

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

.....

Estados Financieros
Años terminados en diciembre 31, 2013 y 2012
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 Accionistas y Junta Directiva de
H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.

Dictamen sobre los estados financieros.

1. Hemos auditado los estados de situación financiera clasificados de H.O.V. HOTELERA QUITO S.A. al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo - método directo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

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 nuestras auditorías. Condujimos nuestras auditorías 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 nuestras opiniones de auditoría.

Opinión

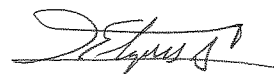
5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de H.O.V. HOTELERA QUITO S.A., al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los resultados integrales por función, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo - método directo por los años terminados en esas fechas, 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 2013, se emite por separado.



Marzo 27, 2014
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Elizabeth Alvarez- Socia



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

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012.**

CONTENIDO:

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

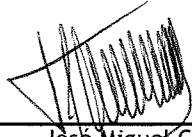
H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	451,568	946,408
Activos financieros			
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	6	-	25,552
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	7	3,979,642	3,842,675
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	8	1,621,692	1,573,270
Otras cuentas por cobrar	9	307,173	261,760
(-) Provisión cuentas incobrables y deterioro	10	(155,803)	(155,803)
Inventarios	11	819,531	664,611
Servicios y otros pagos anticipados	12	219,966	176,150
Activos por impuestos corrientes	13	465,961	485,721
Total activos corrientes		7,709,730	7,820,344
Activos no corrientes:			
Propiedad, planta y equipos	14	34,086,747	35,583,074
Propiedades de inversión	15	6,965,450	6,934,368
Activos intangibles	16	105,945	118,064
Activos por impuestos diferidos	30	120,783	121,994
Otros activos no corrientes	17	172,225	172,225
Documentos y cuentas por cobrar	18	82,526	210,095
Total activos no corrientes		41,533,676	43,139,820
Total activos		49,243,406	50,960,164

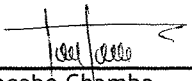
Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

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

	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Contratos de arrendamiento financiero	42	-	26,922
Cuentas y documentos por pagar	19	1,702,881	1,419,202
Obligaciones con instituciones financieras	24	5,204,446	6,830,394
Porción corriente de obligaciones emitidas	25	-	387,862
Otras obligaciones corrientes	20	717,566	1,179,330
Cuentas por pagar diversas relacionadas	21	75,920	587,520
Anticipo clientes	22	447	67,013
Otros pasivos corrientes	23	431,557	686,370
Total pasivos corrientes		8,132,817	11,184,613
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	24	5,962,063	4,800,961
Provisiones por beneficios a empleados	26	1,645,548	1,462,737
Pasivos diferidos	27	761,957	905,683
Otros pasivos no corrientes	28	23,796	23,796
Total pasivos no corrientes		8,393,364	7,193,177
Total pasivos		16,526,181	18,377,790
Patrimonio neto			
Capital social	31	20,000,000	20,000,000
Reservas:			
Reserva legal	32	1,029,175	918,925
Reserva facultativa y estatutaria		2,106	2,106
Reserva de capital	32	-	2,965,515
Otras reservas	32	1,867,168	1,867,168
Otros resultados integrales:			
Pérdida actuarial		(18,747)	-
Resultados acumulados:			
Ganancias acumuladas	33	857,795	814,447
Reserva de capital		2,965,515	-
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	33	6,014,213	6,014,213
Total patrimonio		32,717,225	32,582,374
Total patrimonio y pasivos		49,243,406	50,960,164



 José Miguel Coo
 Gerente General

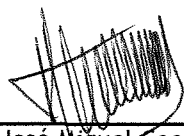


 Jacobo Chamba
 Contador

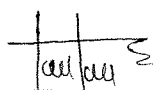
Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

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

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ingresos de actividades ordinarias	35	21,325,379	21,501,054
Costo de ventas y producción	36	15,709,897	15,048,047
Ganancia bruta		5,615,482	6,453,007
Otros ingresos	37	66,090	2,960
		5,681,572	6,455,967
Gastos:			
Gastos administrativos	38	3,316,414	2,970,291
Gastos de ventas	39	1,045,817	1,001,820
Gastos financieros	40	850,390	1,269,838
		5,212,621	5,241,949
Ganancia antes de participación a los trabajadores e impuesto a las ganancias		468,951	1,214,018
Participación a trabajadores	20	70,343	182,103
Ganancia antes de provisión para impuesto a las ganancias		398,608	1,031,915
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a las ganancias corriente	29 y 30	375,547	415,842
Efecto de impuestos diferidos	30	(130,537)	(486,426)
		245,010	(70,584)
Ganancia neta del ejercicio		153,598	1,102,499
Otros resultado integral:			
Perdida actuarial		24,035	-
Efecto de impuestos diferidos	30	(5,288)	-
		18,747	-
Resultado integral total del año		134,851	1,102,499



José Miguel Coo
Gerente General

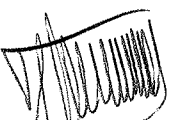


Jacobo Chamba
Contador

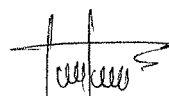
Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados en diciembre 31, 2013 y 2012
(Expresados en dólares)

Concepto	Reservas					Resultados acumulados				Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Reserva facultativa y estatutaria	Otras reservas	Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Reserva de capital	Ganancias acumuladas	Otros resultados Integrales	
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 del periodo	-	-	-	-	-	-	-	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
Apropiación de reserva legal	-	110,250	-	-	-	-	-	(110,250)	-	-
Transferencias	-	-	(2,965,515)	-	-	-	2,965,515	-	-	-
Resultado integral periodo	-	-	-	-	-	-	-	153,598	(18,747)	134,851
Saldos al 31 de diciembre de 2013	20,000,000	1,029,175	-	2,106	1,867,168	6,014,213	2,965,515	857,795	(18,747)	32,717,225



 José Miguel Coa
 Gerente General

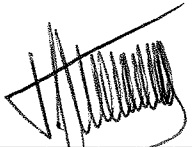


 Jacobo Chamba
 Contador

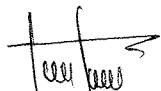
Ver políticas contables
 y notas a los estados financieros.

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

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	21,066,734	21,183,770
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(20,291,708)	(16,944,817)
Impuesto a las ganancias pagado	(375,547)	(415,842)
Intereses pagados	(850,390)	(1,269,838)
Otros ingresos	66,090	2,960
Otros egresos, netos	69,323	48,223
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(315,498)	2,604,456
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, planta y equipos e inversión	(1,015,129)	(691,215)
Pago por compra de activos intangibles	(53,469)	(59,811)
Por aumento de inversiones mantenidas hasta el vencimiento	25,552	3,002,332
Efectivo recibido por venta de propiedad, planta y equipos	30,000	729,967
Por aumento de activos financieros no corrientes	127,569	110,573
Por aumento en activos financieros a valor razonable	-	2,583
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	(885,477)	3,094,429
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido (pagado) en obligaciones financieras	1,161,102	(2,835,377)
Efectivo pagado en obligaciones emitidas	(387,862)	(2,013,155)
Efectivo pagado a relacionadas	-	(387,240)
Efectivo pagado en contratos de arrendamiento financiero	(26,922)	(206,075)
Pago de beneficios a empleados no corrientes	(40,183)	(76,978)
Efectivo (pagado) recibido en otros pasivos no corrientes	-	(20,784)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	706,135	(5,539,609)
Aumento(disminución) neta de efectivo	(494,840)	159,276
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al inicio del año	946,408	787,132
Al final del año	451,568	946,408



 José Miguel Coo
 Gerente General

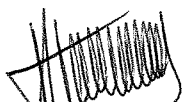


 Jacobo Chamba
 Contador

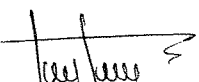
Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

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

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ganancia neta del ejercicio	153,598	1,102,499
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo neto utilizado (provisto) en las actividades de operación:		
Depreciación	2,402,736	2,453,512
Provisión Impuesto a las ganancias	375,547	415,842
Provisión participación a trabajadores	70,343	182,103
Costo financiero beneficios a empleados	101,952	101,081
Amortización de activos intangibles	65,588	18,647
Provisión para documentos y cuentas incobrables	-	16,737
Liberación de impuestos diferidos	(130,537)	(486,427)
Actualización valor razonable de propiedades de inversión	(31,082)	(31,082)
Provisión para jubilación patronal	62,120	(26,472)
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo e inversión	(1,546)	(21,776)
Ingresos diferidos	(6,690)	(39,895)
Provisión para desahucio	34,887	(6,401)
Cambio en activos y pasivos de operación:		
(Incremento) en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(136,967)	(1,675,965)
(Incremento)disminución en inventarios	(154,919)	16,965
Incremento en otras cuentas por cobrar	(45,414)	(86,664)
(Incremento) disminución en documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	(48,422)	1,569,707
Disminución (Incremento) en activos por impuestos corrientes	395,306	(88,434)
Disminución en servicios y otros pagos anticipados	36,450	131,184
Aumento (disminución) en cuentas y documentos por pagar	283,679	(79,524)
(Disminución) aumento en otros pasivos corrientes	(254,813)	182,219
(Disminución) en anticipos de clientes	(66,566)	(171,131)
(Disminución) en otros pasivos financieros	(1,625,948)	(1,231,072)
(Disminución) en otros obligaciones corrientes	(1,283,200)	(168,468)
(Disminución) Incremento en cuentas por pagar relacionadas	(511,600)	527,271
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(315,498)	2,604,456



 José Miguel Coo
 Gerente General



 Jacobo Chamba
 Contador

Ver políticas contables
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.	21
2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	21
2.5. Efectivo.	21
2.6. Activos financieros.	22
2.7. Inventarios.	23
2.8. Servicios y otros pagos anticipados.	24
2.9. Activos por impuestos corrientes.	24
2.10. Propiedad, planta y equipos.	24
2.11. Propiedades de inversión.	26
2.12. Activos intangibles.	28
2.13. Costos por intereses.	28
2.14. Deterioro de valor de activos no financieros.	29
2.15. Otros activos no corrientes.	30
2.16. Pasivos por contratos de arrendamiento financiero.	30
2.17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.	31
2.18. Préstamos y otros pasivos financieros.	31
2.19. Anticipo de clientes.	31
2.20. Obligaciones emitidas.	31
2.21. Baja de activos y pasivos financieros.	31
2.22. Provisiones.	32
2.23. Beneficios a los empleados.	32
2.24. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.	33
2.25. Capital social.	34
2.26. Ingresos de actividades ordinarias.	34
2.27. Costo de ventas.	35
2.28. Ingresos financieros.	36
2.29. Gastos de administración y ventas.	36
2.30. Gastos financieros.	36
2.31. Información financiera por segmentos.	36
2.32. Ganancia por acción.	36
2.33. Medio ambiente.	37
2.34. Estado de Flujos de Efectivo.	37
2.35. Cambios de políticas y estimaciones contables.	37
3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	37
3.1. Riesgo de crédito.	37
3.2. Riesgo de liquidez.	38
3.3. Riesgo de mercado.	39
3.4. Valor razonable versus valor en libros.	40
3.5. Interés usado en la determinación del valor razonable.	40
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	40
4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.	40
4.2. Otras estimaciones.	40
5. EFECTIVO.	41
6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO- CORRIENTES.	42
7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	42
8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.	43

Notas	Páginas
9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.	43
10. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO.	44
12. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.	45
13. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.	45
14. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.	45
15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.	48
16. ACTIVOS INTANGIBLES.	48
17. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.	49
18. DOCUMENTO Y CUENTAS POR COBRAR (NO CORRIENTE).	49
19. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.	50
20. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	50
21. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.	51
22. ANTICIPO DE CLIENTES.	52
23. OTROS PASIVOS CORRIENTES.	52
24. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.	53
25. OBLIGACIONES EMITIDAS.	56
26. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.	56
27. PASIVOS DIFERIDOS.	58
28. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES.	58
29. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.	59
30. IMPUESTOS DIFERIDOS.	62
31. CAPITAL SOCIAL.	64
32. RESERVAS.	65
33. RESULTADOS ACUMULADOS.	66
34. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	66
35. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	67
36. COSTO DE VENTAS.	67
37. OTROS INGRESOS.	68
38. GASTOS ADMINISTRATIVOS.	68
39. GASTOS DE VENTAS.	69
40. GASTOS FINANCIEROS.	69
41. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.	70
42. ARRENDAMIENTOS.	70
43. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.	71
44. CONTINGENTES.	75
45. GANANCIA POR ACCIÓN.	76
46. CONTRATOS, CONVENIOS Y COMPROMISOS.	76
47. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.	77
48. SANCIONES.	78
49. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	78

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 Coe representa a la Compañía, está encargado de dirigir y administrar los negocios sociales, celebrar y ejecutar a nombre de la Compañía y representar a ésta en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la Compañía, suscribir y firmar a nombre de la Compañía todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre la Compañía; entre otros.

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

- **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%
Ifecor S.A.	18.730%
NIG Nova Industrial Group	16.847%
Sodereal Holding	11.752%
Otros	(1) 21.706%
	100.000%

(1) Esta participación está distribuida entre 344 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 estadia, 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 cuatro 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 sus Estados Financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

Los Estados Financieros de H.O.V. Hotelera Quito S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes Al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (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 consolidados.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes 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 2013:

Normas	Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 1	Presentación de estados financieros. Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores.	01 de julio de 2012

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

Normas	Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a Revelar. Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera.	01 de enero de 2013
Normas	Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 27	Estados financieros separados. Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10.	01 de enero de 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados. Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 "Consolidación de entidades de propósito especial" y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 "Estados financieros consolidados". Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados.	01 de enero de 2013
NIIF 11	Acuerdo conjuntos. Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos" y SIC 13 "Entidades controladas conjuntamente". Provee información más realista para los acuerdos conjuntos enfocándose en derechos y obligaciones que surgen de la esencia de los acuerdos, más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto.	01 de enero de 2013

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

Normas		Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
Normas		
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades. Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas.	01 de enero de 2013
NIIF 13	Medición de valor razonable. Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma los mecanismos a utilizar en la medición del valor razonable de activos y pasivos, así como de sus revelaciones, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.	01 de enero de 2013
NIC 19	Revisada: Beneficios a empleados. Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esta modificación se elimina el "Método del corredor" o "Banda de Fluctuación" y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con efecto a Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.	01 de enero de 2013
Normas		Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
Mejoras emitidas en mayo de 2012		
NIC 1	Presentación de estados financieros. Aclara los requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una 3ra columna en el Estado de Situación Financiera.	01 de enero de 2013
NIC 16	Propiedades, planta y equipo. Aclara que los repuestos y el equipamiento de servicio serán clasificados como "Propiedad, planta y equipo" más que inventarios, cuando cumpla con las definiciones de "Propiedad, planta y equipo".	01 de enero de 2013

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

Normas	Mejoras emitidas en mayo de 2012	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 32	Presentación de Instrumentos Financieros. Aclara el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.	01 de enero de 2013
NIC 34	Información Financiera Intermedia. Aclara los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.	01 de enero de 2013
NIIF 10 NIIF 11 NIIF 12	Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de participaciones en otras entidades. Emitida en junio de 2012. Aclara las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarla el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma.	01 de enero de 2013

La aplicación de estas normas, enmiendas e interpretaciones no tuvieron impactos significativos en los montos reportados en estos estados financieros de la Compañía.

b. Pronunciamientos contables con aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2014:

Normas	Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
CINIIF 21	Gravámenes. Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.	01 de enero de 2014

Normas	Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 32	Instrumentos Financieros: Presentación. Emitida en diciembre de 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.	01 de enero de 2014
NIC 27 NIIF 10 NIIF 12	Estados Financieros Separados, Estados Financieros Consolidados y Información a revelar sobre participaciones en otras entidades, emitida en octubre de 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 "Instrumentos financieros" en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.	01 de enero de 2014
NIC 36	Deterioro del valor de los Activos. Emitida en Mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.	01 de enero de 2014

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

Normas	Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición. Emitida en junio 2013. Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que, las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones, las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte. Estos cambios incluyen cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.	01 de enero de 2014
NIC 19	Beneficios a los empleados. Emitida en noviembre de 2013, esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.	01 de julio de 2014

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

Normas	Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 2	Pagos basados en acciones. Aclara las definiciones de: “Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión” (vesting conditions) y “Condiciones de mercado” (market conditions) y se definen separadamente las “Condiciones de rendimiento” (performance conditions) y “Condiciones de servicio” (service conditions). Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.	01 de julio de 2014
NIIF 3	Combinaciones de negocios. Aclara que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, “Instrumentos financieros: Presentación”. Adicionalmente, aclara que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados. Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC 39. La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.	01 de julio de 2014

Normas	Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 8	Segmentos de operación. Incluye el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares. Adicionalmente, requiere una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.	01 de julio de 2014
NIIF 13	Medición del valor razonable. Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.	01 de julio de 2014
NIC 16	Propiedad, planta y equipo y	01 de julio de 2014
NIC 38	Activos intangibles. Aclaran cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.	

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

Normas	Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas. Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora"). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.	01 de julio de 2014
Normas	Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013), emitidas en diciembre 2013	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Aclara que cuando una nueva versión de una norma aún no es de aplicación obligatoria, pero está disponible para la adopción anticipada, un adoptante de IFRS por primera vez, puede optar por aplicar la versión antigua o la versión nueva de la norma, siempre y cuando aplique la misma norma en todos los períodos presentados.	01 de julio de 2014
NIIF 3	Combinaciones de negocios. Aclara que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF 11. Adicionalmente, aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.	01 de julio de 2014
NIIF 13	Medición del valor razonable. Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de NIC 39 o NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.	01 de julio de 2014

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013), emitidas en diciembre 2013		Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
Normas		
NIC 40	Propiedades de Inversión. Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupados por sus dueños. Al prepararse la información financiera, también tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes del 1 de julio de 2014, si y sólo si la información necesaria está disponible para aplicar la enmienda.	01 de julio de 2014
Normas	Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 9	Instrumentos financieros. Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en Otros Resultados Integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.	01 de enero de 2015

Normas	Normas	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 9 Instrumentos financieros.	Emitida en noviembre de 2013, las modificaciones incluyen como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en Otros Resultados Integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.	01 de enero de 2015

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 en el año 2013. La Compañía no ha adoptado tempranamente ninguna de estas normas.

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 dentro del alcance de la normativa internacional son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar, 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 mantenidos hasta el vencimiento.

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en que ocurra.

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 adquisición 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;
- 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 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.

Al cierre de cada período se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas, considerando el menor valor entre el valor en libros versus el valor razonable menos costos incurridos en la venta.

El costo de ventas se determina sobre la fórmula del “Costo 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 ganancia, 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.

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 no determinado.
- Inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión.

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 período.

El costo de una propiedad de inversión no se incrementará por:

- a. Los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración),
- b. Las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o
- c. Las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

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 del activo.

Los ingresos por rentas y gastos operaciones relativos al activo son reportados como ingresos y otros gastos respectivamente.

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

Los desembolsos posteriores por concepto de reparación y conservación de la propiedad de inversión serán reconocidos como gastos en el Estado de Resultados Integral del período en el que se incurren, mientras que aquellos desembolsos significativos que mejoren al activo serán capitalizados.

Al 31 de diciembre de 2013, 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 2013 y 2012, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de su propiedad, planta 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, planta 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.

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario y aprobadas por la Administración de la Compañía. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas por su perito actuario, adicionando al 31 de diciembre de 2013 al análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasados, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales en el momento de la liquidación del pasivo son reconocidas en el Estado de Resultados Integral como un gasto del período que se generan, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva notas a los estados financieros.

Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto por concepto de ganancias y pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del período" en Otros Resultados Integrales. La Compañía aplica este tratamiento contable de forma no retroactiva a partir del 01 de enero de 2013 en función a lo establecido en NIC 19, numeral 173 (b).

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

2.24. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corriente y al efecto del impuesto diferido, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2013 y 2012 son del 22% y 23% respectivamente.

El gasto por impuesto a las ganancias 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 imponibles 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% para los años 2013 y 2012.

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 social.

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 el servicio de hospedaje, la venta de alimentos y bebidas, de la misma forma la Compañía genera ingresos adicionales 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 CINIF, los ingresos de la venta de planes de fidelización a través de entrega de incentivos en forma de descuentos a los clientes se relacionan directamente con la mejor estimación del costo relacionado para la Compañía de acuerdo con su experiencia previa. 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 información por segmentos de acuerdo a los lineamientos establecidos en la NIIF 8, se presenta de manera consistente con los informes internos proporcionados, por la Administración que toma las decisiones de H.O.V Hotelera Quito S.A., la cual es responsable de asignar los recursos, evaluar el rendimiento de los segmentos operativos y tomar las decisiones estratégicas necesarias. La Compañía, ha definido los segmentos operativos para Swissotel y Hotel Plaza Grande en función al desarrollo de sus negocios por tipo de servicio: habitaciones, alimentos y bebidas y otros departamentos menores.

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 2013, 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 2013 y al 31 de diciembre de 2012, 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 2013, el porcentaje de exposición al riesgo respecto a cuentas por cobrar clientes, se muestra a continuación:

	Diciembre 31, 2013		Diciembre 31, 2012	
		%		%
Cientes locales y nacionales	2,603,261	86%	2,356,076	88%
Agencias de viaje	271,396	9%	200,176	7%
Tarjetas de crédito	157,043	5%	131,644	5%
	3,031,700	100%	2,687,896	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, 2013	Diciembre 31, 2012
Mora no mayor de 3 meses	303,742	184,557
Entre 3 y 6 meses	304,253	196,297
Entre 6 meses y un año	481,089	32,904
Más de un año	137,350	39,613
Total cuentas por cobrar en mora	1,226,434	453,371

Al 31 de diciembre de 2013, 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.

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

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
<u>Al 31 de diciembre de 2013:</u>				
Préstamos y sobregiros bancarios	3,733,648	2,373,779	5,698,595	263,469
Proveedores	1,497,702	-	-	-
Pasivo relacionado	75,920	-	-	-
	<u>5,307,270</u>	<u>2,373,779</u>	<u>5,698,595</u>	<u>263,469</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2012:</u>				
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	-	-
	<u>6,409,788</u>	<u>3,256,419</u>	<u>4,203,404</u>	<u>597,558</u>

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 2013	(117,652)	117,652	(99,929)	99,929
Sensibilidad a la tasa de interés 2012	(117,354)	117,354	(99,676)	99,676

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.

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

- 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, 2013	Diciembre 31, 2012
Bancos locales	(1)	424,577	919,806
Caja	(2)	25,791	25,602
Fondo rotativo		800	800
Cajas chicas		400	200
		<u>451,568</u>	<u>946,408</u>

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Banco Pacífico	260,075	264,473
Banco de la Producción (Produbanco)	162,191	491,179
Banco Guayaquil	701	89,109
Banco Bolivariano	-	33,232
Banco Internacional	1,610	29,685
Banco de la casa	-	12,128
	<u>424,577</u>	<u>919,806</u>

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Administración	14,241	15,402
Recepción	9,400	8,000
Punto de venta	2,150	2,200
	<u>25,791</u>	<u>25,602</u>

6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS AL VENCIMIENTO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<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
	<u>-</u>	<u>25,552</u>

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Clientes locales	2,391,944	2,170,756
Huéspedes en casa	852,941	803,525
Clientes exterior y agencias exterior	271,396	200,176
Clientes agencias nacionales	184,788	143,649
Edmund Negwer (Nota 18, numeral 1)	95,000	95,000
Diners	63,483	46,863
Visas	53,962	46,558
Clientes diversos	21,622	34,371
Master card	20,096	19,965
American express	19,502	18,259
Clientes suites	4,542	7,299
Cheques devueltos	366	366
Huéspedes facturados	-	255,888
	<u>-</u>	<u>255,888</u>
(1)	<u>3,979,642</u>	<u>3,842,675</u>

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
No vencidos:		
Entre 0 y 45 días	2,658,208	3,389,304
Vencidos:		
Hasta 3 meses	303,742	184,557
Entre 3 y 6 meses	304,253	196,297
Entre 6 y 12 meses	576,089	32,904
Más de 12 meses	137,350	39,613
	3,979,642	3,842,675

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Cuentas por cobrar accionistas (Nota 41) (1)	1,621,692	1,573,270

- (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.

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Varios	248,944	250,338
Préstamos empleados	30,758	9,330
Consumos hotel	11,750	166
Cuentas por cobrar seguros	10,736	-
Comisariato empleados	4,298	1,239
Acciones en tesorería	687	687
(1)	307,173	261,760

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

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

10. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO.

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

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	(155,803)	(139,066)
Provisión del año	-	(16,737)
Saldo final	(155,803)	(155,803)

11. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Inventario de materia prima	(1)	812,200	660,959
Mercadería en tránsito		7,331	3,652
		819,531	664,611

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Alimentos	280,466	200,020
Suministros para huéspedes	269,213	240,580
Platería	158,162	152,723
Bebidas	102,960	67,036
Otros	1,399	600
	812,200	660,959

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros****(Expresados en dólares Americanos)****12. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Seguros pagados por anticipado	129,718	139,824
Anticipo a proveedores	88,748	35,826
Otros anticipos	1,500	500
	219,966	176,150

13. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Retenciones en la fuente (Nota 29)	374,339	402,046
Crédito tributario IVA	91,622	83,675
	465,961	485,721

14. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Terrenos	3,556,609	3,556,609
Edificios	(1) 24,830,859	26,296,289
Maquinaria y equipos	4,058,730	3,776,863
Muebles y enseres	1,028,715	1,225,955
Instalaciones	201,526	318,531
Vehículos	132,251	157,147
Equipos computación	100,195	101,443
Construcciones en curso	177,862	150,237
	34,086,747	35,583,074

- (1) Incluye suites, locales, departamentos, bodegas y parqueaderos que garantizan los préstamos otorgados por varias instituciones financieras (Nota 24, numerales (2), (3) y (4)).

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresados en dólares Americanos)

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Terrenos	3,556,609	3,556,609
Edificios	33,234,658	33,049,505
Maquinaria y equipos	6,283,299	5,658,806
Muebles y enseres	1,953,863	1,945,777
Instalaciones	950,817	950,817
Equipos computación	421,311	360,264
Vehículos	267,282	267,282
Construcciones en curso	177,862	150,237
	46,845,701	45,939,297

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Edificios	(8,403,799)	(6,753,216)
Maquinaria y equipos	(2,224,569)	(1,881,943)
Muebles y Enseres	(925,148)	(719,822)
Instalaciones	(749,291)	(632,285)
Equipos Computación	(321,116)	(258,822)
Vehículos	(135,031)	(110,135)
	(12,758,954)	(10,356,223)

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

- Año terminado el 31 de diciembre de 2013:

Concepto	Edificios	Maquinaria y equipo	Terrenos	Muebles y enseres	Instalaciones	Vehículos	Construcciones en curso	Equipo de computación	Total
Saldo inicial	26,296,289	3,776,863	3,556,609	1,225,955	318,531	157,147	150,237	101,443	35,583,074
Adiciones	185,153	733,584	-	7,720	-	-	27,625	61,047	1,015,129
Ventas	-	(108,720)	-	-	-	-	-	-	(108,720)
Depreciación	(1,650,583)	(342,997)	-	(204,960)	(117,005)	(24,896)	-	(62,295)	(2,402,736)
Saldo final	24,830,859	4,058,730	3,556,609	1,028,715	201,526	132,251	177,862	100,195	34,086,747

- Año terminado el 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	-	82,451	43,350	-	-	61,641	691,215
Ventas	-	(70,934)	-	(256)	-	-	-	-	(71,190)
Reclasificación	-	74	-	-	-	-	-	-	74
Depreciación	(1,643,181)	(427,609)	-	(197,714)	(115,473)	(24,847)	-	(44,688)	(2,453,512)
Saldo final	26,296,289	3,776,863	3,556,609	1,225,955	318,531	157,147	150,237	101,443	35,583,074

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

15. PROPIEDADES DE INVERSION.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Terrenos	(1)	6,965,450	6,934,368

- (1) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, el valor razonable de estas propiedades aumento en 31,082. 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, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial		6,934,368	7,540,286
Actualización valor razonable		31,082	31,082
Ventas	(1)	-	(637,000)
Saldo final		6,965,450	6,934,368

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

16. ACTIVOS INTANGIBLES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Paquetes informáticos		206,325	152,856
(-) Amortización acumulada		(100,380)	(34,792)
	(1)	105,945	118,064

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (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 suministros, gestión de nómina y MICROS utilizado para la facturación de puntos de venta.

El movimiento de los activos intangibles, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	118,064	76,900
Adiciones	53,469	59,811
Gasto amortización	(65,588)	(18,647)
Saldo final	105,945	118,064

17. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Obras de arte	(1)	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.

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

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Edmund Negwer	(1)	82,526	210,095

- (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% y que corresponde al reconocimiento de obligaciones del 15 de diciembre de 2010.

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se han realizado varios desembolsos por 142,500 y 130,000, respectivamente. La porción corriente de esta cuenta asciende a 95,000 (Nota 7).

19. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Locales	(1)	1,679,647	1,420,487
Exterior		23,234	(1,285)
		<u>1,702,881</u>	<u>1,419,202</u>

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Proveedores locales no relacionados	1,474,210	1,347,966
Varios	136,465	67,276
Proveedores empleados	4,621	4,238
Propinas	2,245	831
Peluquería por pagar	(580)	176
Otros	62,686	-
	<u>1,679,647</u>	<u>1,420,487</u>

20. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Con la administración tributaria	(1)	331,238	613,637
Por beneficios de ley a empleados	(2)	222,800	271,727
Con el IESS	(3)	93,185	111,863
Participación trabajadores por pagar del ejercicio		70,343	182,103
		<u>717,566</u>	<u>1,179,330</u>

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Impuesto al valor agregado generado	231,562	249,624
Retenciones en la fuente e IVA	99,676	66,868
Impuesto al valor agregado facturado	-	297,145
	331,238	613,637

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Vacaciones	80,733	156,852
Décimo cuarto	79,945	79,076
Décimo tercero	24,474	28,382
Por pagar empleados	19,924	-
Sueldos por pagar	19,029	329
Liquidaciones por pagar	(1,305)	7,088
	222,800	271,727

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Aportes al IESS	71,218	75,758
Préstamos IESS	11,364	25,250
Fondos de reserva	10,603	10,855
	93,185	111,863

21. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Swissotel (Nota 41)	(1) 75,920	587,520

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (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 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.

22. ANTICIPO CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Anticipo puntos de venta	447	-
Anticipo de eventos	(1) -	67,013
	447	67,013

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

23. OTROS PASIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Provisiones gastos y compras	257,186	235,219
Propina legal 10% swiss	153,845	190,833
Propina legal 10% HPG	20,526	-
Propina legal 10%	-	251,739
Provisiones de nomina	-	8,579
	431,557	686,370

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

24. 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 2013:</u>					
<u>Banco Pichincha C.A.:</u> (1)					
Operación # 19714500	5.25%	730,000	3-mar-15		730,000
<u>Banco Pacífico:</u> (2)					
Operación # 40055020	8.95%	53,394	11-jun-14	53,394	-
Operación # 40057767	8.95%	87,688	15-oct-14	87,688	-
Operación # 40058226	8.95%	96,104	12-nov-14	96,104	-
Operación # 40058225	8.95%	96,104	13-nov-14	96,104	-
Operación # 40059026	8.95%	112,749	07-ene-15	103,683	9,066
Operación # 40059027	8.95%	112,749	07-ene-15	103,683	9,066
Operación # 40059028	8.95%	112,749	08-ene-15	103,683	9,066
Operación # 40062006	7.95%	861,111	26-jun-16	333,333	527,778
Operación # 40062665	7.95%	177,778	31-jul-16	66,667	111,111
Operación # 40062777	7.95%	888,888	07-ago-16	333,333	555,555
Operación # 40063041	7.95%	550,000	25-ago-16	200,000	350,000
Operación # 40056158	8.95%	62,063	21-jul-14	62,063	-
Operación # 40056160	8.95%	34,755	26-jul-14	34,755	-
Operación # 40056579	8.95%	53,001	13-ago-14	53,001	-
Operación # 40056580	8.95%	35,334	14-ago-14	35,334	-
Operación # 40056789	8.95%	35,334	21-ago-14	35,334	-
Operación # 40056936	8.95%	79,210	01-sep-14	79,210	-
Operación # 40057026	8.95%	79,210	07-sep-14	79,210	-
Operación # 40057765	8.95%	87,688	15-oct-14	87,688	-
<u>Banco Internacional:</u> (4)					
Operación # 316115	9.07%	386,845	10-jul-14	386,845	-
Operación # 346394	8.75%	1,000,000	23-jul-16	277,625	722,375
Operación # 356183	8.50%	600,000	21-sep-16	166,948	433,052
Operación # 360848	8.40%	500,000	06-nov-16	91,864	408,136
Operación # 365862	8.40%	200,000	01-dic-16	36,746	163,254
Operación # 365874	8.40%	200,000	02-dic-16	36,746	163,254
<u>Banco de la Producción S.A.</u>					
<u>Produbanco:</u> (3)					
Operación # 1010015626700	8.95%	1,381,197	04-dic-14	1,381,197	-
Suman y pasan		8,613,951		4,422,238	4,191,713

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		8,613,951		4,422,238	4,191,713
<u>Banco Central del Ecuador</u> (4)					
Operación # 40003	6.17%	912,483	21-oct-19	134,494	777,989
Operación # 40095	6.17%	1,114,318	13-mar-21	121,957	992,361
		10,640,752		4,678,689	5,962,063
Intereses por pagar		-		111,870	-
Sobregiros bancarios (Contable)		-		413,887	-
		10,640,752		5,204,446	5,962,063

Referencia	Tasa	Deuda total	Fecha de vencimiento	Saldo por pagar	
				Corriente	No corriente
Al 31 de diciembre de 2012:					
<u>Banco Pichincha C.A.:</u> (1)					
Operación # 19714500	5.25%	730,000	13-mar-13	730,000	-
<u>Banco Pacífico:</u> (2)					
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
Suman y pasan		2,175,935		2,130,741	45,194

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		2,175,935		2,130,741	45,194
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-14	99,900	53,394
Operación # 40056158	8.95%	161,224	21-jul-14	99,160	62,063
Operación # 40056160	8.95%	90,285	26-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
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	07-sep-14	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: (4)					
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: (3)					
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 (4)					
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 pagaré firmado por el Representante Legal de la Compañía.
- (2) Estas obligaciones se encuentran garantizadas con suites, parqueaderos, bodegas y locales del Hotel. (Nota 14, numeral 1)
- (3) Esta obligación está garantizada con una hipoteca del inmueble donde funciona el Hotel Plaza Grande. (Nota 14, numeral 1)

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (4) Estas obligaciones financieras están garantizadas con hipotecas abiertas sobre locales, departamentos, bodegas, parqueaderos de la Torre 1 y 2. (Nota 14, numeral 1)

25. OBLIGACIONES EMITIDAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Al 31 de diciembre de 2012:

Sexta emisión	(1)	385,000	-	385,000
Intereses por pagar		2,862	-	2,862
		387,862	-	387,862

- (1) Al 31 de diciembre de 2012, 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.

26. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Jubilación patronal	(1)	1,299,613	1,146,082
Desahucio	(2)	345,935	316,655
		1,645,548	1,462,737

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Años terminados	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	1,146,082	1,167,787
Costo laboral por servicios actuales	203,863	207,685
Costo financiero	80,226	81,745
Pérdidas y ganancias actuariales	13,871	36,107
Beneficios pagados	(2,687)	(76,978)
Reversión de reservas trabajadores salidos	(141,742)	(270,264)
Saldo final	1,299,613	1,146,082

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

	Años terminados	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	316,655	303,720
Costo laboral por servicios actuales	34,887	40,155
Pérdidas y ganancias actuariales	10,163	(46,556)
Costo financiero	21,726	19,336
Beneficios pagados	(37,496)	-
Saldo final	345,935	316,655

- (3) Las hipótesis actuariales usadas, fueron:

Hipótesis actuariales	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Tasa de descuento	7.00%	7.00%
Tasa de rendimiento de activos	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)	4.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tabla de rotación (promedio)	8.90%	8.90%
Vida Laboral Promedio Remanente	7.3	7.2
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

27. PASIVOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Pasivos por impuestos diferidos	(Nota 30)	680,323	817,359
Ingresos diferidos	(1)	81,634	88,324
		761,957	905,683

- (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 2013 y 2012 por un porcentaje de 60% y 65% respectivamente.

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

28. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue.

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
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	1,340
Garantía Gloria Villar	1,200	1,200
Garantía Peluquería	1,000	1,000
Garantía Diana Dental	920	920
Garantía Líneas Telefónicas	69	69
	23,796	23,796

29. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde al anticipo del impuesto a la renta calculado para los años mencionados, de acuerdo con el artículo 80 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el anticipo pagado origina un crédito tributario únicamente en la parte que no exceda al impuesto a la renta causado, caso contrario este anticipo se constituye como un impuesto mínimo.

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, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2012 será del 23% y a partir del 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 2013 y 2012, 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 empresa.

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.

PAGO MINIMO DE IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicios de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio -se considerará como el primer año el primer trienio al periodo fiscal 2010- cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a las ganancias.

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

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

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ganancia antes de provisión para impuesto a las ganancias	398,608	1,031,915
Efecto de impuestos diferidos	130,537	486,426
Ganancia contable	529,145	1,518,341
Menos:		
Ingresos exentos	(105,370)	(109,231)
Otras deducciones	(57,983)	(253,349)
Menos beneficios a los empleados	(10,252)	(225,490)
Más:		
Gastos no deducibles	1,265,662	1,331,191
Liberación/constitución de impuesto diferidos	(130,537)	(486,426)
Ganancia gravable	1,490,665	1,775,036
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22%	23%
Impuesto a las ganancias causado	327,946	408,258
Anticipo del impuesto a las ganancias del ejercicio (Impuesto mínimo)	375,547	415,842
Impuesto a las ganancias del ejercicio	375,547	415,842

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

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	(402,046)	(293,687)
Provisión	375,547	415,842
Anticipo de impuesto a la renta	(126,732)	(276,100)
Retenciones en la fuente del período	(221,108)	(248,101)
Saldo final (Nota 13)	(374,339)	(402,046)

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

30. 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
Diciembre 31, 2013:				
Documentos y cuentas por Cobrar	4,147,499	4,140,012	-	7,487
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	1,755,482	1,621,692	-	133,790
Propiedades, planta y equipo	28,797,111	34,086,747	(2,197,256)	(3,092,380)
Propiedades de inversión	5,651,263	6,965,450	(1,314,187)	-
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	202,500	177,526	-	24,974
Ingresos diferidos	-	(81,634)	-	81,634
Beneficios a empleados	(1,344,416)	(1,645,548)	-	301,132
	39,209,439	45,264,245	(3,511,443)	(2,543,363)
Diciembre 31, 2012:				
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)

Los saldos de los impuestos diferidos, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Impuesto diferido por cobrar:</u>		
Documentos y cuentas por cobrar	1,647	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	29,434	40,512
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	5,494	8,779
Ingresos diferidos	17,959	18,290
Beneficios a empleados	66,249	54,413
	120,783	121,994
<u>Impuesto diferido por pagar:</u>		
Propiedades, planta y equipo (Nota 27)	680,323	817,359
<u>Impuesto diferido neto:</u>		
Impuesto diferido por cobrar	120,783	121,994
Impuesto diferido por pagar	(680,323)	(817,359)
	(559,540)	(695,365)

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

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Reconocido en el ORI	Saldo final
<u>Diciembre 31, 2013:</u>				
Documentos y cuentas por Cobrar	-	1,647	-	1,647
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	40,512	(11,079)	-	29,433
Propiedades, planta y equipo	(817,359)	137,036	-	(680,323)
Documentos y cuentas por cobrar no corrientes	8,779	(3,285)	-	5,494
Ingresos diferidos	18,290	(330)	-	17,960
Beneficios a empleados	54,413	6,548	5,288	66,249
	(695,365)	130,537	5,288	(559,540)

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Reconocido en el ORI	Saldo final
Diciembre 31, 2012:				
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	-	40,512	-	40,512
Propiedades, planta y equipo	(1,221,525)	404,166	-	(817,359)
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
	(1,181,791)	486,426	-	(695,365)

Los gastos por impuestos diferidos e impuesto a las ganancias por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, son atribuibles a lo siguiente:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Gasto impuesto a la ganancias del año:</u>		
Impuesto a la ganancias corriente	375,547	415,842
Efecto por liberación de impuesto diferido	(130,537)	(486,426)
	245,010	(70,584)
<u>Conciliación de la tasa de impuesto a la renta:</u>		
Tasa de impuesto a la renta del período	22.00%	23.00%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias:</u>		
Ingresos exentos	-5.82%	-2.43%
Otras deducciones	-3.20%	-5.65%
Beneficios a empleados	-0.57%	5.03%
Gastos no deducibles	69.85%	29.67%
	82.26%	39.56%

31. CAPITAL SOCIAL.

El capital social está formado por 20 millones de acciones totalmente pagadas por US\$ 1,00 de valor par con derecho total a voto y a recibir dividendos. Durante los ejercicios 2013 y 2012 no han existido cambios en el número de acciones.

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Políticas de gerenciamiento del capital.

Los objetivos de la gestión del capital son los siguientes:

- a) Primordialmente, H.O.V. Hotelera Quito S.A. se impone la meta de generar un apropiado retorno sobre el capital invertido, generando el suficiente ingreso por los productos vendidos, en proporción con el nivel de riesgo asumido.
- b) Adicionalmente, el capital debe ser suficiente para asegurar que la Compañía continúe como un negocio en marcha, considerando esta estrategia desde el punto de vista financiero, asegurando mantener el capital suficiente de respaldo, como desde el punto de vista legal, al cuidar que eventuales pérdidas, en caso de haberlas, no superen la totalidad de las reservas y el 50% del capital.

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

El capital mínimo de las sociedades anónimas es 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.

32. 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.

- **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.

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

33. RESULTADOS ACUMULADOS.

Ganancias acumuladas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de las ganancias están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que excede al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas o devuelto en la caso de liquidación de la Compañía

Reserva de capital

Corresponde a los saldos acreedores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

El saldo acreedor de esta cuenta solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

34. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

	Diciembre 31, 2013		Diciembre 31, 2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros medido al costo:</u>				
Efectivo	451,568	-	946,408	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	3,979,642	82,526	3,842,675	210,095
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	1,621,692	-	1,573,270	-
Otras cuentas por cobrar	307,173	-	261,760	-
Provisión para cuentas incobrables	(155,803)	-	(155,803)	-
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	-	-	25,552	-
Total activos financieros	6,204,272	82,526	6,493,862	210,095

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2013		Diciembre 31, 2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Pasivos financieros medidos al costo:</u>				
Cuentas y documentos por pagar	(1,702,881)	-	(1,419,202)	-
Cuentas por pagar diversas relacionadas	(75,920)	-	(587,520)	-
Otros pasivos	(431,557)	(23,796)	(686,370)	(23,796)
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Pasivos por contratos de arrendamiento financiero	-	-	(26,922)	-
Obligaciones con instituciones financieras	(5,204,446)	(5,962,063)	(6,830,394)	(4,800,961)
Obligaciones emitidas	-	-	(387,862)	-
Total pasivos financieros	(7,414,804)	(5,985,859)	(9,938,270)	(4,824,757)
Neto	(1,210,532)	(5,903,333)	(3,444,408)	(4,614,662)

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.

35. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Prestación de servicios	10,561,206	10,597,477
Venta de bienes	10,235,151	10,313,754
Otros ingresos de actividades ordinarias	529,022	589,823
	21,325,379	21,501,054

36. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Mano de obra directa	4,958,293	4,710,039
Materiales utilizados o productos vendidos	3,476,889	3,604,006
Otros costos indirectos de fabricación	7,274,715	6,734,002
	<u>15,709,897</u>	<u>15,048,047</u>

37. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Intereses financieros	1,409	66,107
Otras rentas	64,681	(63,147)
	<u>66,090</u>	<u>2,960</u>

38. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	788,947	580,434
Impuestos, contribuciones y otros	242,405	403,666
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	368,521	366,991
Comisiones	323,306	273,449
Seguros y reaseguros	257,399	267,991
Beneficios sociales e indemnizaciones	180,615	142,308
Aportes a la seguridad social	143,663	121,265
Gastos de gestión	22,906	90,599
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	29,889	47,509
Transporte	7,943	28,338
Gasto deterioro cuentas incobrables	-	16,154
Otros gastos	950,820	631,587
	<u>3,316,414</u>	<u>2,970,291</u>

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

39. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Promoción y publicidad	327,018	127,024
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	258,002	334,890
Gastos de gestión	127,044	137,690
Aportes a la seguridad social	61,691	69,842
Comisiones	44,054	67,800
Beneficios sociales e indemnizaciones	39,267	42,245
Transporte	23,871	34,045
Seguros y reaseguros	13,458	19,357
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	11,938	17,537
Otros gastos	139,474	151,390
	1,045,817	1,001,820

40. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Intereses préstamos bancarios	812,018	1,139,101
Gastos bancarios	25,843	28,421
Intereses emisión obligaciones	11,950	100,086
Intereses otras obligaciones	579	2,230
	850,390	1,269,838

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

41. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

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

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Documentos y cuentas por cobrar relacionadas</u>		
<u>corrientes: (Nota 8)</u>		
Accionistas	(1) 1,621,692	1,573,270
<u>Cuentas por pagar diversas relacionadas</u>		
<u>corrientes: (Nota 21)</u>		
Swissotel	75,920	587,520

(1) Esta cuenta no genera ningún tipo de interés y será cancelada en el transcurso del año 2014.

42. ARRENDAMIENTOS.

Arrendamiento financiero:

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

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>

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.

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El gasto reconocido por arriendo en 2013 y 2012 así como los pagos futuros de arrendamiento al cierre de cada año se detalla a continuación:

Contrato	Fecha	31-Dic-2013		31-Dic-2012	
		Gasto del año	Pagos futuros	Gasto del año	Pagos futuros
Parqueadero Diners Club del Ecuador	Marzo-10	96,060	152,095	96,060	248,155

43. 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 2013 y 2012, 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 2013			Al 31 de diciembre de 2012		
	Swissotel Quito	Hotel Plaza	Total	Swissotel Quito	Hotel Plaza	Total
Activos financieros	3,702,851	333,161	4,036,012	3,542,473	311,158	3,853,631
Inventario	751,536	67,995	819,531	611,091	53,521	664,612
Servicios y otros pagos anticipados	201,677	18,289	219,966	161,927	14,223	176,150
Activo intangible	105,945	-	105,945	118,064	-	118,064
Activos por impuestos diferidos	120,783	-	120,783	121,994	-	121,994
Otros activos no corrientes	172,225	-	172,225	172,225	-	172,225
Propiedades, planta y equipos	28,837,702	5,249,045	34,086,747	30,056,293	5,526,780	35,583,073
Total activos por segmento	33,892,719	5,668,490	39,561,209	34,784,067	5,905,682	40,689,749
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	75,920	-	75,920	587,520	-	587,520
Cuentas y documentos por pagar	1,560,322	142,559	1,702,881	1,304,283	114,919	1,419,202
Otras obligaciones corrientes	353,986	32,341	386,327	486,214	79,479	565,693
Anticipos de clientes	409	38	447	61,587	5,426	67,013
Otros pasivos corrientes	431,557	-	431,557	686,370	-	686,370
Otros pasivos no corrientes	23,796	-	23,796	23,796	-	23,796
Pasivos por contratos de arrendamiento financieros	-	-	-	-	-	-
Provisiones por beneficios a empleados	1,506,975	138,573	1,645,548	1,339,559	123,178	1,462,737
Total pasivos por segmento	3,952,965	313,511	4,266,476	4,489,329	323,002	4,812,331
Total activo neto del segmento	29,939,754	5,354,979	35,294,733	30,294,738	5,582,680	35,877,418
<u>Más - menos partidas no segmentadas</u>						
Efectivo e inversiones	-	-	451,568	-	-	946,408
Cuentas por cobrar accionistas y otros	-	-	1,799,218	-	-	1,903,918
Impuestos netos	-	-	(295,996)	-	-	(4,120)
Propiedades de inversión	-	-	6,965,450	-	-	6,934,368
Préstamos bancarios y emisión de obligaciones	-	-	(11,166,510)	-	-	(12,046,139)
Gastos acumulados por pagar	-	-	(331,238)	-	-	(1,029,479)
Patrimonio de la Compañía	-	-	32,717,225	-	-	32,582,374

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

	Al 31 de diciembre de 2013			Al 31 de diciembre de 2012		
	Swissotel Quito	Hotel Plaza	Total	Swissotel Quito	Hotel Plaza	Total
Ventas netas	19,540,100	1,785,278	21,325,378	19,760,022	1,741,031	21,501,053
Costos del segmento sin depreciación	11,981,253	1,180,053	13,161,306	11,540,384	1,036,680	12,577,064
Margen operativo bruto	7,558,847	605,225	8,164,072	8,219,638	704,351	8,923,989
Gastos en efectivo	3,848,305	285,688	4,133,993	3,654,549	217,209	3,871,758
Ganancia operacional (EBITDA)	3,710,542	319,537	4,030,079	4,565,089	487,142	5,052,231
Depreciación y Amortización	2,270,854	277,736	2,548,590	2,181,420	289,562	2,470,982
Ganancia antes de interés e impuestos	1,439,688	41,801	1,481,489	2,383,669	197,580	2,581,249
Más/menos otros ingresos y egresos no asignados						
Otros (ingresos) egresos no asignados	-	-	(163,557)	-	-	(163,500)
Intereses ganados	-	-	1,409	-	-	66,107
Participación trabajadores	-	-	(70,343)	-	-	(182,103)
Intereses pagados	-	-	(850,390)	-	-	(1,269,838)
Impuestos a las ganancias (Incluye diferido)	-	-	(245,010)	-	-	70,584
Ganancia (pérdida) del ejercicio	1,439,688	41,801	153,598	2,383,669	197,580	1,102,499

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

	Al 31-de diciembre de 2013				Al 31-de diciembre de 2012			
	Habitaciones	A&B	Departamentos menores	Total	Habitaciones	A&B	Departamentos menores	Total
Ventas netas	8,315,697	10,813,153	2,196,529	21,325,379	8,336,163	11,002,609	2,162,281	21,501,053
Costos del segmento sin depreciación	2,250,415	7,392,641	1,265,213	10,908,269	1,841,719	7,141,204	1,339,079	10,322,002
Margen operativo bruto	6,065,282	3,420,512	931,316	10,417,110	6,494,444	3,861,405	823,202	11,179,051
Gastos en efectivo	3,718,799	2,097,215	571,017	6,387,031	3,559,362	2,116,292	451,166	6,126,820
Utilidad operacional (EBITDA)	2,346,483	1,323,297	360,299	4,030,079	2,935,082	1,745,113	372,036	5,052,231
Más/menos otros ingresos y egresos no asignados:								
Depreciación y amortización	-	-	-	(2,548,590)	-	-	-	(2,470,982)
Otros ingresos no asignados	-	-	-	(163,557)	-	-	-	(163,500)
Intereses ganados	-	-	-	1,409	-	-	-	66,107
Participación trabajadores	-	-	-	(70,343)	-	-	-	(182,103)
Intereses pagados	-	-	-	(850,390)	-	-	-	(1,269,838)
Impuestos a las ganancias (Incluye diferido)	-	-	-	(245,010)	-	-	-	70,584
Ganancia del ejercicio	-	-	-	153,598	-	-	-	1,102,499

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

44. CONTINGENTES.

- **Juicios laborales.**

Existen aproximadamente 25 juicios por indemnización laboral 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, 80,000 y 600,000 dólares de los Estados Unidos de América.

Al 31 de diciembre de 2013 se han interpuesto recursos de apelación en primera y segunda instancia; sin embargo, las posibilidades de obtener sentencias favorables en estos procesos son elevadas.

- **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.

Con fecha 28 de enero de 2014 el Tribunal Arbitral de la Cámara de Comercio de Quito, rechazó la acción planteada por el señor Edmund Negwer. El señor Negwer ha planteado una acción de nulidad de laudo ante la Corte Provincial. Creemos que la Corte rechazará esta acción.

- 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.

La Compañía contestó la demanda oponiéndose a la pretensión: Niega que haya violado el Contrato; cuestiona que el valor de la indemnización que no tiene ningún sustento; alega que, aun en el supuesto de que HOV hubiere terminado el Convenio, la Cooperativa, que es una persona distinta a los taxistas, no ha sufrido ningún perjuicio.

Creemos que las posibilidades de que el juez declare el incumplimiento de HOV superan el 60% pero no vemos que el juez pueda condenar a HOV a pagar una cantidad de dinero. No es una demanda de daño moral por lo que el juez no puede fijar arbitrariamente un monto de indemnización.

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

45. 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 2013 y 2012. 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, 2013	Diciembre 31, 2012
Resultado integral total del año	153,598	1,102,499
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 por acción	0.0077	0.0551

46. 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.

47. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas, es decir deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a 6,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

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



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

48. SANCIONES.

4.3. De la Superintendencia de Compañías.

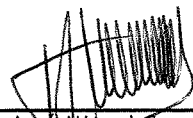
No se han aplicado sanciones a H.O.V. Hotelera Quito S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013.

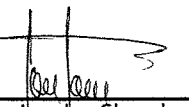
4.4. De otras autoridades administrativas.

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 2013.

49. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros 3 de abril de 2014 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.



José Miguel Coa
Gerente General

Jacobo Chamba
Contador