

- p) **Uso de estimaciones.**- La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la compañía se basan en la mejor información disponible sobre los hechos analizados como es la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. 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, en su caso de forma prospectiva.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

3. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES.**- La cuenta está conformada por:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Banco del Pichincha Quito	0	5.494
Helm Bank	605	7.309
Banco Promérica	5.143	8.298
Banco de Pichincha Guayaquil	0	4.218
	<b>5.748</b>	<b>25.319</b>

4. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.**- La cuenta está conformada por:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Hoteles y Servicios Almendral Cia. Ltda.	5.080	22.000
Operadora Internacional Hotelera S.A.	107.345	259.859
Hoteles Ltda.	67.837	465.832
Fideicomiso HIT	6.183	29.414
Hotelera Marbella S.A.	0	39.819
Astorgal Cia. Ltda.	309.290	0
Inmobiliaria Equinoccio	8.953	0
Hotel LeParc	11.414	0
Deudores varios otros	2.000	47.938
Proveedores	0	5.056
Subtotal cuentas por cobrar comerciales	518.102	869.918
Provisión para cuentas de dudosa recuperación	0	0
	<b>518.102</b>	<b>869.918</b>

El movimiento de la provisión para cuentas de dudosa recuperación es el siguiente:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldo al inicio del año	0	(32.500)
Ajuste por NIIF (1)	0	32.500
Saldo al final del año	<b>0</b>	<b>0</b>

(1) Se eliminó la provisión para cuentas incobrables, ya que las cuentas por cobrar comerciales no tiene una antigüedad que justifique mantener dicha provisión. Esta provisión fue ajustada contra resultados acumulados adopción primera vez de las NIIF.

5. **OTRAS CUENTAS POR COBRAR.**- La cuenta está conformada por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Iva crédito tributario	125.235	99.201
Impuesto a la renta	27.326	25.460
	<u>152.561</u>	<u>124.662</u>

6. **ACTIVOS NO CORRIENTES.**- Los saldos del rubro al cierre de los ejercicios son como sigue:

	<u>Tasa de depreciación</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inmuebles disponibles para la venta	0%	768.289	768.289
Total activos no corrientes		<u>768.289</u>	<u>768.289</u>

Son inversiones en el tercero y quinto pisos del Hotel Makana en Tonsupa, Cantón Atacames, que fueron reclasificados a propiedades de inversión en USD 813.000 del costo de adquisición y su respectiva depreciación acumulada por USD (44.711). La administración ha decidido vender este activo hasta finales del 2013.

El movimiento de activos no corrientes es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	768.289	550.667
Depreciación del año	0	(35.378)
Adiciones del año	0	253.000
Transferencia a propiedades de inversión	(768.289)	0
Baja en edificaciones, neto	768.289	0
Saldo al final del año	<u>768.289</u>	<u>768.289</u>

7. **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.**- La cuenta está conformada por inversiones en acciones en asociadas, así:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Astorgal Cía. Ltda.	9.975	9.975
Caves S.A.	34.579	34.579
Guayhost S.A.	164.000	164.000
Landuni S.A.	541.695	79.597
Otros	6.535	6.535
Valorización de acciones	373.338	373.338
Provisión acciones	0	0
	<u>1.130.122</u>	<u>668.024</u>

El movimiento de otros activos no corrientes fue el siguiente:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Saldo al inicio del año	<b>668.024</b>	464.284
Adiciones	462.098	0
Ajuste por NIIF	0	203.740
Saldo al final del año	<b>1.130.122</b>	<b>668.024</b>

La empresa realizó el ajuste de inversiones en asociadas por el método de participación por USD 373.337. También ajustó las cuentas de provisión por USD (11.772) y revalorización de acciones de años anteriores por USD 181.369. El valor neto de estos ajustes se afectó en resultados acumulados adopción primera vez de las NIIF por USD 203.740.

**8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-** La cuenta está conformada por:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Sobregiro Banco del Pichincha	6.010	0
Servicios de mantenimiento	120.650	400.347
Servicios técnicos	367.862	594.026
Accionistas	369.308	0
Honorarios	114.948	243.108
Otros	66.046	20.735
	<b>1.044.824</b>	<b>1.258.216</b>

**9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-** La cuenta está conformada por:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Retenciones en la fuente e Iva	120.190	118.427
Provisión impuesto a la renta Compañía	24.331	33.711
Otros depósitos (a)	393.923	44.267
Reclamos	29.100	29.100
	<b>567.544</b>	<b>225.505</b>

(a) La compañía recibió anticipos para la venta de suites, departamentos o fracs en el Hotel Makana de Tonsupa. Al cierre del periodo 2012, estos anticipos se reportaron como abonos a promesas de compra-venta y su escrituración será registrada a partir del año 2013.

**10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.-** La cuenta está conformada por:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Banco Promérica	153.154	359.212
	<b>153.154</b>	<b>359.212</b>

Operación de un solo pagaré contraída el 30 de mayo de 2011 y con vencimiento a cinco años plazo a la tasa nominal de interés del 9.76% anual.

#### 11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital social suscrito de la Compañía está dividido en 10.400 acciones ordinarias nominativas de un dólar cada una.

#### 12. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e impuesto a la renta), hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede ser distribuida como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

#### 13. ADOPCION PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la compañía.

#### 14. UTILIDADES RETENIDAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía

#### 15. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales el impuesto a la renta se calcula a la tasa del 23% y 24% aplicable a las utilidades gravables del periodo 2012 y 2011, respectivamente. También por disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la compañía ha preparado la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es como sigue:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Utilidad del ejercicio	220.352	196.455
(+) Gastos no deducibles	74	465
(-) Deducción 100% dividendos exentos	114.640	59.427
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	0	2.971
Base imponible para el impuesto a la renta	105.786	140.464
Impuesto a la renta causado 23% y 24%	<b>24.331</b>	<b>33,711</b>

A partir del año 2010, el anticipo del impuesto a la renta, se determina aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes

relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

- 16. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-** Los saldos de cuentas entre compañías relacionadas es la siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Cuentas y documentos por cobrar:</b>		
Operadora Internacional Hotelera	107.355	259.859
Fideicomiso HIT	6.183	29.414
<b>Cuentas y documentos por pagar:</b>		
Comresort S.A.	0	76.210
Fideicomiso HIT	2.199	0
Astorgal Cía. Ltda.	0	107.472

**17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Hasta la fecha de presentación de este informe, en opinión de la administración no se han producido eventos que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros, excepto por lo que a continuación se describe:

- Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010; entre los aspectos más importantes que entró en vigencia desde enero de 2011, se encuentran: Salario Digno.- los empleadores que no hubieren pagado a sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual, la compensación se destinará de las utilidades del ejercicio, de requerirse hasta del 100%.
- Impuesto a la Renta.- para sociedades y nuevas en el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años.
- Derogatorias.- la Ley de Zonas Francas y se autoriza el establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Tasa Corporativa del Impuesto a la Renta.- reducción de la tarifa en forma progresiva a partir del año 2011 del 24% hasta llegar al 22%.
- Impuesto de salida de Divisas.- en noviembre de 2011, incremento del 2% al 5%.

\*\*\*\*\*