

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

Estados Financieros
Por los años terminados en Diciembre 31, 2012 y 2011
Con Informe de los Auditores Independientes



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

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

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

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

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
Quito, Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el estado de situación financiera clasificado de H.O.V. HOTELERA QUITO S.A. al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo - método directo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, fueron examinados por otros auditores, cuyo informe de fecha 22 de marzo de 2012, expresó una opinión sin salvedades, las cifras por el año terminado en esa fecha, se incluyen para propósitos comparativos.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por H.O.V. HOTELERA QUITO S.A. para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de H.O.V. HOTELERA QUITO S.A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

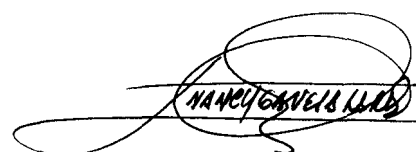
5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de H.O.V. HOTELERA QUITO S.A., al 31 de diciembre de 2012, los resultados integrales por función de sus operaciones, cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo - método directo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacional de Información Financiera (NIIF).

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se emite por separado.

BDO ECUADOR

Abril 11, 2013
RNAE No. 193



Nancy Gavella - Socia

4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por H.O.V. HOTELERA QUITO S.A. para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de H.O.V. HOTELERA QUITO S.A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

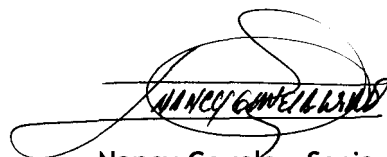
5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de H.O.V. HOTELERA QUITO S.A., al 31 de diciembre de 2012, los resultados integrales por función de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo - método directo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se emite por separado.

BDO Ecuador

Abril 11, 2013
RNAE No. 193


Nancy Gavella - Socia

swissôtel QUITO

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

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2012y 2011

CONTENIDO:

- Informe de los Auditores Independientes.
- Estados de Situación Financiera Clasificado.
- Estados de Resultados Integrales por Función.
- Estados de Cambios en el Patrimonio.
- Estados de Flujos de Efectivo Método Directo.
- Políticas y Notas a los Estados Financieros.

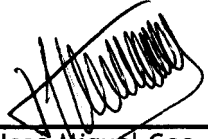
H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2012</u>	<u>Diciembre 31, 2011</u>
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	5	946,408	787,132
Activos financieros			
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	6	-	2,583
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	7	25,552	3,027,884
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	8	3,842,675	2,166,710
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	9	1,573,270	3,142,977
Otras cuentas por cobrar	10	261,760	175,171
(-) Provisión cuentas incobrables y deterioro	11	(155,803)	(139,066)
Inventarios	12	664,611	681,576
Servicios y otros pagos anticipados	13	176,150	307,334
Activos por impuestos corrientes	14	485,721	397,287
Total activos corrientes		7,820,344	10,549,588
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipos	15	35,583,074	37,416,487
Propiedades de inversión	16	6,934,368	7,540,286
Activos intangibles	17	118,064	76,900
Activos por impuestos diferidos	32	121,994	39,734
Otros activos no corrientes	18	172,225	172,225
Documentos y cuentas por cobrar	19	210,095	320,668
Total activos no corrientes		43,139,820	45,566,300
Total activos		50,960,164	56,115,888
Suman y pasan...		50,960,164	56,115,888

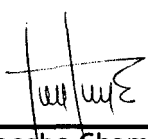
Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Suman y vienen...		50,960,164	56,115,888
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Contratos de arrendamiento financiero	44	26,922	206,075
Cuentas y documentos por pagar	20	1,419,202	1,498,726
Obligaciones con instituciones financieras	26	6,830,394	8,061,466
Porción corriente de obligaciones emitidas	27	387,862	2,025,164
Otras obligaciones corrientes	21	1,179,330	749,853
Cuentas por pagar diversas relacionadas	22	587,520	60,249
Anticipo clientes	23	67,013	238,144
Otros pasivos corrientes	24	686,370	504,151
Total pasivos corrientes		11,184,613	13,343,828
Pasivos no corrientes			
Contratos de arrendamiento financiero	44	-	26,922
Obligaciones con instituciones financieras	26	4,800,961	7,636,338
Cuentas por pagar diversas relacionadas	25	-	387,240
Obligaciones emitidas	27	-	375,853
Provisiones por beneficios a empleados	28	1,462,737	1,471,507
Pasivos diferidos	29	905,683	1,349,745
Otros pasivos no corrientes	30	23,796	44,580
Total pasivos no corrientes		7,193,177	11,292,185
Total pasivos		18,377,790	24,636,013
Patrimonio neto			
Capital suscrito	33	20,000,000	20,000,000
Reservas:			
Reserva legal	34	918,925	918,925
Reserva facultativa y estatutaria		2,106	2,106
Reserva de capital	34	2,965,515	2,965,515
Otras reservas	34	1,867,168	1,867,168
Resultados acumulados:			
Ganancias acumuladas	35	814,447	(288,052)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	35	6,014,213	6,014,213
Total patrimonio		32,582,374	31,479,875
Total patrimonio + pasivos		50,960,164	56,115,888



José Miguel Coo
Gerente General

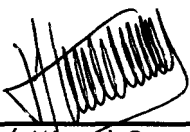


Jacobo Chamba
Contador

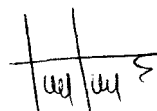
Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ingresos de actividades ordinarias	37	21,501,054	18,590,723
Costo de ventas y producción	38	15,048,047	14,973,977
Ganancia bruta		6,453,007	3,616,746
Otros ingresos	39	2,960	2,071,481
		6,455,967	5,688,227
Gastos:			
Gastos administrativos	40	2,970,291	2,527,006
Gastos de ventas	41	1,001,820	1,488,129
Gastos financieros	42	1,269,838	1,690,867
		5,241,949	5,706,002
Ganancia del ejercicio antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		1,214,018	(17,775)
Participación a trabajadores	21	182,103	-
Ganancia del ejercicio antes de impuestos		1,031,915	(17,775)
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a las ganancias corriente	31	415,842	462,676
Efecto de impuestos diferidos	32	(486,426)	(192,399)
		(70,584)	270,277
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio de operaciones continuas		1,102,499	(288,052)
Otros resultado integral:			
Componentes del otro resultado integral		-	-
Resultado integral total del año		1,102,499	(288,052)



José Miguel Coa
Gerente General



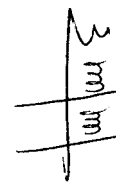
Jacobo Chamba
Contador

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresados en dólares)

Concepto	Reservas					Resultados acumulados		
	Capital suscrito	Reserva legal	Reserva de capital	Reserva facultativa y estatutaria	Otras reservas	Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Ganancias acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2010	20,000,000	901,684	2,965,515	226,934	1,867,168	6,014,213	172,414	32,147,928
Apropiación de reserva legal	-	17,241	-	-	-	-	(17,241)	-
Pago de dividendos	-	-	-	(224,828)	-	-	(155,173)	(380,001)
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	-	(288,052)	(288,052)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	20,000,000	918,925	2,965,515	2,106	1,867,168	6,014,213	(288,052)	31,479,875
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	-	1,102,499	1,102,499
Saldos al 31 de diciembre de 2012	20,000,000	918,925	2,965,515	2,106	1,867,168	6,014,213	814,447	32,582,374


 José Miguel Coo
 Gerente General

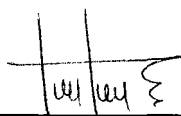

 Jacobo Chamba
 Contador

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	21,183,770	18,150,600
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(16,944,817)	(15,525,889)
Impuesto a las ganancias pagado	(415,842)	(355,324)
Intereses pagados	(1,269,838)	(1,690,867)
Otros ingresos	2,960	408,141
Otros egresos, netos	48,223	(360,888)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	2,604,456	625,773
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, planta y equipos e inversión	(691,215)	(765,368)
Pago por compra de activos intangibles	(59,811)	(93,045)
Por aumento de inversiones mantenidas hasta el vencimiento	3,002,332	-
Efectivo recibido por venta de propiedad, planta y equipos	729,967	-
Por aumento de activos financieros no corrientes	110,573	-
Por aumento en activos financieros a valor razonable	2,583	-
Por disminución de otros activos no corrientes	-	94,372
Efectivo neto provisto por las (utilizado) actividades de inversión	3,094,429	(764,041)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo (pagado) recibido en obligaciones financieras	(2,835,377)	3,344,704
Efectivo pagado en obligaciones emitidas	(2,013,155)	(3,411,470)
Efectivo pagado a relacionadas	(387,240)	-
Efectivo pagado en contratos de arrendamiento financiero	(206,075)	-
Pago de beneficios a empleados no corrientes	(76,978)	(18,107)
Efectivo (pagado) recibido en otros pasivos no corrientes	(20,784)	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(5,539,609)	(84,873)
Aumento(disminución) neta de efectivo	159,276	(223,141)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al inicio del año	787,132	1,010,273
Al final del año	946,408	787,132



José Miguel Coa
Gerente General

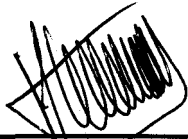


Jacobo Chamba
Contador

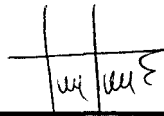
Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
CONCILIACIONES DE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	1,102,499	(288,052)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	2,453,512	2,781,335
Provisión Impuesto a las ganancias	415,842	462,676
Provisión participación a trabajadores	182,103	-
Costo financiero beneficios a empleados	101,081	-
Amortización de activos intangibles	18,647	16,145
Provisión para documentos y cuentas incobrables	16,737	(6,736)
Liberación de impuestos diferidos	(486,427)	(192,399)
Actualización valor razonable de propiedades de inversión	(31,082)	(1,088,192)
Provisión para jubilación patronal	(26,472)	25,930
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo e inversión	(21,776)	-
Ingresos diferidos	(39,895)	-
Provisión para desahucio	(6,401)	-
Cambio en activos y pasivos de operación:		
(Incremento) en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(1,675,965)	(226,874)
Disminución en inventarios	16,965	220,672
(Incremento) en otras cuentas por cobrar	(86,664)	(42,712)
Disminución en documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	1,569,707	-
(Incremento) en activos por impuestos corrientes	(88,434)	-
Disminución en servicios y otros pagos anticipados	131,184	-
(Aumento) en otros activos	-	(64,226)
(Disminución) en cuentas y documentos por pagar	(79,524)	(153,629)
Aumento (disminución) en otros pasivos corrientes	182,219	(175,564)
(Disminución) en beneficios empleados	-	(285,401)
(Disminución) en otras cuentas por pagar	-	(143,948)
(Disminución) en anticipos de clientes	(171,131)	(213,252)
(Disminución) en otros pasivos financieros	(1,231,072)	-
(Disminución) en otros obligaciones corrientes	(168,468)	-
Incremento en cuentas por pagar relacionadas	527,271	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	2,604,456	625,773



 José Miguel Co
 Gerente General



 Jacobo Chamba
 Contador

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Notas	Páginas
1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	9
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.	11
2.1. Bases de preparación.	11
2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.	11
2.3. Moneda funcional y de presentación.	14
2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	14
2.5. Efectivo.	14
2.6. Activos financieros.	15
2.7. Inventarios.	16
2.8. Servicios y otros pagos anticipados.	17
2.9. Activos por impuestos corrientes.	17
2.10. Propiedad, planta y equipos .	17
2.11. Propiedades de inversión.	19
2.12. Activos intangibles.	20
2.13. Costos por intereses.	21
2.14. Deterioro de valor de activos no financieros.	21
2.15. Otros activos no corrientes.	23
2.16. Pasivos por contratos de arrendamiento financiero.	23
2.17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	23
2.18. Préstamos y otros pasivos financieros.	24
2.19. Anticipo de clientes.	24
2.20. Obligaciones emitidas.	24
2.21. Baja de activos y pasivos financieros.	24
2.22. Provisiones.	25
2.23. Beneficios a los empleados.	25
2.24. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	26
2.25. Capital suscrito.	26
2.26. Ingresos de actividades ordinarias.	26
2.27. Costo de ventas.	28
2.28. Ingresos financieros.	28
2.29. Gastos de administración y ventas.	28
2.30. Gastos financieros.	29
2.31. Información financiera por segmentos.	29
2.32. Ganancia por acción.	29
2.33. Medio ambiente.	29
2.34. Estado de Flujos de Efectivo.	29
2.35. Cambios de políticas y estimaciones contables.	30
3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	30
3.1. Riesgo de crédito.	30
3.2. Riesgo de liquidez.	31
3.3. Riesgo de mercado.	32
3.4. Valor razonable versus valor en libros.	32
3.5. Interés usado en la determinación del valor razonable.	32
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	33
4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.	33
4.2. Otras estimaciones.	33
5. EFECTIVO.	34
6. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS.	34
7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO- CORRIENTES.	35
8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	36

Notas	Páginas
9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.	37
10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.	37
11. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO.	37
12. INVENTARIOS	38
13. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.	38
14. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	39
15. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.	39
16. PROPIEDADES DE INVERSION.	42
17. ACTIVOS INTANGIBLES.	42
18. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.	43
19. DOCUMENTO Y CUENTAS POR COBRAR (NO CORRIENTE).	43
20. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.	44
21. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	44
22. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.	45
23. ANTICIPO DE CLIENTES.	46
24. OTROS PASIVOS CORRIENTES.	46
25. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.	46
26. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.	47
27. OBLIGACIONES EMITIDAS.	50
28. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.	51
29. PASIVOS DIFERIDOS.	52
30. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES.	53
31. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	53
32. IMPUESTOS DIFERIDOS.	56
33. CAPITAL SUSCRITO.	59
34. RESERVAS.	60
35. RESULTADOS ACUMULADOS.	60
36. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	61
37. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	62
38. COSTO DE VENTAS.	62
39. OTROS INGRESOS.	62
40. GASTOS ADMINISTRATIVOS.	63
41. GASTOS DE VENTAS.	63
42. GASTOS FINANCIEROS.	64
43. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.	64
44. ARRENDAMIENTOS.	64
45. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.	65
46. CONTINGENTES.	70
47. GANANCIA POR ACCIÓN.	70
48. CONTRATOS, CONVENIOS Y COMPROMISOS.	71
49. SANCIONES.	71
50. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	72

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**
H.O.V. Hotelera Quito S.A.
- **RUC de la entidad:**
1790580113001.
- **Domicilio de la entidad:**
Av. 12 de Octubre 1820 y Luis Cordero.
- **Forma legal de la entidad:**
Sociedad Anónima.
- **País de incorporación:**
Ecuador.
- **Descripción:**

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 Quito y el Hotel Plaza Grande, ambos en la Ciudad de Quito.

Swissôtel Quito, 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.

- **Representante Legal:**
José Miguel Coó - Gerente General
- **Composición accionaria:**

Los principales accionistas con los que cuenta H.O.V. Hotelera Quito S.A., son los siguientes cuya participación se ve reflejada de forma representativa, así:

Accionista	Participación
Hotel Investment, LLC	30.965%
NIG Nova Industrial Group	16.847%
ATC, Arca Trading	16.227%
Sodereal Holding	11.753%
Otros	(1) 24.208%
	100.000%

(1) Esta participación está distribuida entre 372 accionistas.

Los accionistas siempre han apoyado el desarrollo de la Compañía mediante aportes de capital fresco y capitalización de utilidades.

- **Líneas de negocio y productos:**

Los servicios actuales comprenden habitaciones que incluyen las suites de larga estadía, restaurantes de comida internacional, banquetes y servicio a domicilio, 24 horas de cobertura médica ambulatoria, servicio a la habitación, servicios de telefonía, lavandería, boutiques, Amrita Spa con 2.287 metros cuadrados de Spa, Gimnasio, piscina cubierta y descubierta, cancha de raquetball, squash y tenis, 12 salas de tratamiento.

- **Otros servicios complementarios:**

La Compañía ofrece los siguientes servicios complementarios:

- ✓ Swissoffice con tres salas de reuniones.
- ✓ Lounge ejecutivo.
- ✓ 13salones de banquetes, entre los que se incluye el salón más grande de la ciudad, con capacidad para 1.500 personas.
- ✓ Galería comercial.
- ✓ Valet de parqueo.
- ✓ Pollo - Pizza Time Out Delivery
- ✓ Restaurant La Locanda
- ✓ Restaurant Tanoshi
- ✓ Restaurant Les Alpes
- ✓ Restaurant Café Quito
- ✓ Bar Le Point
- ✓ Time Out Sport Bar & Music
- ✓ Quito Deli Delicatessen
- ✓ Amrita Spa & Wellness
- ✓ Seis niveles de parqueaderos.
- ✓ Salón San Francisco
- ✓ Restaurant Plaza Grande
- ✓ Restaurant La Cava
- ✓ Restaurant la Belle Epoque

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de H.O.V. Hotelera Quito S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración de la Compañía declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

- a. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2012:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 12: Impuestos a las ganancias.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2012.
Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 7: Instrumentos financieros: Información a revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2011.

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros; sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

- b. Los siguientes pronunciamientos contables no vigentes para el período 2012, para los cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Julio de 2012.
NIC 28: Inversiones en asociadas y jointventures.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
NIC 32: Instrumentos financieros: Presentación.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2014.
NIC 34: Información financiera intermedia.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2013.
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 7: Instrumentos Financieros: Información a Revelar.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 10: Estados financieros consolidados (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 10: Estados financieros consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
NIIF 11: Acuerdos conjuntos (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (emitida en junio de 2012).	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2014.
Normas	Fecha de aplicación obligatoria:
NIC 19 Revisada: Beneficios a empleados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 27: Estados financieros separados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 9: Instrumentos financieros.	Ejercicios iniciados a partir de 01 de Enero de 2015.
NIIF 10: Estados financieros consolidados.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 11: Acuerdos conjuntos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 12: Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIIF 13: Medición de valor razonable.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

Mejoras emitidas en mayo de 2012	Fecha de aplicación obligatoria:
NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 1: Presentación de estados financieros.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
NIC 16: Propiedades, maquinaria y equipos.	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.
Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria:
CINIIF 20: Costos de desbroce en la fase de producción de minas a cielo abierto	Ejercicios iniciados a partir del 01 de Enero de 2013.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros de la H.O.V. Hotelera Quito S.A. en el período 2012.

2.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de H.O.V. Hotelera Quito S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

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

2.5. Efectivo.

La Compañía considera como efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el "pasivo corriente".

2.6. Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

a. Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance.

Los deudores comerciales son valorizados a costo amortizado y otras cuentas por cobrar son valorizadas a valor nominal, corresponden principalmente a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Ambos grupos de cuentas corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar clientes tienen un vencimiento de entre 30 y 45 días plazo.

b. Deterioro de cuentas incobrables.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de préstamos y partidas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras, o;

- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos administrativos". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

c. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su negociación a menos que se designen como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; en caso contrario, se clasifican como no corrientes.

d. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.7. Inventarios.

Los inventarios corresponden a alimentos, bebidas, suministros para huéspedes, platería, cristalería y menaje entre otros que son consumidos para la prestación del servicio, la Compañía valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización el menor.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición incurridos para darles su condición y ubicación actual, entre los cuales tenemos: precio de compra, aranceles de importación (si los hubiere), otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), transporte; almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición, materiales o servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La Compañía utilizará la misma fórmula del costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares. En el caso de que la Compañía mantenga inventarios con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de otra fórmula de costo.

La Compañía determinará los importes excluidos del costo de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del período en el que se incurren, los siguientes:

- Los costos de almacenamiento;
- Los costos de distribución;
- Los costos indirectos de la Administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su ubicación actuales; y
- Los costos de venta.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

2.8. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

2.9. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.10. Propiedad, planta y equipos.

Se denomina propiedad, planta y equipos a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de propiedad, planta y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

La propiedad, planta y equipos se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el “Modelo del Costo”.

El costo de los elementos de propiedad, planta y equipos comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para la propiedad, planta y equipos se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	15 a 50 años	10%
Maquinaria y equipos	2 a 30 años	10%
Muebles y enseres	5 a 30 años	cero (*)
Equipos de oficina	7 a 30 años	cero (*)
Equipos de computación y comunicación	3 a 20 años	cero (*)
Equipo telefónico	10 a 20 años	cero (*)
Vehículos	7 a 16 años	35%
Instalaciones, cristalería, vajilla	5 años	10%

(*) A criterio de la Administración estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros; el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedad, planta y equipos. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil y valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia que tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual significativos que deban ser reconocidos en los estados financieros adjuntos.

Anualmente se revisará el importe en libros de su propiedad, planta y equipos, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos" (Ver Nota 2.14).

2.11. Propiedades de inversión.

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprenderá su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

Para que un activo sea catalogado como propiedades de inversión debe cumplir los siguientes requisitos:

- ✓ Inmuebles para obtener rentas por su arrendamiento operativo;
- ✓ Inmuebles para obtener plusvalía o ambas; y
- ✓ Terreno que se tiene para uso indeterminado.

El costo de los elementos de las propiedades de inversión comprende:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

A criterio de la Administración de la Compañía, las propiedades de inversión serán medidas de forma anual aplicando el “Modelo del valor razonable”.

Cualquier ganancia o 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 equipos, su valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en costo para la contabilización posterior.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía en la actualidad mantiene terrenos para parqueaderos de vehículos.

2.12. Activos intangibles.

Los activos intangibles corresponden a: paquetes informáticos, que se encuentran registrados al costo de adquisición, tienen una vida útil definida y se llevan al costo menos la amortización acumulada.

Para que un bien sea catalogado como intangible debe cumplir con el carácter de identificable y se cuente con el control de generar beneficios económicos futuros por su uso, renta o venta.

Un activo es identificable si:

- Es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo identificable o pasivo con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga la intención de llevar a cabo la separación; o
- Surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual, incluye el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro del valor.

Los activos intangibles que cuenta la Compañía tienen vida útil finita, por lo cual, la amortización se calcula por el método lineal recta considerando la mejor estimación de la Administración de consumo o uso de tales derechos.

2.13. Costos por intereses.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de su propiedad, maquinaria y equipos.

Sin embargo, de existir compras con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

El costo de un elemento de propiedad, maquinaria y equipos es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por préstamos".

2.14. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estimará el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.15. Otros activos no corrientes.

Los otros activos no corrientes corresponden a garantías entregadas a clientes por ventas de bienes o servicios, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal, que generen la necesidad de presentarlos por separado de la misma manera está integrado por obras de arte y bustos, los cuales están registrados al costo de compra, la administración analiza en forma anual, si presentan factores de deterioro, cualquier ajustes por esos efectos se reconocerán en el resultado del ejercicio.

2.16. Pasivos por contratos de arrendamiento financiero.

Es el caso en que el arrendador transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo al arrendatario. La propiedad del activo, en su caso, puede o no ser transferida.

Cuando la Compañía, actúa como arrendataria de un bien en arrendamiento financiero, el costo de los activos arrendados se presenta en el estado de situación financiera según la naturaleza del bien objeto del contrato y simultáneamente, se registra un pasivo en el estado de situación financiera por el mismo importe.

Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado o la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra.

Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de la propiedad, planta y equipos de uso propio o en el plazo del arrendamiento, cuando éste sea más corto.

Los gastos financieros derivados de la actualización financiera del pasivo registrado se cargan en el rubro, otros gastos varios, de los resultados integrales.

2.17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

2.18. Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.19. Anticipo de clientes.

Los anticipos recibidos de clientes son reconocidos inicial y posteriormente a su valor nominal.

2.20. Obligaciones emitidas.

Las obligaciones emitidas corresponden a la porción no corriente de los saldos pendientes de pago a los inversionistas de emisiones de obligaciones realizadas por la compañía, que fueron autorizadas por la Compañía y son reconocidas inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida y posteriormente al costo amortizado.

2.21. Baja de activos y pasivos financieros.

- **Activos financieros.**

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- **Pasivos financieros.**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.22. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.23. Beneficios a los empleados.

La Compañía cuenta con un plan de beneficios a empleados post empleo correspondiente a la jubilación patronal y desahucio de acuerdo a la legislación laboral vigente, misma que es reconocido aplicando el método del valor actuarial del costo devengado de tal beneficio por parte de un perito externo, esto permite contar con el valor presente del pasivo por este concepto al final de cada período. Los cambios en dichos pasivos de período a período se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para obligaciones por beneficios de jubilación y retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

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

Los costos de los servicios, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período son presentados en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros adjunta y son registradas en el gasto del período en el cual se generan.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías.

2.24. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al efecto del impuesto diferido, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2012 y 2011 son del 23% y 24% respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales impositivas o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% y 23% para los años 2012 y 2011 respectivamente.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.25. Capital suscrito.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

2.26. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b. La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;

- c. Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- d. El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad;

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

El Ingreso comprende principalmente la venta de alimentos y bebidas y el servicio de hospedaje, de la misma forma la Compañía genera ingresos adicionales generados por la operación hotelera como son teléfono, internet, arrendamiento de salones, parqueaderos, etc. Otros ingresos adicionales comprenden los arrendamientos de locales comerciales.

El ingreso es reconocido considerando los siguientes criterios:

- **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 CINIIF, 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 costo relacionado para la Compañía de acuerdo con la experiencia previa de la Compañía. El costo de los beneficios por otorgar se reconoce como un ingreso diferido en el Estado de Situación Financiera. Cuando el cliente hace uso del beneficio o descuento ese monto se descuenta contra el pasivo diferido generado.

- **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 el pasivo diferido generado.

- **Ingresos por arrendamientos.**

En la evaluación de si los ingresos de la Compañía corresponden a arrendamientos financieros u operativos, la Administración utiliza el criterio de transferencia de riesgos y beneficios de la propiedad. Al no existir arrendamientos financieros, los arrendamientos operativos de las 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.

- **Intereses ganados.**

Los ingresos por intereses son reconocidos bajo el método de la tasa de interés efectiva, es decir, a medida que los intereses son devengados en función del instrumento principal que está pendiente de pago y en función a la tasa de interés vigente a esa fecha.

2.27. Costo de ventas.

El costo de ventas corresponde principalmente a la acumulación de los costos incurridos por la Compañía en la prestación de servicios así como al consumo de inventarios.

El costo representa el valor total de adquisición de bien o servicio, el cual, incluye el precio de adquisición e impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del bien o servicio.

2.28. Ingresos 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.

2.29. Gastos de administración y ventas.

Los gastos de administración y ventas corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de propiedad, planta y equipos, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas.

2.30. Gastos financieros.

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.

2.31. Información financiera por segmentos.

La NIIF 8, exige que las entidades adopten "el enfoque de la Administración" al revelar información sobre el resultado de sus segmentos operativos. En general, esta es la información que la Administración utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y decidir cómo asignar los recursos a los mismos.

Esta información puede ser distinta de la utilizada en la elaboración del Estado de Resultados Integral y del Estado de Situación Financiera. Por lo tanto, la Compañía deberá revelar las bases sobre las que la información por segmentos es preparada, así como, las reconciliaciones con los importes reconocidos en los mencionados estados financieros.

2.32. Ganancia por acción.

La Compañía determina la utilidad neta por acción según la NIC 33 "Ganancias por Acción". De acuerdo con esta norma las utilidades por acción se deben calcular dividiendo la utilidad o pérdida neta del período atribuible a los accionistas ordinarios para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

2.33. Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.34. Estado de Flujos de Efectivo.

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

2.35. Cambios de políticas y estimaciones contables.

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

3. POLÍTICA DE GESTIÓN 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.

3.1. 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 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.

Al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, ningún saldo de un cliente representó más del 10% del total de cuentas por cobrar. Las ventas al contado representan un monto importante respecto a las ventas totales.

Durante el año 2012, el porcentaje de exposición riesgo respecto a las entidades financieras se muestra a continuación:

	Diciembre 31, 2012	%	Diciembre 31, 2011	%
Clientes locales y nacionales	2,356,076	88%	1,672,701	81%
Agencias de viaje	200,176	7%	291,965	14%
Tarjetas de crédito	131,644	5%	105,442	5%
	2,687,896	100%	2,070,108	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:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Mora no mayor de 3 meses	184,557	161,894
Entre 3 y 6 meses	196,297	50,548
Entre 6 meses y un año	32,904	20,075
Más de un año	39,613	19,827
Total cuentas por cobrar en mora	453,371	252,344

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

3.2. 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.

Los pasivos financieros tienen vencimientos contractuales (incluidos los pagos de intereses en su caso) que se resumen a continuación:

	Corriente		No Corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Entre 1 a 5 Años	Más de 5 Años
Al 31 de diciembre de 2012:				
Préstamos y sobregiros bancarios	4,581,373	2,702,351	4,203,404	597,558
Obligaciones en circulación	294,888	102,063	-	-
Obligaciones por arrendamiento mercantil	26,922	-	-	-
Otros pasivos financieros	19,754	3,370	-	-
Proveedores	1,347,966	-	-	-
Pasivo relacionado	138,885	448,635	-	-
	6,409,788	3,256,419	4,203,404	597,558

	Corriente		No Corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Entre 1 a 5 Años	Más de 5 Años
Al 31 de diciembre de 2011:				
Préstamos y sobregiros 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	297,512	-	-
Pasivo relacionado	49,236	-	-	-
	8,698,876	4,055,368	5,792,217	2,270,060

3.3. 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 las tasas de interés del resto de instrumentos financieros, se mantuvieron constantes. Si las tasas suben las utilidades bajarán en forma proporcional por los pasivos y subirán por los activos, 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 2012	(117,354)	117,354	(99,676)	99,676
Sensibilidad a la tasa de interés 2011	(87,100)	87,100	(62,122)	62,122

3.4. Valor razonable versus valor en libros.

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

3.5. Interés usado en la determinación del valor razonable.

Las tasas de interés usadas en la aplicación del método 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 8,90%.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para su propiedad, planta y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 “Deterioro de valor de activos”, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos, básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicios de su personal.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Bancos locales	(1)	919,806	763,032
Caja	(2)	25,602	23,100
Fondo rotativo		800	800
Cajas chicas		200	200
		946,408	787,132

(1) Los saldos que componen la cuenta bancos locales son los siguientes:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Banco de la Producción S.A. (Produbanco)	491,179	486,315
Banco Pacífico	264,473	91,688
Banco Guayaquil	89,109	30,175
Banco Bolivariano	33,232	95,985
Banco Internacional	29,685	31,771
Banco de La Casa	12,128	60
Banco Pichincha Miami	-	27,038
	919,806	763,032

(2) Los saldos que componen la cuenta caja son los siguientes:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Administración	15,402	15,000
Recepción	8,000	6,000
Punto de venta	2,200	2,100
	25,602	23,100

6. ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Interfondos- Banco Internacional	(1) -	2,583

- (1) En el año 2011, el fondo se encontraba administrado por Interfondos una Subsidiaria del Banco Internacional, sin fecha de vencimiento y la tasa de interés es variable en función al mercado.

7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO- CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Banco del Pacífico S.A.</u>		
Certificado de depósito a 365 días plazo a interés anual 5.60%, con vencimiento en agosto de 2013.	25,552	-
Certificado de depósito a 5 días plazo a interés anual 1.75%	-	150,000
<u>Banco Pichincha C.A.</u>		
Certificado de depósito a 181 días plazo con un interés anual de 3.5%	-	1,000,000
Certificado de depósito a 180 días plazo con un interés anual de 3,5%	-	871,402
Certificado de depósito a 181 días plazo con un interés anual de 3.5%	-	556,238
Certificado de depósito a 6 días plazo a interés anual 1.25%	-	120,000
<u>Banco del Pacífico Panamá:</u>		
Certificado de depósito a 182 días plazo con un interés anual de 3.5%	-	330,244
	25,552	3,027,884

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Cientes locales	2,170,756	800,485
Huéspedes en casa	803,525	748,630
Huéspedes facturados	255,888	-
Cientes exterior y agencias exterior	200,176	44,263
Cientes agencias nacionales	143,649	247,702
Edmund Negwer(Nota 19)	95,000	95,000
Diners	46,863	45,488
Visas	46,558	31,757
Cientes diversos	34,371	95,103
Master card	19,965	16,723
American express	18,259	11,473
Cientes suites	7,299	28,484
Cheques devueltos	366	1,602
(1)	3,842,675	2,166,710

- (1) El vencimiento de los documentos y cuentas por cobrar a clientes no relacionados fue como se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>No vencidos:</u>		
Entre 0 y 45 días	3,389,304	1,914,366
<u>Vencidos:</u>		
Hasta 3 meses	184,557	161,894
Entre 3 y 6 meses	196,297	50,548
Entre 6 y 12 meses	32,904	20,075
Más de 12 meses	39,613	19,827
	3,842,675	2,166,710

9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

			Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Cranston Investment Corp.	(Nota 43)	(1)	1,573,270	3,142,977

- (1) El saldo de esta cuenta se origina por 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.

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Varios	250,338	94,975
Préstamos empleados	9,330	54,536
Comisariato empleados	1,239	-
Acciones en tesorería	687	687
Consumos hotel	166	-
Banco Pichincha	-	21,697
Banco Pacifico	-	3,276
(1)	261,760	175,171

- (1) El valor razonable y/o costo amortizado de otras cuentas por cobrar no difiere de su valor en libros.

11. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO.

El movimiento de la estimación para la provisión de cuentas incobrables fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Saldo inicial	(139,066)	(132,330)
Provisión del año	(16,737)	(87,144)
Reversión de provisión	-	80,408
Saldo final	(155,803)	(139,066)

12. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Inventario de materia prima	(1)	660,959	681,576
Mercadería en tránsito		3,652	-
		664,611	681,576

(1) Un detalle de los inventarios de materia prima fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Alimentos	200,020	210,541
Suministros para huésped	240,580	198,736
Platería	152,723	153,077
Bebidas	67,036	92,265
Boutique	-	21,593
Otros	600	5,364
	660,959	681,576

13. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Seguros pagados por anticipado	139,824	136,971
Anticipo a proveedores	35,826	169,074
Otros anticipos	500	1,289
	176,150	307,334

14. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Retenciones en la fuente de renta	402,046	293,687
Crédito tributario IVA	83,675	103,600
	485,721	397,287

15. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Edificios	26,296,289	27,735,679
Maquinaria y equipos	3,777,115	3,975,350
Terrenos	3,556,609	3,556,609
Muebles y enseres	1,225,703	1,341,474
Instalaciones	318,531	390,654
Vehículos	157,147	181,994
Construcciones en curso	150,237	150,237
Equipos computación	101,443	84,490
	35,583,074	37,416,487

Un detalle del costo bruto de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Edificios	33,049,505	32,845,714
Maquinaria y equipos	5,658,806	5,457,526
Terrenos	3,556,609	3,556,609
Muebles y enseres	1,945,777	1,863,698
Instalaciones	950,817	907,467
Equipos computación	360,264	298,623
Vehículos	267,282	267,282
Construcciones en curso	150,237	150,237
	45,939,297	45,347,156

Un detalle de la depreciación y/o deterioro de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Edificios	(6,753,216)	(5,110,035)
Maquinaria y equipos	(1,881,691)	(1,482,176)
Muebles y enseres	(720,074)	(522,224)
Instalaciones	(632,285)	(516,813)
Equipos computación	(258,822)	(214,133)
Vehículos	(110,135)	(85,288)
	(10,356,223)	(7,930,669)

El movimiento de propiedad, planta y equipos fue como sigue:

- Al 31 de diciembre de 2012:

Concepto	Edificios	Maquinaria y equipo	Terrenos	Muebles y enseres	Instalaciones	Vehículos	Construcciones en curso	Equipo de computación	Total
Saldo inicial	27,735,679	3,975,350	3,556,609	1,341,474	390,654	181,994	150,237	84,490	37,416,487
Adiciones	203,791	299,982	-	82,452	43,350	-	-	61,641	691,215
Ventas	-	(70,934)	-	(258)	-	-	-	-	(71,191)
Reclasificación	-	74	-	-	-	-	-	-	74
Depreciación	(1,643,181)	(427,357)	-	(197,965)	(115,473)	(24,847)	-	(44,688)	(2,453,512)
Saldo final	26,296,289	3,777,115	3,556,609	1,225,703	318,531	157,147	150,237	101,443	35,583,073

- Al 31 de diciembre de 2011:

Concepto	Edificaciones	Maquinaria y equipo	Terrenos	Muebles y enseres	Instalaciones	Vehículos	Construcciones en curso	Equipo de computación	Total
Saldo inicial	29,269,979	4,244,059	3,556,609	1,443,991	529,064	215,781	92,440	109,566	39,461,488
Adiciones	106,246	275,147	-	76,223	141,656	-	57,797	50,020	707,089
Reclasificación	-	-	-	-	13,101	-	-	16,145	29,245
Depreciación	(1,640,546)	(543,856)	-	(178,740)	(293,167)	(33,787)	-	(91,241)	(2,781,335)
Saldo final	27,735,679	3,975,350	3,556,609	1,341,474	390,654	181,994	150,237	84,490	37,416,487

16. PROPIEDADES DE INVERSION.

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Terrenos	6,934,368	6,903,286
Edificios	-	637,000
(1)	6,934,368	7,540,286

- (1) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, esta cuenta constituye tres lotes de terreno en Guayaquil, los mismos que se destinan a brindar servicios de parqueadero para terceros. El valor razonable de estas propiedades de inversión ha sido calculado por medio de un avalúo efectuado por un tasador quien ha considerado las referencias del mercado en la zona.

En los años 2012 y 2011, el valor razonable de estas propiedades aumento en 31,082 y 1,088,192 respectivamente. El costo histórico de los terrenos fue de 5,651,263.

El movimiento de las propiedades de inversión fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Saldo inicial	7,540,286	5,815,094
Actualización valor razonable	31,082	1,088,192
Ventas	(637,000)	-
Adiciones	-	637,000
Saldo final	6,934,368	7,540,286

- (2) Corresponde a la venta de una casa en la ciudad de Quito, efectuada en el año 2012.

17. ACTIVOS INTANGIBLES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Paquetes informáticos	152,856	93,045
(-) Amortización acumulada	(34,792)	(16,145)
(1)	118,064	76,900

- (1) Corresponde principalmente al paquete informático OPERA el cual es utilizado para la facturación y control de habitaciones y eventos, el nuevo sistema contable Microsoft Dynamics AX, que permite el control de gestión financiera, gestión de la cadena de suministros y gestión de nómina.

El movimiento de los activos intangibles, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Saldo inicial	76,900	-
Adiciones	59,811	93,045
Gasto amortización	(18,647)	(16,145)
Saldo final	118,064	76,900

18. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Obras de arte	124,472	124,472
Depósitos en garantía	47,753	47,753
	172,225	172,225

- (1) Corresponde principalmente a las diferentes obras de arte, entre las cuales tenemos: cuadros, retratos y bustos que existen en el hotel como decoración de los diferentes ambientes.

19. DOCUMENTO Y CUENTAS POR COBRAR (NO CORRIENTE).

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Edmund Negwer (1)	210,095	320,668

- (1) Corresponde a una cuenta por cobrar al antiguo Gerente General de la Compañía, la misma que se encuentra registrada a su costo amortizado con una tasa de interés anual nominal del 7.75%.

Durante el año 2012, se han realizado varios desembolsos por 130,000, al 31 de diciembre de 2012, la porción corriente de esta cuenta asciende a 95,000 (Nota 8).

20. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Locales	(1)	1,420,487	1,498,726
Exterior		(1,285)	-
		<u>1,419,202</u>	<u>1,498,726</u>

(1) Un detalle de las cuentas y documentos por pagar locales, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Proveedores locales	1,347,966	1,199,235
Varios	67,276	298,961
Empleados	4,238	-
Propinas	831	530
Peluquería	176	-
	<u>1,420,487</u>	<u>1,498,726</u>

21. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Con la administración tributaria	(1)	613,637	366,293
Por beneficios de ley a empleados	(2)	271,727	264,001
Participación trabajadores		182,103	-
Con el IESS	(3)	111,863	119,559
		<u>1,179,330</u>	<u>749,853</u>

(1) Un detalle de la cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Impuesto al valor agregado generado	249,624	223,116
Impuesto al valor agregado facturado	297,145	-
Retenciones en la fuente e IVA	66,868	143,177
	<u>613,637</u>	<u>366,293</u>

(2) Un detalle de la cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Vacaciones	156,852	158,428
Décimo cuarto	79,076	72,705
Décimo tercero	28,382	32,868
Liquidaciones por pagar	7,088	-
Sueldos por pagar	329	-
	271,727	264,001

(3) Un detalle de la cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Aportes al IESS	75,758	81,629
Préstamos IESS	25,250	25,902
Fondos de reserva	10,855	12,028
	111,863	119,559

22. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Swissotel(Nota 43)	(1) 587,520	60,249

- (1) En marzo 2 de 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. Adicionalmente, en el año 2012 se suscribe un adendum, en el cual se reduce por los años 2012 y 2013 los honorarios por franquicia a US\$50,000 anuales, más el 1.5% de los ingresos mensuales de las 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.

23. ANTICIPO DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Anticipo de eventos (1)	67,013	238,144

(1) Corresponde principalmente a los anticipos que los clientes dan por eventos futuros previos contratación.

24. OTROS PASIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Propina legal 10% facturado	251,739	-
Provisiones gastos y compras	235,219	148,277
Propina legal 10% Swiss generado	190,833	164,613
Provisiones de nomina	8,579	-
Fondo promoción descuento turístico DMQ	-	7,598
Seguros por pagar	-	183,663
	686,370	504,151

25. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Swissotel (Nota 43)	-	387,240

26. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

Referencia	Tasa	Deuda total	Fecha de vencimiento	Saldo por pagar	
				Corriente	No corriente
<u>Al 31 de diciembre de 2012:</u>					
<u>Banco Pichincha C.A.:(1)</u>					
Operación # 19714500	5.25%	730,000	13-mar-13	730,000	-
<u>Banco Pacífico:</u>					
Operación # 40041956	8.95%	18,064	28-ene-13	18,064	-
Operación # 40041955	8.95%	18,064	29-ene-13	18,064	-
Operación # 40043517	8.95%	26,995	28-mar-13	26,995	-
Operación # 40043519	8.95%	35,860	31-mar-13	35,860	-
Operación # 40043520	8.95%	35,860	01-abr-13	35,860	-
Operación # 40044452	8.95%	44,659	06-may-13	44,659	-
Operación # 40044664	8.95%	33,494	13-may-13	33,494	-
Operación # 40045627	8.95%	53,394	23-jun-13	53,394	-
Operación # 40045828	8.95%	62,063	01-jul-13	62,063	-
Operación # 40046106	8.95%	62,063	11-jul-13	62,063	-
Operación # 40047083	8.95%	70,668	22-ago-13	70,668	-
Operación # 40047084	8.95%	70,668	25-ago-13	70,668	-
Operación # 40047411	8.95%	79,210	03-sep-13	79,210	-
Operación # 40047785	8.95%	59,407	18-sep-13	59,407	-
Operación # 40048021	8.95%	65,766	29-sep-13	65,766	-
Operación # 40048588	8.95%	65,766	17-oct-13	65,766	-
Operación # 40048783	8.95%	96,104	30-oct-13	96,104	-
Operación # 40049162	8.95%	48,052	14-nov-13	48,052	-
Operación # 40049281	8.95%	48,052	20-nov-13	48,052	-
Operación # 40049529	8.95%	88,789	01-dic-13	88,789	-
Operación # 40050553	8.95%	120,979	30-ene-14	111,913	9,066
Operación # 40051819	8.95%	120,979	06-feb-14	102,915	18,064
Operación # 40051906	8.95%	120,979	13-feb-14	102,915	18,064
Operación # 40053700	8.95%	137,256	01-abr-14	101,396	35,860
Operación # 40053816	8.95%	137,256	09-abr-14	101,396	35,860
Operación # 40054496	8.95%	145,305	12-may-14	100,645	44,659
Operación # 40054648	8.95%	145,305	19-may-14	100,645	44,659
Operación # 40055020	8.95%	153,294	29-sep-34	99,900	53,394
Operación # 40056158	8.95%	161,224	21-jul-14	99,160	62,063
Operación # 40056160	8.95%	90,285	21-jul-14	55,530	34,755
Operación # 40056579	8.95%	126,821	13-ago-14	73,820	53,001
Operación # 40056580	8.95%	84,547	14-ago-14	49,213	35,334
Suman y pasan...		3,357,228		2,912,446	444,779

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



Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Referencia	Tasa	Deuda total	Fecha de vencimiento	Saldo por pagar	
				Corriente	No corriente
Suman y vienen...		3,357,228		2,912,446	444,779
Operación # 40056789	8.95%	88,454	21-ago-14	53,120	35,334
Operación # 40056936	8.95%	176,907	01-sep-14	97,697	79,210
Operación # 40057026	8.95%	176,907	01-ago-29	97,697	79,210
Operación # 40057765	8.95%	184,662	15-oct-14	96,974	87,688
Operación # 40057767	8.95%	184,662	15-oct-14	96,974	87,688
Operación # 40058226	8.95%	192,360	12-nov-14	96,255	96,104
Operación # 40058225	8.95%	192,360	13-nov-14	96,255	96,104
Banco Internacional:(3)					
Operación # 316115	8.50%	866,103	10-jul-14	479,258	386,845
Operación # 305967	9.96%	541,223	27-ene-13	541,224	-
Banco de la Producción S.A. Produbanco:(2)					
Operación # 1010015626700	8.95%	2,644,482	04-dic-14	1,263,287	1,381,197
Operación # 1010020135600	9.02%	500,000	09-dic-13	500,000	-
Banco Central del Ecuador(3)					
Operación # 40003	5.73%	1,040,696	21-oct-19	128,214	912,483
Operación # 40095	5.67%	1,229,364	13-mar-21	115,046	1,114,319
		11,375,408		6,574,447	4,800,961
Intereses por pagar		-		133,576	-
Sobregiros bancarios (Contable)		-		122,371	-
		11,375,408		6,830,394	4,800,961

- (1) Esta obligación está garantizada con un certificado de depósito en el Banco Pichincha Panamá.
- (2) Esta obligación está garantizada con una hipoteca del inmueble donde funciona el Hotel Plaza Grande.
- (3) Estas obligaciones financieras están garantizadas con hipotecas abiertas sobre locales, departamentos, bodegas, parqueaderos y subsuelos de la Torre 1 y 2.

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



Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Referencia	Tasa	Deuda total	Fecha de vencimiento	Saldo por pagar	
				Corriente	No corriente
Al 31 de diciembre de 2011:					
Banco del Pacifico:					
Operación # 40016579	9.84%	47,327	16-mar-12	47,327	-
Operación # 40036018	8.95%	241,157	23-may-12	241,157	-
Operación # 40038771	8.95%	158,419	05-sep-12	158,419	-
Operación # 40039628	8.95%	149,069	09-oct-12	149,069	-
Operación # 40040602	8.95%	402,160	26-nov-12	402,160	-
Operación # 40041956	8.95%	120,979	29-ene-13	111,913	9,066
Operación # 40041955	8.95%	120,979	28-ene-13	111,913	9,066
Operación # 40043517	8.95%	137,256	28-mar-13	110,261	26,995
Operación # 40043519	8.95%	137,256	31-mar-13	110,261	26,995
Operación # 40043520	8.95%	137,256	01-abr-13	101,396	35,860
Operación # 40044452	8.95%	145,305	06-may-13	100,645	44,659
Operación # 40044664	8.95%	108,978	13-may-13	75,485	33,494
Operación # 40045627	8.95%	161,224	23-jun-13	107,830	53,394
Operación # 40045828	8.95%	161,224	01-jul-13	99,160	62,063
Operación # 40046106	8.95%	161,224	11-jul-13	99,160	62,063
Operación # 40047083	8.95%	176,907	22-ago-13	106,239	70,668
Operación # P40047084	8.95%	176,907	25-ago-13	106,239	70,668
Operación # 40047411	8.95%	176,907	03-sep-13	97,697	79,210
Operación # 40047785	8.95%	132,680	18-sep-13	73,273	59,407
Operación # 40048021	8.95%	138,497	29-sep-13	72,731	65,766
Operación # 40048588	8.95%	138,496	17-oct-13	72,731	65,765
Operación # 40048783	8.95%	192,360	30-oct-13	96,255	96,104
Operación # 40049162	8.95%	96,180	14-nov-13	48,128	48,052
Operación # 40049281	8.95%	100,000	20-nov-13	51,948	48,052
Operación # 40048849	8.95%	330,000	14-mar-12	330,000	-
Operación # 40049529	8.95%	170,000	01-dic-13	81,211	88,789
Banco Central del Ecuador:					
Operación # 40003	5.73%	1,162,922	21-oct-19	122,226	1,040,696
Operación # 40095	5.67%	1,337,889	13-mar-21	108,525	1,229,364
Banco Pichincha C.A.:					
Operación # 103459800	11.20%	131,198	22-ene-14	61,643	69,555
Operación # 1222226200	8.00%	1,000,000	20-feb-12	1,000,000	-
Operación # 126151800	8.00%	550,000	20-feb-12	550,000	-
Operación # 129808600	8.00%	850,000	06-jun-12	850,000	-
Operación # 19714500	5.25%	730,000	13-mar-13		730,000
Banco Internacional:					
Operación # 315214	9.76%	438,576	18-oct-12	438,576	-
Suman y pasan...		10,419,332		6,293,578	4,125,751

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



Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Referencia	Tasa	Deuda total	Fecha de vencimiento	Saldo por pagar	
				Corriente	No corriente
Suman y vienen...		10,419,332		6,293,578	4,125,751
Operación # 316115	8.50%	1,200,000	10-jul-14	333,898	866,104
<u>Banco de la Producción S.A.</u>					
<u>Produbanco:</u>					
Operación # 316115	8.95%	3,800,000	04-dic-14	1,155,519	2,644,483
		15,419,332		7,782,995	7,636,338
Intereses por pagar		-		147,965	-
Sobregiros bancarios		-		130,507	-
(Contable)		-		-	-
		15,419,332		8,061,466	7,636,338

27. OBLIGACIONES EMITIDAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Saldo por pagar		
		Corriente	No corriente	Total
<u>Al 31 de diciembre de 2012:</u>				
Sexta emisión	(1)	385,000	-	385,000
Intereses por pagar		2,862	-	2,862
		387,862	-	387,862
<u>Al 31 de diciembre de 2011:</u>				
Sexta emisión	(1)	1,862,594	375,853	2,238,447
Quinta emisión	(1)	116,250	-	116,250
Intereses por pagar		46,320	-	46,320
		2,025,164	375,853	2,401,017

- (1) El saldo de estas 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.

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.

28. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Jubilación patronal	(1)	1,146,082	1,167,787
Desahucio	(2)	316,655	303,720
		1,462,737	1,471,507

- (1) El movimiento de la provisión jubilación patronal, fue como sigue:

	Años terminados	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Saldo inicial	1,167,787	1,072,166
Costo laboral por servicios actuales	207,685	189,975
Costo financiero	81,745	69,691
Pérdidas y ganancias actuariales	36,107	36,405
Beneficios pagados	(76,978)	-
Reversión de reservas trabajadores salidos	(270,264)	(200,450)
Saldo final	1,146,082	1,167,787

- (2) El movimiento de la provisión otros beneficios no corrientes para los empleados (desahucio), fue como sigue:

	Años terminados	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Saldo inicial	303,720	225,135
Costo laboral por servicios actuales	40,155	35,986
Pérdidas y ganancias actuariales	(46,556)	75,771
Costo financiero	19,336	14,634
Beneficios pagados	-	(47,806)
Saldo final	316,655	303,720

- (3) Las hipótesis actuariales usadas fueron:

Hipótesis actuariales	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Tasa de descuento	7.00%	7.00%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tabla de mortalidad e invalidez	T. B. de experiencia Ecuatoriana IESS 2002	T. B. de experiencia Ecuatoriana IESS 2002

29. PASIVOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Pasivos por impuestos diferidos	(Nota 32)	817,359	1,221,526
Ingresos diferidos	(1)	88,324	128,219
		905,683	1,349,745

- (1) Corresponde al ingreso diferido por el costo potencial de sus tarjetas de beneficios de descuentos y beneficios al momento de su venta al cliente, basada en un cálculo de la experiencia pasada (CNIIF 13), de la cual, surge asumir del valor de la venta de los años 2012 y 2011 por un porcentaje de 65% y 95% respectivamente.

Los valores estimados a la fecha de reporte pueden variar de los descuentos efectivos o beneficios solicitados por los clientes adherentes al mecanismo.

30. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue.

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Garantías Torre Suites	3,991	3,991
Garantía Marsuarte	3,456	3,456
Commerce Cía.Ltda.	3,000	3,000
Taguat-Patricia Morales	2,860	2,860
Garantía Elmer Quinteros	2,160	2,160
Garantía Universidad de Loja	2,100	2,100
Almacén Ant. El Rastro	1,700	1,700
Garantías Locales Comerciales	1,340	-
Garantía Gloria Villar	1,200	1,200
Garantía Peluquería	1,000	-
Garantía Diana Dental	920	920
Garantía Líneas Telefónicas	69	69
Juan El Juri	-	23,124
	23,796	44,580

31. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, ha sido calculada aplicando la tasa del 23% y 24% respectivamente.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, dispuso que el Impuesto a la Renta de sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011, el porcentaje será del 24%, para el 2012 será del 23% y a partir de 2013 se aplicará el 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo. Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía; mismo que deberá contener lo siguiente, según corresponda:

1. **Maquinarias o equipos nuevos:** Descripción del bien: año de fabricación, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor; y, explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva.
2. **Bienes relacionados con investigación y tecnología:** Descripción del bien, indicando si es nuevo o usado, fecha y valor de adquisición, nombre del proveedor; y, explicación del uso del bien relacionado con la actividad productiva y análisis detallado de los indicadores que se espera mejoren la productividad, generen diversificación productiva, e, incrementen el empleo.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.

El Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno (Agregado por la Disposición reformativa segunda, numeral. 2.2, de la Ley s/n, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010), consideró a las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción; así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

Las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los siguientes sectores económicos considerados prioritarios para el Estado:

- a. Producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
- b. Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
- c. Metalmecánica;
- d. Petroquímica;
- e. Farmacéutica;
- f. Turismo;
- g. Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;
- h. Servicios Logísticos de comercio exterior;
- i. Biotecnología y Software aplicados; y,
- j. Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, determinados por el Presidente de la República.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en los últimos 3 años.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ganancia antes de provisión para impuesto a las ganancias	1,031,915	(17,775)
Efecto de impuestos diferidos	486,426	192,399
Ganancia contable	1,518,341	174,624
Menos:		
Ingresos exentos	(109,231)	(1,088,192)
Otras deducciones	(253,349)	(209,317)
Menos beneficios a los empleados	(225,490)	(222,396)
Más:		
Gastos no deducibles	1,331,191	1,672,104
Liberación/constitución de impuesto diferidos	(486,426)	(192,399)
Ganancia gravable	1,775,036	134,423
Tasa de impuesto a las ganancias del período	23%	24%
Impuesto a las ganancias causado	408,258	32,262

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Anticipo del impuesto a las ganancias del ejercicio (Impuesto mínimo)	415,842	382,257
Ajustes al impuesto a las ganancias corriente de años anteriores	(1) -	80,419
Impuesto a las ganancias del ejercicio	415,842	462,676

- (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 80,419 fue ajustado al impuesto a las ganancias generado por el anticipo mínimo no compensado del año 2010 el cual fue cargado al gasto de impuestos en el año 2011.

32. IMPUESTOS DIFERIDOS.

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

	Base		Diferencia	
	tributaria	financiera	Permanente	Temporaria
<u>Diciembre 31, 2012:</u>				
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	1,757,418	1,573,271	-	184,147
Propiedades, planta y equipo	29,670,546	35,583,074	(2,197,256)	(3,715,272)
Propiedades de inversión	5,651,263	6,934,368	(1,283,105)	-
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	345,000	305,095	-	39,905
Ingresos diferidos	-	(83,136)	-	83,136
Obligaciones emitidas	(385,000)	(385,000)	-	-
Beneficios a empleados	(1,215,405)	(1,462,737)	-	247,332
	35,823,822	42,464,935	(3,480,361)	(3,160,752)

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



Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Base		Diferencia	
	tributaria	financiera	Permanente	Temporaria
<u>Diciembre 31, 2011:</u>				
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	3,402,273	3,142,977	259,296	-
Propiedades, planta y equipo	29,676,919	37,416,488	(2,197,256)	(5,542,313)
Propiedades de inversión	6,288,263	7,540,286	(1,252,023)	-
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	475,000	415,668	(59,332)	-
Ingresos diferidos	-	(123,032)	123,032	-
Obligaciones emitidas	(2,419,645)	(2,401,017)	(17,701)	(927)
Beneficios a empleados	(1,257,118)	(1,471,507)	-	214,389
	36,165,692	44,519,863	(3,662,575)	(5,328,851)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

Cuentas contables	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Impuesto diferido por cobrar:</u>		
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	40,512	-
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	8,779	-
Ingresos diferidos	18,290	-
Obligaciones emitidas	-	204
Beneficios a empleados	54,413	39,530
	121,994	39,734
<u>Impuesto diferido por pagar:</u>		
Propiedades, planta y equipo (Nota 29)	817,359	1,221,526
<u>Impuesto diferido neto:</u>		
Impuesto diferido por cobrar	121,994	39,734
Impuesto diferido por pagar	(817,359)	(1,221,526)
	(695,365)	(1,181,792)

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



Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<u>Diciembre 31, 2011:</u>			
Propiedades, planta y equipo	(1,516,087)	294,561	(1,221,526)
Activos Intangibles	5,929	(5,929)	-
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	89,198	(89,198)	-
Ingresos diferidos	30,223	(30,223)	-
Obligaciones emitidas	(8,357)	8,561	204
Otros pasivos corrientes	(4,611)	4,611	-
Beneficios a empleados	29,514	10,016	39,530
	(1,374,191)	192,399	(1,181,792)
<u>Diciembre 31, 2012:</u>			
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	-	40,512	40,512
Propiedades, planta y equipo	(1,221,526)	404,166	(817,360)
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	-	8,779	8,779
Ingresos diferidos	-	18,290	18,290
Obligaciones emitidas	204	(204)	-
Beneficios a empleados	39,530	14,883	54,413
	(1,181,792)	486,426	(695,366)

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

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Gasto impuesto a la renta del año:</u>		
Impuesto a la renta corriente	415,842	462,676
Efecto por liberación de impuesto diferido	(486,426)	(192,399)
	(70,584)	270,277

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Conciliación de la tasa de impuesto a la renta:</u>		
Tasa de impuesto a la renta del período	23.00%	24.00%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias:</u>		
Ingresos exentos	-2.43%	1.469.31%
Otras deducciones	-5.65%	282.63%
Beneficios a empleados	5.03%	300.29%
Gastos no deducibles	29.67%	-2.257.73%
	39.56%	-181.50%

33. CAPITAL SUSCRITO.

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 2012 y 2011 no han existido cambios en el número de acciones.

Políticas de gerenciamiento del capital.

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

- 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.
- 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 de 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.

34. RESERVAS.

- **Reserva legal.**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado, Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

- **Reserva de capital.**

Se incluyen los saldos de las cuentas de reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, y la contrapartida de los ajustes por inflación y corrección de la brecha entre la inflación y devaluación de las cuentas de capital y reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares de los estados unidos de Norteamérica al 31 de marzo de 2000.

- **Otras reservas.**

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.

35. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, excepto por los ajustes provenientes de la adopción a las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

36. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los importes de cada categoría de instrumentos financieros en cada ejercicio.

	Diciembre 31, 2012		Diciembre 31, 2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros medido al costo:</u>				
Efectivo	946,408	-	787,132	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	3,842,675	210,095	2,166,710	320,668
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	1,573,270	-	3,142,977	-
Otras cuentas por cobrar	261,760	-	175,171	-
Provisión para cuentas incobrables	(155,803)	-	(139,066)	-
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	25,552	-	3,027,884	-
<u>Activos financieros medidos a valor razonable:</u>				
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	-	2,583	-
Total activos financieros	6,493,862	210,095	9,163,391	320,668
<u>Pasivos financieros medidos al costo:</u>				
Cuentas y documentos por pagar	(1,419,202)	-	(1,498,726)	-
Cuentas por pagar diversas relacionadas	(587,520)	-	(60,249)	(387,240)
Otros pasivos	(686,370)	(23,796)	(504,151)	(44,580)
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Pasivos por contratos de arrendamiento financiero	(26,922)	-	(206,075)	(26,922)
Obligaciones con instituciones financieras	(6,830,394)	(4,800,961)	(8,061,466)	(7,636,338)
Obligaciones emitidas	(387,862)	-	(2,025,164)	(375,853)
Total pasivos financieros	(9,938,270)	(4,800,961)	(12,355,831)	(8,426,353)
Neto	(3,444,408)	(4,614,662)	(3,192,440)	(8,150,265)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

37. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Prestación de servicios	10,597,477	8,804,602
Venta de bienes	10,313,754	9,106,345
Otros ingresos de actividades ordinarias	589,823	679,924
	21,501,054	18,590,723

38. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Materiales utilizados o productos vendidos	3,604,006	3,057,110
Mano de obra directa	4,710,039	4,069,945
Otros costos indirectos de fabricación	6,734,002	7,846,922
	15,048,047	14,973,977

39. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Intereses financieros	66,107	151,298
Otras rentas	(63,147)	1,920,183
	2,960	2,071,481

40. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	580,434	541,493
Impuestos, contribuciones y otros	403,666	266,854
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	366,991	74,348
Comisiones	273,449	37,957
Seguros y reaseguros	267,991	278,780
Beneficios sociales e indemnizaciones	142,308	253,646
Aportes a la seguridad social	121,265	104,599
Gastos de gestión	90,599	55,663
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	47,509	15,733
Transporte	28,338	8,799
Gasto deterioro cuentas incobrables	16,154	87,144
Notarios y registradores de la propiedad	-	54,036
Depreciaciones	-	36,133
Otros gastos	631,587	711,821
	2,970,291	2,527,006

41. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	334,890	334,788
Gastos de gestión	137,690	53,711
Promoción y publicidad	127,024	177,867
Aportes a la seguridad social	69,842	70,688
Comisiones	67,800	244,267
Beneficios sociales e indemnizaciones	42,245	155,088
Transporte	34,045	30,990
Seguros y reaseguros	19,357	22,175
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	17,537	14,154
Depreciaciones	-	36,133
Otros gastos	151,390	348,268
	1,001,820	1,488,129

42. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Intereses préstamos bancarios	1,139,101	1,055,974
Intereses emisión obligaciones	100,086	308,997
Gastos bancarios	28,421	297,540
Intereses otras obligaciones	2,230	28,356
	1,269,838	1,690,867

43. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Los saldos por cobrar y pagar, de las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<u>Documentos y cuentas por cobrar relacionadas corrientes: (Nota 9)</u>		
Cranston Investment Corp.	1,573,270	3,142,977
<u>Cuentas por pagar diversas relacionadas corrientes: (Nota 22)</u>		
Swissotel	587,520	60,249
<u>Cuentas por pagar diversas relacionadas no corrientes: (Nota 25)</u>		
Swissotel	-	387,240

44. ARRENDAMIENTOS.

Arrendamiento financiero:

Los arrendamientos financieros que mantiene la Compañía corresponden a: vehículos, sistemas contra incendios y locales comerciales.

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



Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Fecha de inicio	Fecha fin	Descripción del bien	Banco	Tasa de interés	N. contrato	Importe original	Cuotas pendientes
<u>Al 31 de diciembre de 2012:</u>							
28-jun-10	12-jun-13	Vehículos	Internacional	8.95%	00151	37,739	6,290
28-jun-10	12-jun-13	Sistemas de incendios	Internacional	8.95%	00153	108,212	20,632
							<u>26,922</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2011:</u>							
28-jun-10	12-jun-13	Vehículos	Internacional	8.95%	00151	37,739	18,870
28-jun-10	12-jun-13	Sistemas de incendios	Internacional	8.95%	00153	108,212	61,895
05-jun-10	08-jun-12	Edificios	Pacífico	8.95%	15565	1,250,000	152,233
							<u>232,997</u>
Vencimiento corto plazo							206,075
Vencimiento largo plazo							26,922

Arrendamiento operativo.

La Compañía es arrendataria operativa de un parqueadero ubicado cerca de Swissotel Quito, 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.

El gasto reconocido por arriendo en 2012 y 2011 así como los pagos futuros de arrendamiento al cierre de cada año se detalla a continuación:

Contrato	Fecha	31-Dic-2012		31-Dic-2011	
		Gasto del año	Pagos futuros	Gasto del año	Pagos futuros
Parqueadero Diners Club del Ecuador	Marzo-10	96,060	248,155	96,060	344,215

45. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.

Los segmentos operativos son informados de manera coherente con la presentación de informes internos al principal encargado de tomar decisiones operativas. Este encargado ha sido identificado como el comité de dirección quien toma decisiones estratégicas sobre dichos segmentos.

Información operativa.

La Administración de la Compañía ha determinado los segmentos operativos en base a los informes revisados por el comité de dirección estratégica y usada para tomar decisiones estratégicas.

El Comité de la Compañía considera el negocio desde una perspectiva de negocios separados a los hoteles denominados Swissotel Quito y Hotel Plaza Grande, la Administración considera el desempeño de la prestación de servicios, propiedad, planta y equipos, documentos y cuentas por cobrar.

Los segmentos operativos que se informan derivan su recaudación principalmente de los servicios hoteleros. La información de segmentos entregada al comité de dirección estratégica para los segmentos que se informan para el año terminado al 31 de Diciembre de 2012 y 2011, es la siguiente:

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS POR SEGMENTO DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

	Al 31 de diciembre de 2012			Al 31 de diciembre de 2011		
	Swissotel Quito	Hotel Plaza	Total	Swissotel Quito	Hotel Plaza	Total
Activos financieros	3,542,473	311,158	3,853,631	1,889,199	221,198	2,110,397
Inventario	611,091	53,521	664,612	611,995	69,582	681,577
Servicios y otros pagos anticipados	161,927	14,223	176,150	276,090	31,244	307,334
Activo intangible	118,064	-	118,064	76,900	-	76,900
Activos por impuestos diferidos	121,994	-	121,994	39,734	-	39,734
Otros activos no corrientes	172,225	-	172,225	172,225	-	172,225
Propiedades, planta y equipos	30,056,293	5,526,780	35,583,073	31,600,145	5,816,342	37,416,487
Total activos por segmento	34,784,067	5,905,682	40,689,749	34,666,288	6,138,366	40,804,654
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	587,520	-	587,520	60,249	-	60,249
Cuentas y documentos por pagar	1,304,283	114,919	1,419,202	1,345,722	153,004	1,498,726
Otras obligaciones corrientes	486,214	79,479	565,693	344,403	39,157	383,560
Anticipos de clientes	61,587	5,426	67,013	213,832	24,312	238,144
Otros pasivos corrientes	686,370	-	686,370	504,151	-	504,151
Otros pasivos no corrientes	23,796	-	23,796	44,580	-	44,580
Pasivos por contratos de arrendamiento financieros	-	-	-	26,922	-	26,922
Provisiones por beneficios a empleados	1,339,559	123,178	1,462,737	1,347,590	123,917	1,471,507
Total pasivos por segmento	4,489,329	323,002	4,812,331	3,887,449	340,390	4,227,839
Total activo neto del segmento	30,294,738	5,582,680	35,877,418	30,778,839	5,797,975	36,576,814
Más - menos partidas no segmentadas						
Efectivo e inversiones	-	-	946,408	-	-	3,815,016
Cuentas por cobrar accionistas y otros	-	-	1,903,918	-	-	3,558,646
Impuestos netos	-	-	(4,120)	-	-	(952,458)
Propiedades de inversión	-	-	6,934,368	-	-	7,540,286
Préstamos bancarios y emisión de obligaciones	-	-	(13,075,618)	-	-	(18,671,189)
Cuentas por pagar diversas relacionadas	-	-	-	-	-	(387,240)
Patrimonio de la Compañía	-	-	32,582,374	-	-	31,479,875

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR SEGMENTO DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

	AL 31 de diciembre de 2012			AL 31 de diciembre de 2011		
	Swissotel	Hotel Plaza	Total	Swissotel	Hotel Plaza	Total
Ventas netas	19,760,022	1,741,031	21,501,053	16,692,808	1,897,915	18,590,723
Costos del segmento sin depreciación	11,540,384	1,036,680	12,577,064	11,299,124	978,882	12,278,006
Margen operativo bruto	8,219,638	704,351	8,923,989	5,393,683	919,033	6,312,716
Gastos en efectivo	3,654,549	217,209	3,871,758	3,881,278	133,861	4,015,139
Ganancia operacional (EBITDA)	4,565,089	487,142	5,052,231	1,512,405	785,172	2,297,577
Depreciación y Amortización	2,181,420	289,562	2,470,982	2,336,626	359,342	2,695,968
Ganancia antes de interésese impuestos	2,383,669	197,580	2,581,249	(824,221)	425,830	(398,391)
Más/menos otros ingresos y egresos no asignados						
Otros (ingresos) egresos no asignados	-	-	163,500	-	-	(1,920,185)
Intereses ganados	-	-	(66,107)	-	-	(151,298)
Participación trabajadores	-	-	182,103	-	-	-
Intereses pagados	-	-	1,269,838	-	-	1,690,867
Impuestos a las ganancias (Incluye diferido)	-	-	(70,584)	-	-	270,277
Ganancia (pérdida)del ejercicio	2,383,669	197,580	1,102,499	(824,221)	425,830	(288,052)

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS POR SEGMENTO DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

	AL 31-de diciembre de 2012			AL 31-de diciembre de 2011		
	Habitaciones	A&B	Departamentos menores	Habitaciones	A&B	Departamentos menores
Ventas netas	8,336,163	11,002,609	2,162,281	21,501,053	6,805,085	9,847,104
Costos del segmento sin depreciación	1,841,719	7,141,204	1,339,079	10,322,002	1,879,503	1,276,747
Margen operativo bruto	6,494,444	3,861,405	823,202	11,179,051	4,925,582	661,787
Gastos en efectivo	3,559,362	2,116,292	451,166	6,126,820	3,618,659	486,193
Utilidad operacional (EBITDA)	2,935,082	1,745,113	372,036	5,052,231	815,060	175,594
Más/menos otros ingresos y egresos no asignados:						
Depreciación y amortización	-	-	-	2,470,982	-	-
Otros ingresos no asignados	-	-	-	163,500	-	-
Intereses ganados	-	-	-	(66,107)	-	-
Participación trabajadores	-	-	-	182,103	-	-
Intereses pagados	-	-	-	1,269,838	-	-
Impuestos a las ganancias (Incluye diferido)	-	-	-	(70,584)	-	-
Ganancia del ejercicio	-	-	-	1,102,499	-	(288,052)

46. CONTINGENTES.

- **Juicios laborales.**

Existen varios juicios laborales que se ventilan en los juzgados respectivos, varios de ellos por despido intempestivo y diferencias en beneficios laborales, con cuantías que van desde 5,000 a 80,000 dólares de los Estados Unidos de América.

- **Procesos civiles.**

Entre los principales litigios que mantiene la Compañía en la actualidad se detalla a continuación los siguientes:

- En el año 2012, se inició un juicio arbitral por parte de Edmund Helmut Negwer y Judith Magaly Guadarrama Navarro en contra de H.O.V. Hotelera Quito S.A. en el Centro de Mediación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Quito solicitando se declare la nulidad absoluta del instrumento denominado “Reconocimiento de Obligaciones” por US\$900,000 celebrado el 15 de diciembre de 2010.
- 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.
- En el año 2012, la cooperativa de transportes taxis, presenta la demanda manifestando que H.O.V. Hotelera Quito S.A. ha violado el convenio civil de servicios celebrado entre las partes en el año 1993, por ello solicitan se ordene una indemnización de 2,400,000, pero esta no tiene sustento, por lo que el juez no puede fijar arbitrariamente un monto de indemnización.

47. GANANCIA POR ACCIÓN.

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 2012 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:

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Resultado integral total del año	1,102,499	(288,052)
Acciones en circulación al principio y al final del período	20,000,000	20.000.000
Promedio ponderado de las participaciones en circulación	20,000,000	20.000.000
Ganancia (Pérdida) por acción	0.0551	(0.0144)

48. CONTRATOS, CONVENIOS Y COMPROMISOS.

- **Acuerdo de Franquicia con Swissotel Management GmbH.**

En marzo 2 de 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.

Adicionalmente, en el año 2012 se suscribe un adendum, en el cual se reduce por los años 2012 y 2013 los honorarios por franquicia a US\$50,000 anuales, más el 1.5% de los ingresos mensuales de las habitaciones.

- **Contrato de cesión y transferencia de marcas.**

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.

49. SANCIONES.

4.3. De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a H.O.V. Hotelera Quito S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012,

4.4. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a H.O.V. Hotelera Quito S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2012.

50. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.**Anexo e Informe de Precios de Transferencia por operaciones con partes relacionadas locales.**

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878, publicado el día 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 reformando la Resolución No. NAC-DGER2008-0464 referente a la obligación de las sociedades de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas (OPRE) y el Informe Integral de Precios de Transferencia al momento de realizar transacciones con partes relacionadas.

Hasta el 31 de diciembre de 2011, la Administración Tributaria obligaba a presentar un Informe de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con partes relacionadas del exterior (OPRE o Anexo de Operaciones) a contribuyentes que realizaban operaciones con partes relacionadas del exterior sobre los 5,000,000; y, solo el Anexo para operaciones sobre los 3,000,000 (1,000,000 si las operaciones relacionadas eran superiores al 50% de las ventas).

A partir del 24 de enero de 2013, están obligados a presentar:

- a. El Anexo de operaciones, los sujetos pasivos que realicen operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a 3,000,000.
- b. El informe integral de Precios de Transferencia (además del Anexo de operaciones), los sujetos pasivos que realicen operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a 6,000,000.
- c. Tanto el Anexo de Operaciones como el Informe Integral de Precios de Transferencia, serán exigibles por las operaciones realizadas durante el ejercicio económico 2012 y deberán presentarse al Servicio de Rentas Internas en junio de 2013, de acuerdo al noveno dígito del RUC.

Excepto a lo mencionado anteriormente, con posterioridad al 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 11, 2013), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.
