

HOTELES DANN LTDA.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en 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

La Superintendencia de Compañías, el 21 de agosto de 2006 mediante la Resolución No. 06.Q.ICI.004, determinó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia. Luego se ratificó la aplicación a través de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 03 de julio de 2008.

La Resolución 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías posterga la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera según el siguiente esquema normativo:

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

HOTELES DANN LTDA.

Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)

- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como periodo de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como periodo de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Posteriormente con fecha 27 de enero de 2011 principalmente para las empresas del tercer grupo se publicó en el Registro Oficial No. 372 la Resolución de la Superintendencia de Compañías en donde se dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades, (Pymes) considerándolas a los que tengan las siguientes condiciones:

- Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares.
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares y;
- Tengan menos de 200 trabajadores.

Se considera como base los estados financieros del ejercicio anterior al periodo de transición.

De acuerdo a estas disposiciones regulatorias, **HOTELES DANN LTDA.**, se encuentra dentro del segundo grupo, y adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2011, siendo su año de transición el 2010.

2.2 Declaración de cumplimiento

La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías

2.3 Base de medición

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

2.4 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 americano que la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.5. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.6. Periodo económico

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

2.7. 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 el 31 de marzo del siguiente año en que se emiten los mismos.

Nota 3. Resumen de las principales políticas de contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días. Por su naturaleza han sido adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

b. Cuentas por cobrar relacionadas e incobrables

Las cuentas por cobrar se registran al costo de transacción. Las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo.

Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con el análisis de morosidad según la antigüedad de cada grupo de deudores y sus probabilidades de cobro.

c. Impuesto de Renta Corriente y Diferido

El 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 en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se

Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)

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.

Tal método se aplica a las diferencias temporales 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 temporales se identifican ya sea como diferencias temporales imponibles (las cuales resultarán en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto sobre la renta diferido se reconoce únicamente cuando se establece una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferida reconocido se reduce en la medida en que no es probable que el beneficio de impuesto se realice.

d. Cuentas por Pagar Comerciales.-

Se reconoce si es un compromiso que supone una obligación contractual de entregar dinero u otro activo financiero a otra empresa.

e. Préstamos Largo Plazo

Los préstamos Largo Plazo se miden y registran a su costo de transacción.

f. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan. La compañía anualmente reconoce como ingresos diferidos aquellos que de acuerdo con la naturaleza del servicio aún no se han devengando al final del período sobre el que se informa, de acuerdo con la definición de ingresos ordinarios (NIC 18 P.7)

g. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

h. Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El detalle es el siguiente:

Detalle	2011	2010
Caja Chica - Gerencia	50.00	50.00
Banco del Pacifico	150,855.38	311,486.05
US\$	<u>150,905.38</u>	<u>311,536.05</u>

HOTELES DANN LTDA.

Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)

Nota 5 Cuentas por cobrar relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, corresponden a saldos por cobrar de los créditos concedidos por partes relacionadas, a continuación un detalle:

Detalle	2011	2010
Promodann (Préstamo) US \$	14,961.52	14,961.52 i)
Promodann Honorarios	785,201.22	806,937.70 ii)
Sr. José Luis Salazar	17,315.53	17,315.53
Cuentas por Cobrar Inmodiamante	258,442.26	8,442.26
US \$	<u>1,075,920.53</u>	<u>847,657.01</u>

i) Corresponde a préstamos menores ocurridos con la relacionada.

ii) Corresponde a honorarios pendientes de cobro por los servicios de administración, al 31 de diciembre de 2011, corresponde a los saldos pendientes desde marzo de 2009 a noviembre de 2011.

Nota 6 Provisión Cuentas Incobrables

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, en el presente año no ha tenido movimiento esta cuenta en razón que la compañía no tiene clientes que deriven riesgos de incobrabilidad.

Nota 7 Impuestos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el detalle de Impuestos Anticipados es el siguiente:

Detalle	2011	2010
12% IVA Compras US\$	6,197.40	8,943.32
Retención en la Fuente Impuesto a la Renta	8,301.95	5,210.98
US\$	<u>14,499.35</u>	<u>14,154.30</u>

Nota 8 Cuentas por pagar

Se refiere a los siguientes proveedores:

Detalle	2011	2010
Blanca Sarmiento US \$	120,540.00	120,540.00
Juan Moreno	36,493.59	73,400.00
Honorarios Consultores	1,320.80	4,581.30
Otros	5,000.00	5,000.00
US \$	<u>163,354.39</u>	<u>203,521.30</u>

HOTELES DANN LTDA.

Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)

Nota 9 Impuestos Corrientes

A diciembre 31 de 2011 y 2010, Impuestos Corrientes presenta el siguiente detalle

Detalle	2011	2010
12% IVA por Pagar	US\$ 8,279.29	10,854.93
Retención Fuente Impuesto a la Renta	68.44	220.00
Retención Fuente IVA	53.34	145.97
Impuesto a la Renta	73,904.94	61,577.17
Otros		851.34
US\$	82,306.01	73,649.41

Nota 10 Otras Cuentas por Pagar

Se refiere a cuentas por pagar al proveedor Sr. Juan Moreno por servicios prestados.

Nota 11 Préstamos Largo Plazo

A continuación se presenta un detalle:

Detalle	2011	2010
Organización Dann	US\$ 151.61	171,092.63
Hoteles Dann Colombia	7,535.53	7,535.53
Promotora Apartamentos	104,661.35	104,661.35
US\$	112,348.49	283,289.51

Nota 12 Capital pagado

La Compañía fue constituida con un capital de S/. 50'000,000.00., equivalente a US\$2.000 Hoteles Dann Ltda. 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 e inscrita en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito el 6 de mayo de 1999.

Nota 13 Reservas

Al 31 de diciembre del 2011 el saldo de la reserva legal es de US\$ 3,792.08 y la reserva de Capital US\$ 4,233.10.

Nota 14 Impuesto a la Renta Corriente

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a participación de trabajadores e impuesto a la renta:

HOTELES DANN LTDA.

Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)

Detalle		2011	2010	
Utilidad antes de participación de trabajadores	US\$	307,393.26	244,221.89	
Participación a Trabajadores		-	-	(i)
Utilidad antes de impuesto a la renta		307,393.26	244,221.89	
(+) Gastos no deducibles		543.98	2,086.77	
(-) Ingresos Exentos		-	-	
Base para impuesto a la renta		307,937.24	246,308.66	
Impuesto a la renta causado	US\$	73,904.94	61,577.17	(ii)

- (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.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2010, el Impuesto a la Renta por pagar fue liquidado y pagado en el año 2011, después de la Junta de Socios, la inclusión de los valores determinados es únicamente para efectos comparativos.

Nota 15 Conciliación contable transición a las NIIF

Para todos los periodos hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con NEC. Estos estados financieros para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010 son los primeros que la compañía ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados financieros que cumplen con las NIIF vigentes para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2011, según se describe en las revelaciones sobre políticas contables. Para la preparación de estos estados financieros, el estado de situación financiera de apertura de la compañía fue preparado al 1 de enero de 2011 (fecha de transición de la compañía a las NIIF). Esta Nota explica los principales ajustes realizados por la compañía para reexpresar el estado de situación financiera según NEC al 1 de enero de 2011, y los estados de situación financiera según NEC anteriormente publicados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011.

Conciliación del Patrimonio Neto reportado bajo NEC al Patrimonio Neto reportado bajo NIIF, al inicio del periodo de transición.

COMPONENTES	2009			EFEECTO DE LA TRANSICIÓN A LAS NIIF (variación) %
	SALDOS NEC AL 31/DIC/2009	AJUSTES DÉBITO / Y CRÉDITO	SALDOS NIIF AL 01/ENERO/2010	
TOTAL ACTIVOS	974,907	-	974,907	0%
TOTAL PASIVOS	528,956	-	528,956	0%
TOTAL PATRIMONIO	445,950	-	445,950	0%

HOTELES DANN LTDA.

Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)

Conciliación del Patrimonio Neto y del Resultado Integral reportado bajo NEC al Patrimonio Neto reportado bajo NIIF, al final del período de transición

COMPONENTES	2010			
	SALDOS NEC AL 31/ DIC/ 2010	AJUSTES DÉBITO / Y CRÉDITO	SALDOS NIIF AL 01/ ENERO/ 2011	EFFECTO DE LA TRANSICIÓN A LAS NIIF (variación) %
TOTAL ACTIVOS	1,172,770	-	1,172,770	0%
TOTAL PASIVOS	596,954	-	596,954	0%
TOTAL PATRIMONIO	575,817	-	575,817	0%
TOTAL INGRESOS	260,548	-	260,548	0%
TOTAL EGRESOS	77,903	-	77,903	0%

Nota 16 Normas de contabilidad recientemente emitidas

A la fecha de emisión de éstos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF 9: Instrumentos financieros

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.

NIIF 10: Estados financieros consolidados

Esta norma remplace a la NIC 27 Consolidación y estados financieros separados y la SIC 12 Consolidación, Entidades de cometido específico. Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF establece los principios de consolidación cuando una entidad controla una o más entidades.

NIIF 11: Arreglos conjuntos

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para las revelaciones financieras de las partes que integran un arreglo conjunto.

Esta norma deroga la NIC 31, Negocios conjuntos y la SIC 13 Entidades controladas conjuntamente, contribuciones no monetarias por los inversionistas.

NIIF 12: Revelaciones sobre inversiones en otras entidades

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es requerir revelaciones a las entidades que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza de y riesgos con las inversiones en otras entidades; y los efectos de esas inversiones en la posición financiera, rendimientos y flujos de efectivo.

NIIF 13: Medición del valor razonable

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define "valor razonable", establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

NIC 27 revisada: Estados financieros separados

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable y las revelaciones requeridas para subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando la entidad prepara estados financieros separados.

NIC 28 revisada: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable para inversiones en asociadas y determina los requerimientos para la aplicación del método de participación patrimonial al contabilizar inversiones en asociados y negocios conjuntos.

NIC 19 revisada: Beneficios a empleados

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Incluye cambios referidos a los planes de beneficios definidos para los cuales requería anteriormente que las remediciones de las valoraciones actuariales se reconocieran en el estado de resultados o en Otros resultados integrales. La nueva NIC 19 requerirá que los cambios en las mediciones se incluyan en Otros resultados integrales y los costos de servicios e intereses netos se incluyan en el estado de resultados.

NIC 1: Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de Otros resultados integrales

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de julio del 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

NIC 12: Impuestos diferidos: Mejoras: Recuperación de activos subyacentes

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2012. Deroga la SIC 21 Recuperación de activos no depreciables revaluados. Los cambios proveen un enfoque práctico para medir activos y pasivos por impuestos diferidos al medir al valor razonable las propiedades de inversión.

Interpretaciones a las NIIF

Las siguientes interpretaciones han sido emitidas y entrarán en vigencia en periodos posteriores:

IFRIC 19: Amortizando pasivos financieros con instrumentos de patrimonio. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2010.

El IFRIC 9 requiere que la entidad evalúe si un derivativo inmerso en un instrumento financiero sea separado del contrato principal y contabilizado como un derivativo en el momento en que la entidad entra a formar parte del contrato. Se prohíben las revaluaciones posteriores, a menos que haya un cambio en los términos del contrato que modifiquen significativamente el flujo de caja que, de otra manera, sería requerido bajo el contrato, en cuyo caso se requiere de una revaluación. La Compañía aplicará esta norma a partir del 1 de enero del 2011 pero considera que no tendrá efectos significativos en sus operaciones.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas que sean aplicables, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.