, cambió la fórmula de cálculo de este impuesto a los cigarrillos y bebidas alcohólicas, para que se pague por unidad. Con la finalidad de disminuir la contaminación ambiental y estimular el proceso de reciclaje se establece el impuesto ambiental a las botellas plásticas no retornables que graba el embotellamiento de bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua en botellas plásticas no retornables, así como su importación. En el impuesto a los predios rurales, se incrementa la base no gravada de 70 hectáreas a aquellas tierras rurales con condiciones similares a la Amazonía siempre y cuando exista un informe favorable de Órganos Reguladores.

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5%. Sin embargo, la ley de Fomento Ambiental también incluye exenciones y compensaciones para la importación de materias primas, así como los pagos originados en la distribución de dividendos. Adicionalmente, se amplía el plazo para la utilización del crédito tributario aplicable para el Impuesto a la Renta generados en pagos de ISD por un periodo de hasta 5 años.

El 30 de Diciembre del 2011 se publicó el Cuarto Suplemento del Registro Oficial 608, en el cual se expidió el Reglamento para la aplicación de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, el mismo que incorpora principalmente las reformas al Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, al Reglamento para la aplicación del impuesto a las tierras rurales y al impuesto a la salida de divisas.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Gasto impuesto a la renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta en los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 se presenta a continuación:

	2.011	2.010
	US\$	US\$
Gasto (ingreso) impuesto a la renta		
Impuesto a la renta causado del año	382.257	271.178
Ajustes al impuesto corriente de años anteriores (1)	80.419	
Impuesto a la renta diferido	(192.399)	31.528
Total gasto impuesto a la renta	270.277	302.706

(1) De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes el exceso de retenciones sobre el anticipo mínimo puede ser recuperado previa la presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado previa notificación al Servicio de rentas Internas. Una vez cada trienio en circunstancias especiales el Director General del SRI puede autorizar la devolución total o parcial del anticipo mínimo no compensado.

Durante el año 2011, un neto de US\$ 80.419, fundamentalmente proveniente de anticipo mínimo no compensado del año 2010 fue cargado al gasto de impuestos en el año 2011.

Impuesto a la renta corriente

Según normas tributarias vigentes la base imponible de impuesto a la renta, se determina, base al resultado contable, corregidas por las partidas conciliatorias correspondientes.

La Compañía ha registrado la provisión para el pago 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2010 y 2009 de la siguiente forma:

	2011	2010
	US\$	US\$
Resultado del Ejercicio	(17.775)	558.965
Menos: 15% de participación de los trabajadores en las utilidades		(83.845)
Más/(menos) Partidas conciliatorias para llegar a la base imponible	152.198	609.590
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta	134.423	1.084.710
Impuesto calculado con la tarifa corporativa de 24% (25% en 2010)	32.262	271.178
Anticipo Mínimo determinado	382.257	361.936
Gasto impuesto causado del año	382.257	271.178

Los saldos y movimientos de las cuentas por cobrar y pagar de impuesto a la renta corriente se muestran a continuación:

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	Cuentas por Cobrar	Cuentas por pagar
	US\$	US\$
Saldo al 31 de diciembre de 2009	336.514	0
Más		
Impuestos retenidos por terceros	257.433	
Anticipo de impuesto a la renta	88.609	
Impuesto a la renta causado del año		271.178
Menos		
Pago de impuesto a la renta		
Compensación del impuesto del año corriente	(271.178)	(271.178)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	411.378	0
Más		
Impuestos retenidos por terceros	230.500	
Anticipo de impuesto a la renta	124.824	
Impuesto a la renta causado del año		382.257
Menos		
Compensación del impuesto 2010 y 2011	(462.676)	(382.257)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	304.027	0

El gasto de impuesto a la renta corriente que resultaría de aplicar la tasa impositiva del 25% a la utilidad contable antes de impuesto a la renta es como sigue:

	2011	2010
	US\$	US\$
Utilidad/(Pérdida) contable antes de impuesto a la renta	(17.775)	475.120
Impuesto teórico del 24% (25% en 2010) calculado sobre la utilidad contable	(4.266)	118.780
Más/menos Aumento o Disminución resultante de:		
Efecto neto de partidas conciliatorias entre utilidad contable y la base imponible de impuestos	36.528	152.398
Impuesto calculado con la tarifa corporativa del 24% (25% 2010)	32.262	271.178

Impuesto a la renta diferido

El análisis de la formación de activos tributarios diferidos y pasivos tributarios diferidos se presenta a continuación:

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	2011	2010
	US\$	US\$
Activos tributarios diferidos		
Cuentas por cobrar al costo amortizado		89.198
Provisión beneficios laborales largo plazo	39.734	29.514
Provisiones		30.223
Otros activos		5.929
Subtotal Activos tributarios diferidos	39.734	154.864
Pasivos tributarios diferidos		
Obligaciones emitidas al costo amortizado	-	(8.357)
Pasivos acumulados	-	(4.611)
Valuación al costo atribuido de propiedades y equipos	(1.221.526)	(1.516.087)
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	(1.221.526)	(1.529.055)
Impuesto a la renta diferido neto	(1.181.792)	(1.374.191)

Impuesto a la renta diferido neto

El monto de cargo o ingreso en los resultados de los ejercicios 2011 y 2010 se muestra a continuación

	2011	2010
	US\$	US\$
Activos tributarios diferidos		
Cuentas por cobrar al costo amortizado	(89.198)	(61.231)
Provisión beneficios laborales largo plazo	10.220	(68.227)
Provisiones	(30.223)	10.525
Costos de préstamos por amortizar		(2.629)
Otros activos	(5.929)	(6.423)
Subtotal Activos tributarios diferidos	(115.130)	(127.984)
Pasivos tributarios diferidos		
Costo amortizado obligaciones emitidas	8.357	33.100
Pasivos acumulados	4.611	(4.611)
Valuación al costo atribuido de propiedades, planta y equipos	294.561	67.968
Subtotal Pasivos tributarios diferidos	307.529	96.456
Ingreso/(Gasto) anual por impuesto diferido	192.399	(31.528)

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El impacto de la reducción gradual de la tasa impositiva con las reformas establecidas por el Código de la Producción se muestra en el siguiente detalle:

	Con tasa de 24% (25% en 2010) US\$	Con reducción de tasa US\$	Diferencia por reducción US\$
31 de diciembre de 2011			
Activos tributarios diferidos	43.346	39.734	(3.612)
Pasivos tributarios diferidos	(1.330.155)	(1.221.526)	108.629
Impuestos diferidos netos	(1.286.809)	(1.181.792)	105.017
31 de diciembre de 2010			
Activos tributarios diferidos	165.900	154.864	(11.036)
Pasivos tributarios diferidos	(1.727.576)	(1.529.055)	198.521
Impuestos diferidos netos	(1.561.676)	(1.374.191)	187.485

No existen otros cargos de impuesto diferido a otro resultado integral o al patrimonio en cada uno de los años reportados.

En el año 2011 no se reconocen activos tributarios diferidos para el año 2012 ya que no se espera un resultado imponible con el cual compensarlo. No existen pérdidas tributarias de años anteriores susceptibles de amortización.

3.18 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a partes relacionadas, son los siguientes:

	2.011 US\$	2.010 US\$
Cuentas por cobrar- Activos financieros corrientes. (1)	3.142.977	3.510.070
Cuentas por pagar - Pasivos financieros corrientes (2)	60.249	
Cuentas por pagar - Pasivos financieros no corrientes (2)	387.240	290.964

(1) El saldo de cuentas por cobrar a accionistas, incluyendo el saldo de los vencimientos circulantes, se origina en la venta de la totalidad de las acciones que la Compañía mantenía en Cranston Investment Corp., una compañía no operativa propietaria del 47,71% de las acciones de Hotelera Costa del Pacífico S.A. HOCOPA, compañía propietaria de un hotel en la República del Perú.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Dicha venta fue autorizada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas en enero 31 del 2007, la que otorgó derecho preferente para dicha adquisición a los accionistas de H.O.V. Hotelera Quito S.A. El Directorio de marzo del 2008 resolvió que el saldo remanente de cuentas por cobrar accionistas se cancele a razón de un 10% anual a través de la compensación de dividendos, siempre que los mismos puedan ser repartidos, hasta que la cuenta por cobrar quede totalmente cubierta, extendiendo su vencimiento hasta el 2016, con vencimientos anuales iguales de US\$614.659 . Sin embargo de que un nuevo directorio de 15 de noviembre de 2010, resolvió por unanimidad que los saldos pendientes de cobro sean cobrados a los deudores durante el año 2011, los saldos no han sido aún cobrados y la Administración considera que se recuperarán durante el año 2012.

(2) En marzo 2 del 2007 H.O.V. Hotelera Quito S.A. y Swissotel Management GmbH suscribieron un acuerdo de franquicia "Franchise Agreement" a través del cual la Compañía obtiene la licencia para utilizar la marca Swissotel exclusivamente en relación a la operación del hotel. El acuerdo tiene vigencia hasta el 31 de diciembre del 2013, y H.O.V. Hotelera Quito S.A. deberá cancelar honorarios de franquicia por US\$8.333 mensuales más el 2.5% de las ventas brutas mensuales de habitaciones.

Adicionalmente en el año 2007 H.O.V. Hotelera Quito S.A. celebró un "Contrato de Cesión y Transferencia de Marcas" a través del cual la Compañía cede y transfiere a favor de Swissotel Management A.G. la propiedad absoluta de ciertas marcas de fábrica, marcas de servicio y nombres comerciales, las cuales se detallan en el anexo a dicho contrato.

Ninguna de estas transacciones incorpora términos especiales y condiciones y no hay garantías dadas o recibidas. Los saldos pendientes son usualmente cancelados en efectivo.

Transacciones con Personal Gerencial y Directivo

Las transacciones con la Gerencia clave incluyen Directores y empleados del Comité Ejecutivo. La remuneración de este personal se observa a continuación:

	2011	2010
	US\$	US\$
Beneficios de empleados de corto plazo		
Sueldos, bonificaciones y honorarios	385.689	760.575
Beneficios de Ley	63.697	196.379
Beneficios médicos y Seguros privados	8.300	82.932
Total Beneficios de corto plazo	457.686	1.039.886
Beneficios post-empleo y terminación	6.044	123.771
Dietas Directores	19.000	19.000
Total remuneración Gerencia principal	482.729	1.182.657

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.19 COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Compromisos de Capital

El presupuesto de la Compañía no incluye inversiones de capital significativas para el año 2012.

Contingencias

Existen varios juicios laborales que se ventilan en los juzgados respectivos. Dos de ellos por despido intempestivo, con cuantías que van desde 17 mil y a 80 mil dólares de los Estados Unidos de América.

Adicionalmente en el primer semestre del año 2011, una demanda civil fue presentada contra la Compañía reclamando una indemnización por daño moral en la cuantía de cincuenta millones de dólares. Los asesores legales de Compañía consideran que, siendo el monto de la demanda claramente exagerado, existen además buenas posibilidades de defensa en el proceso; y ante la posibilidad de que la sentencia pudiera ser contraria a los intereses de la Compañía, el monto se limitaría a la estimación prudente del Juez. No se puede anticipar el resultado del proceso, ni la cuantía o momento del pago, si es que lo hubiere. Adicionalmente la Administración considera que, aún cuando la cobertura respectiva está en litigio, el riesgo está asegurado a través de su póliza de seguros.

3.20 RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Objetivos y políticas de administración de riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Accionistas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

Riesgo de Crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que la contraparte no cumpla con la obligación. Los instrumentos financieros que someten parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito están principalmente representados por las cuentas por cobrar a los clientes y a los accionistas. El valor libros de los activos financieros que se muestra en la nota 3.2, es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año.

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante. En relación a los certificados de inversión al 31 de diciembre de cada año, se consideran por ahora poco importantes, dado el prestigio de los bancos locales de que se tratan, y debido a que no se incluye en la evaluación al riesgo soberano o riesgo país.

La Compañía realiza evaluaciones continuas del crédito de sus clientes y ha adoptado una política de crédito que define las condiciones de crédito y que se basa en el análisis de los clientes y en niveles de aprobación. Existen muchos casos que incluso se cuenta con anticipos entregados por los clientes. Las concentraciones de riesgo de crédito son limitadas debido al número de clientes.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011 y al 31 de diciembre de 2010, ningún saldo de un cliente representó más del 10% del total de cuentas por cobrar. Las ventas al contado representan un monto importante. Sin embargo tiene un expuesto relativo a las entidades financieras en relación a las tarjetas de crédito y a las agencias de viaje, estas últimas comparten similares riesgos. Durante el año 2011 el porcentaje de exposición en ese sector del total de cartera ha sido del 14% (14% en 2010), tal como se muestra a continuación:

	2011		2010	
	US\$	%	US\$	%
Clientes Locales y nacionales	1.672.701	81%	1.551.731	81%
Agencias de Viaje	291.965	14%	266.980	14%
Tarjetas de crédito	105.442	5%	104.930	5%
Total	2.070.108	100%	1.923.642	100%

Algunas de las cuentas por cobrar comerciales se encuentran en mora. La información sobre las cuentas por cobrar a clientes en mora se incluye a continuación

	2011	2010
	US\$	US\$
Mora no mayor de 3 meses	161.894	109.356
Entre 3 y 6 meses	50.548	26.257
Entre 6 meses y un año	20.075	4.039
Más de un año	19.827	29.633
Total Cuentas por cobrar en mora	252.344	169.285

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 los pasivos financieros tienen vencimientos contractuales (incluidos los pagos de intereses en su caso) que se resumen a continuación:

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	Corriente		No Corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Entre 1 a 5 Años	Más de 5 años
31/12/2011				
Préstamos bancarios	6.089.625	2.724.290	5.366.318	2.270.060
Obligaciones en circulación	1.157.187	984.270	375.853	
Obligaciones por arrendamiento mercantil	179.154	26.921	26.922	
Otros pasivos financieros	24.438	22.375	23.124	
Proveedores	1.199.236			
Pasivo relacionado	49.236	297.512		
Total	8.698.876	4.055.368	5.792.216	2.270.060

31/12/2010				
Préstamos bancarios	3.574.024	3.090.104	4.193.426	2.500.811
Obligaciones en circulación	2.270.862	1.690.996	2.255.220	
Obligaciones por arrendamiento mercantil	178.902	178.902	232.745	
Otros pasivos financieros	344	314.654	60.346	
Proveedores	1.195.808			
Pasivo relacionado	40.895	250.069		
	7.260.835	5.524.726	6.741.737	2.500.811

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado incluye el riesgo de exposición al tipo de cambio, a las variaciones en la moneda extranjera y a la variación en otros precios de instrumentos financieros.

El riesgo específico tiene que ver con la tasa de interés en sus pasivos bancarios, y en los activos, en los certificados de inversión con tasa variable, suponiendo que la tasa de interés del resto de instrumentos financieros, se mantuvieron constantes. Si las tasas suben las utilidades bajarán en forma proporcional por los pasivos, y viceversa si las tasas bajan. La siguiente es la simulación de la utilidad antes de impuestos, ante potenciales incrementos y bajas de la tasa de interés en un punto porcentual.

	Utilidad		Patrimonio	
	1%	-1%	1%	-1%
Sensibilidad a la tasa de interés 2010	(64.273)	64.273	(44.169)	44.169
Sensibilidad a la tasa de interés 2011	(87.100)	87.100	(62.122)	62.122

Valor razonable vs valor en libros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se considera similar a su valor en libros

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Interés usado en la determinación del valor razonable

Las tasas de interés usadas en la determinación del costo amortizado a través del método de la tasa de interés efectiva en cuentas por cobrar a accionistas y otras, así como en obligaciones emitidas, fluctúan del 7.75% al 8.9%.

3.21 CAPITAL SOCIAL

Los cambios en el patrimonio de la Compañía de los ejercicios 2010 y 2011 se ven en detalle, en el estado de cambios en el patrimonio de los accionistas.

Capital Social

El Capital Social está formado por 20 millones de acciones totalmente pagadas por US\$ 1,00 de valor par con derecho total a voto y a recibir dividendos. Durante los ejercicios 2011 y 2010 no han existido cambios en el número de acciones.

Políticas de Gerenciamiento de Capital

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

a) Primordialmente, H.O.V. Hotelera Quito S.A. se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.

b) Adicionalmente el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

Más allá de estos dos objetivos primarios, el patrimonio reportado de la Compañía, sirve también como un parámetro pasivo de evaluación de la gestión gerencial, conjuntamente aplicado con parámetros activos como ventas y EBITDA (ganancias antes de intereses, impuestos depreciaciones y amortizaciones).

El capital mínimo de las sociedades anónimas es US\$ 800. Tampoco existen requerimientos de capital mínimo que deban ser observados en cumplimiento de convenios con financistas, proveedores, clientes u otros. Ni la Compañía, ni sus accionistas han establecido una política que lleve a la determinación de un capital mínimo o determinado.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Utilidades retenidas

El detalle de la composición del saldo de utilidades retenidas se muestra a continuación:

		US\$
Resultados acumulados al 31 de diciembre de 2009		12.825.510
Resultados Disponibles y Reservas Facultativas	(2.641.733)	
Resultados Acumulados por Aplicación de las NIIF por vez primera	6.014.212	
Reserva Legal y por Valuación (1)	9.453.031	
Más: Utilidad del ejercicio 2010		172.415
Menos: Dividendos Pagados		(850.000)
Resultados Acumulados al 31 de diciembre de 2010		12.147.925
Resultados Disponibles y Reservas Facultativas	399.347	
Resultados Acumulados por Aplicación de las NIIF por vez primera	6.014.212	
Reserva Legal y por Valuación	5.734.367	
Menos Dividendos Pagados		(380.000)
Menos Pérdida del año 2011		(288.052)
Resultados Acumulados al 31 de diciembre de 2011		11.479.873
Pérdidas acumuladas, netas de Reservas Facultativas	(285.947)	
Resultados Acumulados por Aplicación de las NIIF por vez primera	6.014.212	
Reserva Legal y por Valuación	5.751.608	

(1) La reserva de Valuación se refiere al ajuste de Propiedades y Equipos efectuada con el marco contable anterior a las NIIF.

Durante el año 2011 y 2010 no han existido otros movimientos en "otro ingreso integral"

3.22 RESULTADO POR ACCION Y DIVIDENDOS

Las ganancias básicas por acción han sido calculadas usando la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía como numerador. No han sido necesarios ajustes a la utilidad en 2010 y 2011. El denominador lo constituye el promedio ponderado de participaciones en circulación durante el año. El cálculo de los resultados por acción se muestra en el siguiente detalle:

	2011	2010
	US\$	US\$
Resultado neto del ejercicio	(288.052)	172.415
Acciones en circulación al principio y al final del periodo	20.000.000	20.000.000
Promedio ponderado de las participaciones en circulación	20.000.000	20.000.000
Utilidad (Pérdida) por acción	(0,014)	0,009

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.23 OTROS INGRESOS OPERACIONALES

Incluye entre otras, la valuación de la propiedad de inversión. Como se menciona en la nota 3.10, la valuación practicada por un perito independiente, genera un valor de US\$1.088.192.

3.24 COSTO DE VENTAS

	2011	2010
	US\$	US\$
Consumo de inventarios	3.057.110	3.281.102
Mano de Obra	4.069.945	3.667.603
Depreciación	2.695.968	2.565.064
Otros Costos indirectos	5.150.954	5.426.137
Total Costo de ventas	14.973.977	14.939.906

3.25 GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION

	2011	2010
	US\$	US\$
Gastos de Venta		
Personal	564.389	557.082
Promoción y Publicidad	177.867	119.938
Seguros	22.175	17.426
Depreciación	36.133	33.716
Otros	687.568	788.933
Total Gastos de Venta	1.488.133	1.517.095
Gastos Administrativos		
Personal	908.344	874.061
Seguros	278.780	341.293
Depreciación	36.133	33.716
Impuestos	266.854	261.386
Otros	1.036.895	1.288.049
Total Gastos de Administración	2.527.006	2.798.505

3.26 INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

	2.011	2.010
	US\$	US\$
Intereses ganados	151.298	211.407
Costo Amortizado en activos financieros	299.716	312.134
Total ingresos financieros	451.015	523.541

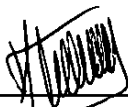
H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	2.011	2.010
	US\$	US\$
Intereses por emisión de obligaciones	337.352	653.469
Intereses prestamos bancos	1.055.974	914.873
Costo Amortizado en activos y pasivos financieros	266.774	186.692
Otros gastos financieros netos	30.766	64.465
Total Gastos financieros	1.690.867	1.819.499

3.27 EVENTOS SUBSECUENTES

En enero de 2012, la Administración ha hecho conocer al Directorio los resultados de una auditoría forense contratada para investigar acerca del manejo contable en los años 2009 y anteriores.

A la fecha de aprobación de los estados financieros, 21 de marzo de 2012, no se produjeron otros eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requieran algún ajuste sobre dichos estados financieros, o que hayan implicado alguna revelación en los mismos.



José Miguel Coo
Gerente General



Cumanda Uquillas
Contadora General