



Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.
Contadores Públicos-Audidores-Consultores
Barón de Carondelet Oe1-20 y Av. 10 de Agosto,
Ed. Barón de Carondelet PH
Apartado Postal 17-01-2794
Código Postal 170521
Quito, Ecuador
Tel :+593 2 2434017 / +593 2 2436513
+593 2 2439178 / +593 2 2437438
wbamberger@willibamberger.com
www.willibamberger-horwath.com

INFORME DE AUDITORIA

HOTELES DANN LTDA.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
HOTELES DANN LTDA.

1. Opinión con salvedades

*Hemos auditado los estados financieros de **HOTELES DANN LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.*

*En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en los asuntos descritos en los "Fundamentos de la opinión con salvedades" 2.1 y 2.2, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **HOTELES DANN LTDA.**, al 31 de diciembre de 2016, el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).*

2. Fundamento de la opinión con salvedades

- 2.1.** *No recibimos respuesta a las confirmación enviada del saldo mantenido por cobrar a una Compañía Relacionada Inmodiamente descrita en la Nota 5, por USD\$ 331.897,580, no se nos ha proporcionado el convenio firmado entre las partes en donde se indiquen plazos, tasa de interés y garantías, por lo que no podemos determinar situaciones que deban registrarse y revelarse en los estados financieros adjuntos.*
- 2.2.** *No recibimos contestación de las confirmaciones de saldos por pagar al Proveedor Juan Moreno descrito en la Nota 7, por USD\$ 230.433,59, y Préstamos a Largo Plazo a la Cuenta Promotora Apartamentos, descrito en la Nota 9 por USD\$ 104.661,35, de las cuales no pudimos efectuar procedimientos alternativos, debido a que no fueron suministrados los pagos posteriores a la fecha de cierre ni los documentos que sustentan los saldos por pagar, por lo que no podemos opinar por este valor.*
- 2.3.** *Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.*
- 2.4.** *Somos independientes de **HOTELES DANN LTDA.** De conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.*
- 2.5.** *Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.*

3. **Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

4. **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

5. **Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios**

Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y la Opinión sobre el cumplimiento como sujeto pasivo de los impuestos establecidos en la "Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial 759 del viernes 20 de mayo de 2016 de **HOTELES DANN LTDA.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

Quito - Ecuador, marzo 23, de 2017

Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.
R. N. A. E. No. 036


Lcdo. Marco Yépez C.

PRESIDENTE

Registro C.P.A No. 11.405

HOTELES DANN LTDA.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	620.414,59	293.656,39
Cuentas por Cobrar	5	356.689,04	379.321,22
Otras Cuentas por Cobrar		17.969,73	17.315,53
Activos por impuestos corrientes	6	2.576,75	4.299,82
Otros Activos		0,00	1.000.000,00
Total Activo Corriente		997.650,11	1.694.592,96
ACTIVOS TOTALES		997.650,11	1.694.592,96
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por Pagar	7	235.433,59	238.634,38
Impuestos Corrientes	8	94.302,69	89.816,92
Dividendos por pagar	16	196.341,66	0,00
Otras Cuentas por Pagar		3.192,89	3.192,89
Total Pasivo Corriente		529.270,83	331.644,19
Pasivo No Corriente			
Préstamos Largo Plazo	9	112.348,49	112.348,49
Total Pasivo No Corriente		112.348,49	112.348,49
PASIVOS TOTALES		641.619,32	443.992,68
PATRIMONIO			
Capital Pagado	10	2.000,00	2.000,00
Reservas	11	8.025,18	8.025,18
Resultados Acumulados		0,00	907.080,91
Utilidad del ejercicio		346.005,61	333.494,19
Total Patrimonio		356.030,79	1.250.600,28
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		997.650,11	1.694.592,96

Las notas son parte integrante de los estados financieros.


 Corral & Rosales Cía. Ltda.
APODERADO GENERAL
HOTELES DANN LTDA.


 Catalina Avendaño M.
CONTADOR GENERAL
RUC.1707298665001
Contador Registro No. 22524
HOTELES DANN LTDA.

HOTELES DANN LTDA.
Estados de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos	12	491.072,33	551.117,21
Gastos Administración y Ventas	13	(41.532,20)	(55.757,85)
Otros gastos	14	(2.284,60)	(66.741,63)
Utilidad antes de participación trabajadores		447.255,53	428.617,73
Participación de Trabajadores		0,00	0,00
Utilidad antes de impuestos		447.255,53	428.617,73
Impuesto a las Ganancias			
Impuesto a la Renta Corriente	15	(101.249,92)	(95.123,54)
Utilidad neta		346.005,61	333.494,19

Las notas son parte integrante de los estados financieros.


 Corral & Rosales Cía. Ltda.
APODERADO GENERAL
HOTELES DANN LTDA.


 Catalina Avendaño M.
CONTADOR GENERAL
RUC.1707298665001
Contador Registro No. 22524
HOTELES DANN LTDA.

HOTELES DANN LTDA.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2.000,00	3.792,08	4.233,10	594.264,64	562.316,27	1.166.606,09
Resultados Acumulados				562.316,27	(562.316,27)	-
Dividendos Pagados				(249.500,00)		(249.500,00)
Resultado del Ejercicio				333.494,19	333.494,19	333.494,19
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2.000,00	3.792,08	4.233,10	907.080,91	333.494,19	1.250.600,28
Resultados Acumulados				333.494,19	(333.494,19)	-
Dividendos Pagados				(1.240.575,10)		(1.240.575,10)
Resultado del Ejercicio				346.005,61	346.005,61	346.005,61
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2.000,00	3.792,08	4.233,10	0,00	346.005,61	356.030,79



Corral & Rosales Cia. Ltda.
APODERADO GENERAL
HOTELES DANN LTDA.



Cataling Avendaño M.
CONTADOR GENERAL
RUC: 1707298665001
Contador Registro No. 22524
HOTELES DANN LTDA.

HOTELES DANN LTDA.
Estados de Flujos del Efectivo
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Recibido de Clientes	513.050,31	554.306,14
Impuestos Pagados	(95.041,08)	(50.253,70)
Pagado a Proveedores	(47.017,59)	(225.121,14)
Efectivo por Actividades de Operación	<u>370.991,64</u>	<u>278.931,30</u>
<u>Conciliación de las actividades operativas</u>		
Utilidad del Período	447.255,53	428.617,73
<u>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo de caja usado en actividades de operación</u>		
Impuesto a la Renta	(101.249,92)	(95.123,54)
Provisión de Pagos Honorarios	-	-
Otras Provisiones de Gastos	-	-
Efectivo antes de Cambios en el capital de trabajo	<u>346.005,61</u>	<u>333.494,19</u>
<u>Cambios Netos en Activos y Pasivos de Operación</u>		
Impuestos y Gastos Anticipados	1.723,07	(39.313,20)
Cuentas y Otras Cuentas por Cobrar	21.977,98	(7.751,57)
Proveedores	(3.200,79)	3.200,79
Instituciones Públicas	4.485,77	(10.698,91)
Efectivo por Actividades de Operación	<u>370.991,64</u>	<u>278.931,30</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Otros Pagos de Efectivos Relativos a la Actividad	1.000.000,00	(1.000.000,00)
Efectivo por Actividades de Inversión	<u>1.000.000,00</u>	<u>(1.000.000,00)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Dividendos Pagados	(1.044.233,44)	(249.500,00)
Efectivo por Actividades de Financiamiento	<u>(1.044.233,44)</u>	<u>(249.500,00)</u>
Aumento Neto en el Efectivo	326.758,20	(970.568,70)
Saldo de Efectivo al Principio de año	293.656,39	1.264.225,09
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>620.414,59</u>	<u>293.656,39</u>


 Corral & Rosales Cía. Ltda.
APODERADO GENERAL
HOTELES DANN LTDA.


 Catalina Avendaño M.
CONTADOR GENERAL
RUC.1707298665001
 Contador Registro No. 22524
HOTELES DANN LTDA.

HOTELES DANN LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1 Constitución y operaciones

HOTELES DANN LTDA., es una compañía de nacionalidad colombiana, fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el Ecuador mediante Resolución No. 99.1.1.10929 de fecha 16 de abril de 1999 y se la inscribió en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito el día 6 de mayo de 1999.

Su principal objeto es la promoción de la actividad hotelera en sus diferentes aspectos, así como la de integración hotelera colombo – venezolana, la construcción de edificios destinados a la prestación de servicios hoteleros y turísticos en general, la explotación de los mismos servicios, la representación de personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, la de compra, venta, arrendamiento, administración, custodia y circulación de toda clase de bienes propios y ajenos.

La Compañía ha tenido como principal operación la función de administradora y operadora del establecimiento hotelero denominado comercialmente como Hotel Dann Carlton Quito, que se encuentra ubicado en la avenida República de El Salvador No. 513 e Irlanda, actividad que se encuentra normada mediante el contrato de administración suscrito entre la Promotora Hotel Dann Carlton Quito – Promodann Cía. Ltda., y Hoteles Dann Ltda.

Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

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.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

HOTELES DANN LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

2.5 Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

Nota 3 Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones en el "Pasivo Corriente".

3.3 Activos y Pasivos Financieros.-

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

3.3.1 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 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 de 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.

HOTELES DANN LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés original del activo financiero.

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 de los 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 operacionales". 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.

3.3.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores 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.

Los acreedores 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, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

3.3.3 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

HOTELES DANN LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

- 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 periodo.

3.4 Activo por impuestos corrientes

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

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

3.5 Préstamos y otros pasivos financieros

Los préstamos y 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 periodo de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

3.6 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.

3.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

3.7.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

HOTELES DANN LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, si el valor de las utilidades que se reinvierten en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

3.7.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria deducible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el activo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no ha sido necesario reconocer activos o pasivos por impuestos diferidos.

3.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de bienes y servicios entregados a terceros 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 servicios prestados, 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.

HOTELES DANN LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

3.9 Reconocimiento de gastos

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

3.10 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los Estados Financieros

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	01 de enero de 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	01 de enero de 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	01 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	01 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros. 1 de enero del 2018	01 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	01 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	01 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	01 de enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	01 de enero del 2019
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

HOTELES DANN LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

La Administración se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2016	2015
Caja Chica - Gerencia	50,00	50,00
Banco del Pacífico	620.364,59	293.606,39
Total	620.414,59	293.656,39

Nota 5 Cuentas por cobrar comerciales

Su principal composición se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2016	2015
Promodann (Honorarios) (i)	25.368,45	48.000,63
Cuentas por cobrar Inmodiamante (ii)	331.897,58	331.897,58
Anticipo Admidann	1.600,00	1.600,00
Subtotal	358.866,03	381.498,21
Provisión de cuentas incobrables	(2.176,99)	(2.176,99)
Total	356.689,04	379.321,22

i) Corresponde a honorarios pendientes de cobro por los servicios de administración, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, mismos que se mantiene pendientes al cierre del ejercicio.

ii) Corresponde a préstamos realizados a la compañía Inmodiamante, no se han fijado intereses y plazo de restitución.

Nota 6 Activos por Impuestos Corrientes

Los Activos por Impuestos Corrientes se compone, en dólares de los Estados Unidos de América de:

Descripción	2016	2015
Crédito tributario de IVA	144,16	331,27
Retenciones de IVA	2.432,59	3.968,55
Total	2.576,75	4.299,82

HOTELES DANN LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 7 Cuentas por pagar comerciales

Al cierre del ejercicio económico 2016 y 2015, corresponden a los valores adeudados a los proveedores locales, a continuación un detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Juan Moreno (i)	230.433,59	230.433,59
Proveedores	-	3.200,79
Horwath Colombia	5.000,00	5.000,00
Total	235.433,59	238.634,38

- (i) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los valores consolidados en la cuenta por pagar del Sr. Juan Moreno por una suma total de USD\$ 230.433,59, corresponde a servicios de asistencia técnica en la Promotora Hotel Dann Carlton, prestado en años anteriores.

Nota 8 Pasivo por Impuestos Corrientes

A diciembre 31 de 2016 y 2015, Impuestos Corrientes presenta el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
IVA por pagar	3.475,10	5.669,35
Retención en la Renta 2%	20,55	46,37
Impuesto a la Renta por Pagar	90.807,04	84.101,20
Total	94.302,69	89.816,92

Nota 9 Préstamos a largo plazo

A diciembre 31 de 2016 y 2015, los préstamos a largo plazo presenta el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Organización Dann	151,61	151,61
Hoteles Dann Colombia	7.535,53	7.535,53
Promotora Apartamentos	104.661,35	104.661,35
Total	112.348,49	112.348,49

HOTELES DANN LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 10 Capital asignado

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital suscrito y pagado asciende a US\$ 2.000,00 dividido en 2.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

Nota 11 Reservas

A diciembre 31 de 2016 y 2015, las reservas a largo plazo presenta el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2016	2015
Reserva Legal	3.792,08	3.792,08
Reserva de Capital	4.233,10	4.233,10
Total	8.025,18	8.025,18

Nota 12 Ingresos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponden a los rubros de ingresos por Honorarios cobrados a PROMODANN CIA. LTDA. En base a la facturación del Hotel Dann Carlton Quito así como asistencias técnicas al mismo cliente; a continuación los saldos de cada período:

Descripción	2016	2015
Ingresos ordinarios	491.072,33	551.117,21
Total	491.072,33	551.117,21

Nota 13 Gastos de administración y ventas

En los años terminados el 31 de diciembre los gastos de administración y ventas, se componen de la siguiente manera, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2016	2015
Honorarios Profesionales	7.200,00	6.903,33
Servicios Auditoria Externa	2.600,00	1.540,00
Servicios Legales	2.770,50	4.402,87
Servicios Contables	4.900,00	4.980,00
Otros servicios	478,33	1.774,64
Atención a Clientes	-	-
Materiales y Suministros	30,00	30,00
Contribución solidaria	12.971,39	-
Movilizaciones	-	180,00
Impuestos y Contribuciones	10.533,99	35.326,28
Otros Gastos Generales	47,99	620,73
Total	41.532,20	55.757,85

HOTELES DANN LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 14 Otros gastos

En los años terminados el 31 de diciembre los otros gastos, se componen de la siguiente manera, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Servicios Bancarios	177,83	314,63
Impuesto Salida de Divisa	2.106,77	62.275,00
Intereses y Multas	-	3.759,95
Otros	-	2,05
Atención a Clientes	-	390,00
Total	2.284,60	66.741,63

Nota 15 Impuesto a la renta corriente.

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta a la tasa del 22%, bajo el supuesto de que no reinvertiría las utilidades.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores	447.255,53	428.617,73
(-) Participación Trabajadores (i)	-	-
(+) Gastos no deducibles	12.971,39	3.762,00
	460.226,92	432.379,73
Tarifa Impuesto a la Renta	22%	22%
Impuesto a la Renta	101.249,92	95.123,54

(i) La Compañía no posee empleados bajo relación de dependencia, por tal motivo no se ha deducido de las utilidades el 15% participación de trabajadores.

HOTELES DANN LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2016, la compañía ha considerado el registro y compensación anticipos y retenciones a efectos de reflejar el impuesto a pagar, a continuación el detalle:

<u>Descripción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la Renta Causado	101.249,92	95.123,54
(-) Retenciones en la Fuente	(9.818,46)	(11.022,34)
(-) Anticipo Impuesto a la Renta	(624,42)	-
Total a pagar (Nota 8)	<u>90.807,04</u>	<u>84.101,20</u>

Nota 16 Dividendos Pagados

Mediante Junta Extraordinaria de Socios de Hoteles Dan Ltda., de fecha 30 de octubre de 2016, los socios han aprobado el reparto de utilidades y pago de dividendos de las utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2015, por USD\$ 1.240.575,10. Al 31 de diciembre de 2016, quedo un saldo por pagar de USD\$ 196.341,66.

Nota 17 Partes Relacionadas

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, se presentan a continuación:

<u>Tipo de Operación</u>	<u>Partes Relacionadas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Honorarios	Promodann	25.368,45	48.000,63
Préstamos	Inmodiamante	331.897,58	331.897,58
Anticipo	Admidann	1.600,00	1.600,00
		<u>358.866,03</u>	<u>381.498,21</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	Organización Dann	151,61	151,61
Préstamos	Hoteles Dann Colombia	7.535,53	7.535,53
Préstamos	Promotora Apartamentos	104.661,35	104.661,35
		<u>112.348,49</u>	<u>112.348,49</u>
Ingresos			
Ordinarios	Promodann Cía LTDA.	491.072,33	551.117,21
		<u>491.072,33</u>	<u>2.629,18</u>

Nota 18 Administración de Riesgos

La gerencia administrativa y financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua. La empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

Factor de Riesgo Financiero.- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la sucursal está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

HOTELES DANN LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)

Riesgo de Mercado.- Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de estos a dichas variables.

La compañía mantiene revisiones periódicas sobre este riesgo.

Riesgos de investigación y desarrollo: La compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgos.

Riesgos cambiarios: La compañía no asume riesgos cambiarios.

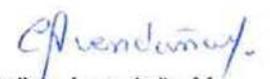
Riesgos de tasas de interés: El riesgo de tasa de interés surge de su endeudamiento de largo plazo. La empresa mantiene créditos con instituciones financieras, y conoce las tasas aplicadas sobre sus obligaciones.

Riesgo de Liquidez: La liquidez de la compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez en la situación actual de la empresa, corresponde a los Flujos obtenidos del normal funcionamiento de sus operaciones.

Nota 19 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (marzo 23 de 2017) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.


Corral & Rosales Cía LTDA.
APODERADO GENERAL
HOTELES DANN LTDA.


Catalina Avendaño M.
CONTADOR GENERAL
RUC. 1707298665001
Contador Registro N° 22524
HOTELES DANN LTDA.