

HOTEL ORO VERDE S.A. HOTVER

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en el Ecuador en 1976. La actividad principal es la prestación de servicios de hotelería y turismo. Su actividad está regulada por el Ministerio de Turismo y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

El Hotel tiene 236 habitaciones, que incluyen 35 suites, y 1 suite presidencial. Durante el año 2011, el promedio de ocupación fue del 63.2%.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 *Declaración de cumplimiento* - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 Y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de Hotel Oro Verde S.A. HOTVER al 31 de diciembre del 2010 y 2009 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 23 de marzo del 2011 Y 5 de marzo del 2010, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 *Bases de preparación* - Los estados financieros de Hotel Oro Verde S.A. HOTVER comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye saldos de caja, efectivo disponible en bancos locales y del exterior e inversiones financieras líquidas con vencimientos originales de 3 meses o menos.

2.4 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.5 Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.6 Inventarios - Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor, y son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios incluyen repuestos menores, y suministros que son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, los cuales son reconocidos en los resultados del periodo en el momento de su utilización.

2.7 Propiedades

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Las propiedades de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

2.7.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada.

2.7.4 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Vehículos	5-10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

2.7.5 Retiro o venta de propiedades - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro de valor.

2.9 Inversiones en subsidiarias y asociadas - La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, excepto por la inversión en la compañía asociada, O.V. Hotelera Machala. La Administración de la Compañía optó por registrar esta inversión al valor patrimonial proporcional, y los efectos se registran en resultados integrales del año que se originan.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

2.10 Activos intangibles - Los activos intangibles adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.11 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

2.12 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. El período de crédito promedio es a 15 a 30 días.

2.13 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.13.1 Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

2.13.2 Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

2.14 Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.15 Beneficios a empleados

2.15.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el resultado del período en el que se originan.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

2.15.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.16 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación final del período sobre el que se informa. Los ingresos incluyen principalmente hospedaje, eventos, y servicio en restaurante.

2.17 Costos y gastos - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.18 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.19 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1,2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1,2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1,2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, 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, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero de 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011 :

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Hotel Oro Verde S.A. HOTVER no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades y equipos y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipos y propiedades de inversión ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:
- b) al valor razonable; o
- c) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Hotel Oro Verde S.A. HOTVER optó por la medición de ciertas partidas de propiedades y equipos y propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales.

3.2

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador -

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera y resultado integral previamente informados de Hotel Oro Verde S.A. HOTVER:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	Diciembre 31, <u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>11,708,910</u>	<u>11,278,326</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de propiedades y equipos (1)	8,194,112	7,788,968
Costo atribuido de propiedades de inversión (2)	143,464	143,464
Reconocimiento de impuestos diferidos (3)	(1,236,442)	(1,084,695)
Incremento en la obligación de beneficios definidos (4)	(223,743)	(194,171)
Reverso del valor patrimonial proporcional en asociadas (5)	(103,779)	
Baja de propiedades y equipos	(25,343)	
Baja de activos intangibles	(13,531)	(18,781)
Reconocimiento de provisión de cuentas incobrables y baja de cuentas por cobrar	<u>(2,500)</u>	<u>(9,041)</u>
Subtotal	<u>6,732,238</u>	<u>6,625,744</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>18,441,148</u>	<u>17,904,070</u>

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010

	(en U.S. dólares)
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	430,584
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	405,144
Ajuste al gasto depreciación de propiedades (1)	
Reconocimiento de un ingreso por impuestos diferidos (3)	(151,747)
Incremento en el gasto por beneficios definidos (4)	(29,572)
Reverso del valor patrimonial proporcional en asociadas (5)	(103,779)
Baja de propiedades y equipos (6)	(25,343)
Eliminación de activos intangibles (7)	5,250
Reverso de provisión de cuentas incobrables	<u>6,541</u>
Subtotal	<u>106,494</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>537.078</u>

a) Explicación resumida de los principales ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Costo atribuido de propiedades y equipos:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2010 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de terrenos, edificios, maquinarias y equipos y vehículos. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades y equipo y en los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$7,788,968. Adicionalmente, la Compañía reconoció un incremento en los resultados del año 2010 por US\$405,144 por concepto de ajuste de depreciación.
- (2) **Costo atribuido de propiedades de inversión:** Según los PCGA anteriores, la Compañía mantenía propiedades que no estaban en uso, las cuales con la aplicación de las NIIF fueron reclasificadas a propiedades de inversión y registradas a su valor razonable mediante un avalúo efectuado por un profesional experto independiente. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos generaron un incremento en el saldo de propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$143,464.
- (3) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de pasivos por impuestos diferidos por US\$1,084,695 y US\$1,236,442, respectivamente. Adicionalmente, al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, se reconoció un incremento y una disminución de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$1,084,695 y US\$151,747, respectivamente.

(4) **Incremento en la obligación por beneficios definidos:** Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial utilizando el método de unidad de crédito proyectado. Bajo PCGA anteriores, la Compañía reconoció una provisión para jubilación patronal y desahucio únicamente para sus empleados con más de diez años de servicio. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de estos cambios, fueron un incremento en el saldo de obligación por beneficios definidos por US\$194,171 y US\$223,743, respectivamente, una disminución en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por los referidos importes y un incremento en costos de ventas y gastos de administración del año 2010 por US\$29,572.

(5) **Costo atribuido de inversiones en subsidiarias y asociadas:** Según NIIF, la Compañía debe contabilizar las inversiones en subsidiarias y asociadas al costo o de acuerdo a NIC 39 (valor razonable) en sus estados financieros separados. Bajo los PCGA anteriores, para la medición de las inversiones en subsidiarias, se utilizaba el método de participación. Al 31 de diciembre del 2010, el efecto del cambio, fue una disminución en los saldos de inversiones en subsidiarias, en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y en los resultados del año 2010 por US\$1 03,779. Este cambio no afectó a las utilidades retenidas al 1 de enero del 2010, en razón de que la Compañía optó por la exención de la NIIF 1 Y por lo tanto consideró el valor en libros bajo PCGA anteriores de sus inversiones en subsidiarias y asociadas como "costo atribuido" bajo NIIF.

b) Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	Presentación bajo <u>PCGA anteriores</u>	Presentación bajo <u>NIIF</u>	Saldos a	
			<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
			(en U.S. dólares)	
Inversiones	Incluido en inversiones temporales	Efectivo y equivalentes de efectivo	495,001	
Inversiones	Incluido en inversiones temporales	Activos financieros mantenido hasta el vencimiento	305,000	
Propiedades de Inversión	Incluido en Otros activos	Incluido en propiedades de inversión	66,616	66,616
Impuestos a la renta	Separado en impuesto a la renta	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	1,756	

<u>Cuenta</u>	Presentación bajo <u>PCGA anteriores</u>	Presentación bajo <u>NIIF</u>	Saldos a	
			Diciembre 31, <u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
			(en U.S. dólares)	
Impuestos por pagar	Incluido en cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	187,932	192,047
Provisión para jubilación patronal y desahucio	Incluido en pasivos a largo plazo	Incluido en obligación por beneficios definidos	681,824	589,103
Participación a trabajadores	Incluido en gastos acumulados por pagar	Incluido en obligaciones acumuladas	106,097	

- c) **Reclasificaciones entre costos y gastos** - La administración de la Compañía ha efectuado la siguiente reclasificación en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	Presentación bajo <u>PCGA anteriores</u>	Presentación bajo <u>NIIF</u>	<u>2010</u> (en U.S. dólares)
Participación a Trabajadores	Después de utilidad operacional	Incluido en gastos administrativos y costo de ventas	106,097

3.1.1 Reclasificaciones significativas en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010:

	PCGA anteriores previamente <u>informado</u>	Ajustes por la conversión <u>a NIIF</u> ... (U.S. dólares) ...	<u>NIIF</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación	2,165,056		2,165,056
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión (1)	(1,829,200)	495,001	(1,334,199)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(297,248)</u>		<u>(297,248)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:			
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	38,608		533,609
Saldo al comienzo del año	<u>1,118,175</u>		<u>1,118,175</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO (1)	<u>1,156,783</u>	<u>495,001</u>	<u>1,656,784</u>

- (1) Con la aplicación de NIIF, los flujos de efectivo provenientes de inversiones temporales con vencimiento hasta 90 días fueron reclasificadas a efectivo y equivalentes de efectivo, las cuales bajo PCGA anteriores fueron considerados como flujo de actividades de inversión.
No existen otras diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes:

La Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

5. CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	(en US dólares)		
	31/12/2011	31/12/2010	01/01/2010
Efectivo	124,410	95,571	108,760
Bancos	1,446,513	1,061,213	1,009,415
Inversiones temporales		495,000	
Total	<u>1,570,923</u>	<u>1,651,784</u>	<u>1,118,175</u>

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010, bancos incluye principalmente saldos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior, los cuales no generan intereses.

6. ACTIVO FINANCIERO MANTENIDO HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre del 2011, representan certificados de depósitos en bancos locales con vencimiento en octubre del 2012 e interés del 4% hasta el 7.98%.

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en U.S. dólares)		
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes	728,720	513,830	427,069
Compañías relacionadas, nota 21	16,624	4,438	2,488
Provisión para cuentas dudosas	<u>(76,121)</u>	<u>(60,586)</u>	<u>(56,048)</u>
Subtotal	669,223	457,682	373,509
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipo a proveedores	283,723	44,123	17,470
Préstamos a funcionarios y empleados	38,616	31,288	52,889
Recuperación de impuestos			193,411
Otros	43,824	26,414	<u>36,999</u>
Total	<u>1.035.386</u>	<u>559,507</u>	<u>674.278</u>

Clientes - A131 de diciembre de 2011, cuentas por cobrar clientes incluye principalmente créditos por servicios de eventos y hospedaje. Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar es como sigue:

	(en U.S. dólares)	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Por vencer:	507,829	175,676
Vencidos:		
Hasta 30 días	136,768	251,458
De 31 a 60 días	6,758	19,617
De 61 a 90 días	14,010	2,231
De 91 a 180 días	811	3,154
Más de 181	62,544	61,694
Total	728,720	513,830

Anticipos a proveedores - Al 31 de diciembre del 2011, representa valores entregados a proveedores por la obra civil de la remodelación de la torre suit del Hotel. Estos valores serán liquidados con el avance de obra previa certificación del fiscalizador.

8. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	(en U.S. dólares)		
	Diciembre 31	Enero 1	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	2010
Alimentos y bebidas	174,068	196,648	151,834
Repuestos y suministros	252,543	227,465	248,955
Cristalería y otros	<u>291,893</u>	<u>195,306</u>	<u>302,166</u>
Total	<u>718,504</u>	<u>619,419</u>	<u>702,955</u>

A131 de diciembre del 2011 :

- Alimentos y bebidas incluyen inventario percedero y no percedero por US\$87,906 y por US\$28, 168, los cuales son utilizados el servicio de cafetería, restaurante y banquetes.
- Repuestos y suministros incluyen principalmente materiales de limpieza, suministros y herramientas, utilizados para la prestación de servicios y mantenimiento del hotel.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de propiedades y equipos fue como sigue:

	(U. S. dólares)		
	2011	2010	
Saldo neto al comienzo del año	16,096,947	16,739,374	
Adquisiciones Bajas	442,172	608,673	<u>2011</u>
Gasto de depreciación		(39,693)	(U. S. dólares)
Saldo neto al fin del año	(1,133,328)	(1,211.407)	
Saldo neto al comienzo del año	15.405.791	16.096.947	

Propiedades y equipos registrados al valor razonable - Un perito independiente realizó el avalúo sobre los terrenos, edificios, maquinarias y vehículos de la Compañía para determinar su valor razonable. El avalúo, el cual fue efectuado con base en las Normas Internacionales de Valoración, fue determinado con referencia a los flujos de efectivo descontados. El ajuste registrado en resultados acumulados al 1 de enero del 2010 fue de US\$7.9 millones (Nota 3.3.1).

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2011, propiedades de inversión representa principalmente un terreno de 16,000m² ubicado en Chongón, provincia del Guayas. El valor razonable del referido terreno se

obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente y se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones en subsidiarias y asociadas es como sigue:

Compañía	Proporción de participación accionaria			Saldo Contable		
	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en U.S. dólares)					
Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. (1)	56.86%	56.86%	52.41%	1,393,566	1,393,566	930,438
O.V. Hotelera Machala S.A. (2)	26.78%	26.78%	26.78%	950,014	878,952	909,270
Manta Hotelera Manta S.A. (3)	12.35%	12.35%	12.35%	494,060	494,060	494,060
Oro Verde Management S.A. (4)	75%	75%	75%	106,490	106,490	106,490
Hotelera Quito Suites S.A.				10,000	10,000	10,000
Total				<u>2,954.130</u>	<u>2.883068</u>	<u>2450.258</u>

Al 31 de diciembre del 2011 Y 210, estas Compañías están domiciliadas en Ecuador y sus actividades principales son como sigue:

- (1) Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. - Dedicada a la prestación de servicios de hotelería y turismo en la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay. Durante el año 2010, Hotel Oro Verde S.A.HOTVER realizó aporte para el aumento de capital en la referida subsidiaria por US\$463,128.
- (2) O. V. Hotelera Machala S.A. - Dedicada a la prestación de servicios de hotelería y turismo en la ciudad de Machala, provincia del Oro. Hotel Oro Verde S.A.HOTVER no tiene influencia significativa ni control de las operaciones de esta entidad.

Al 31 de diciembre del 2011 Y 2010, la Compañía registró valor patrimonial proporcional de su asociada, O.V. Hotelera Machala S.A., en resultados integrales por US\$71,061 y US\$17,284, respectivamente.
- (3) Mantaoro Hotelera Manta S.A. - Dedicada a la prestación de servicios de hotelería y turismo en la ciudad de Manta, provincia del Manabí.
- (4) Oro Verde Management S.A. - Compañía que brinda de servicios de asesoría hotelera a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía recibió dividendos de Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. y O.V. Hotelera Machala S.A. por US\$90,313 y US\$15,555, respectivamente.

12. ACTIVOS INTANGIBLES

Un resumen de activos intangibles es como sigue:

	(en US dólares)		
	31/12/2011	31/12/2010	01/01/2010
Contrato de exclusividad (1)	52,993	47,590	
Remodelación de locales (2)	30,624	49,821	30,593
Concesión de local (2)	<u>29,110</u>	<u>47,495</u>	<u>116,833</u>
Total	<u>112,727</u>	<u>144,906</u>	<u>147,426</u>

(1) **Contrato de exclusividad** - Representa valores cancelados a Expoguayaquil S.A. por la exclusividad para la prestación del servicio de catering en los eventos que se realicen en el "Centro de Convenciones de Guayaquil". Estos valores son amortizados y reconocidos en resultados integrales de acuerdo al plazo de vigencia del contrato, el cual es de 7 años.

(2) **Remodelación y concesión de local**- Representa valores entregados por la concesión de un local en el Centro Comercial San Marino, ubicado en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas y el costo de las adecuaciones incurridos en el mismo. Estos valores son amortizados y reconocidos en resultados integrales de acuerdo al plazo de vigencia del contrato de concesión, el cual vence en julio del 2013.

13. PRÉSTAMO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, representa préstamo a UBS Financial Services con interés anual fijo del 2.83%, con vencimientos trimestrales de interés y capital pagadero al vencimiento en junio del 2013.

14. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	(en US dólares)		
	31/12/2011	31/12/2010	01/01/2010
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores locales	506,987	430,220	585,226
Anticipos de clientes	<u>188,207</u>	<u>181,361</u>	<u>248,155</u>
Otras cuentas por pagar:			
Compañías relacionadas, nota 22	10,077	10,077	
Depósitos en garantía	31,810		
Dividendos por pagar	2,583	2,583	2,583
Otras	<u>23,185</u>	<u>25,024</u>	<u>54,267</u>
Total	<u>762.849</u>	<u>649,265</u>	<u>890,231</u>

Al 31 de diciembre del 2011:

- Proveedores locales representan principalmente saldos por pagar con vencimientos promedios de 15 a 30 días, los cuales no devengan intereses.
- Anticipos de clientes representan principalmente valores entregados por clientes para eventos, los cuales serán liquidación con la realización del servicio.

15. IMPUESTOS

15.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	(en US dólares)		
	31/12/2011	31/12/2010	01/01/2010
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>			
Retenciones de impuesto a la renta	148,160	148,160	159,859
Crédito tributario	57,230	59,815	43,941
Total	<u>205,390</u>	<u>207,975</u>	<u>203,800</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>			
Impuesto a la renta por pagar (1)	420,195	1,757	
Impuesto al valor Agregado - IVA por pagar y Retenciones	188,878	162,988	155,130
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	16,134	24,944	36,917
Total	<u>625,207</u>	<u>189,689</u>	<u>192,047</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución (25% para el año 2010) y del 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización (15% para el año 2010).

15.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	(en US dólares)	
	2011	2010
Utilidad según estados financieros	1,743,276	537,078
Ajustes netos por efectos de conversión NIIF		<u>64,137</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>1,743,276</u>	<u>601,215</u>
Amortización de pérdidas tributarias (1)	-7,322	-227,508
Ingresos exentos	-209,523	-127,678
Gastos para generar ingresos exentos	181,302	138,664
Gastos no deducibles	826,443	338,687
Otras deducciones (remuneraciones empleados con discapacidad)	-14,014	-40,853
Utilidad (pérdida) gravable	<u>2,520,162</u>	<u>682,527</u>
Impuesto a la renta causado	<u>604,839</u>	<u>170,632</u>

(1) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía ha amortizado la totalidad de las pérdidas tributarias originada en el ejercicio 2009.

Las declaraciones de impuestos de los años 2008 al 2011 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

Al 31 diciembre del 2011 Y 2010, el detalle de la composición del pasivo por impuesto a la renta es como es como sigue:

	(en US dólares)	
	2011	2010
Retenciones en la fuente del año	184,644	157,176
Impuesto a la renta causado	-604,839	-170,632
Otros	0	11,699
Impuesto a la renta causado	<u>-420,195</u>	<u>-1,757</u>

15.3 Impuesto a la renta reconocido directamente en el patrimonio - Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010, la Compañía reconoció un pasivo por impuestos diferidos de US\$970,137 y US\$1,236,442, respectivamente con cargo a resultados acumulados. (Nota 3.3.1).

15.4 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22%.

16. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31		Enero 1
	2011	2010	2010
Participación de trabajadores	307,637	106,097	0
Beneficios sociales	304,154	248,969	288,262
Otras	2,264	4,578	9,261
Total	<u>614,055</u>	<u>359,644</u>	<u>297,523</u>

Participación a Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha cancelado US\$1 06,097 por participación a trabajadores correspondientes al ejercicio económico 2010.

17. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31		Enero 1
	2011	2010	2010
Jubilacion patronal	758,884	685,123	604,314
Bonificacion por desahucio	256,253	220,434	178,960
Total	1,015,137	905,557	783,274

17.1 Jubilación patronal- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

17.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2011 Y 2010 Y el 1 de enero del 2010 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	Dic-31	
	2011	2010
Tasas de descuento	6.5	5.5
Tasas esperada del incremento salarial	2.4	2.4

VASCO BASELLI VON SUSSENBERG
GERENTE GENERAL
1719403410

CPA ISABEL LABRE LOPEZ
CONTADORA GENERAL
0915393979001