

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

CONTENIDO:	Páginas
Dictamen de los auditores independientes	1 - 2
Estados Financieros	
Estado de situación financiera	3 - 4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 30

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

18 de junio del 2013

A los Señores Accionistas de:

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"** (una sociedad anónima ecuatoriana) que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y los correspondientes estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros.

2. La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos pertinentes y relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de manifestaciones erróneas de importancia relativa, como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables necesarias que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor.

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de los riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios y normas de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación

general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

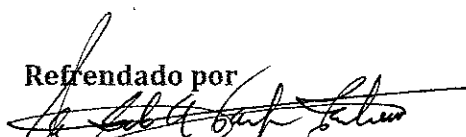
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de "HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR" al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.



Consultores y Asesores Financieros
Farfán - Mejía "Farmesil Cía. Ltda."
No. de Registro en la
Superintendencia de Compañías
SC-RNAE 101

Refrendado por



ING. GALO FARFÁN P., MBA
Licencia profesional 7871

Guayaquil, Ecuador

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

DICIEMBRE 31			
ACTIVOS	<u>Notas</u>	2012	2011
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	37.990	11.479
Cuentas por cobrar, neto	5	44.533	49.854
Otras cuentas por cobrar	5	520.839	73.429
Impuestos por cobrar	6	137.796	177.803
Inventarios	7	41.525	38.831
Gastos pagados por adelantado		2.838	1.953
Activo tributario diferido	14	60.891	62.592
Total activos corrientes		<u>846.412</u>	<u>415.941</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos , neto	8	1.178.206	1.473.578
Otros activos	9	64.071	1.852
Total activos no corrientes		<u>1.242.277</u>	<u>1.475.430</u>
TOTAL		<u>2.088.689</u>	<u>1.891.371</u>

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 30 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

DICIEMBRE 31

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	<u>Notas</u>	2012	2011
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias		5.814	5.201
Cuentas por pagar	10	611.666	451.986
Pasivos acumulados - provisiones	11	62.895	37.878
Impuestos por pagar		1.986	6.102
Total pasivos corrientes		<u>682.361</u>	<u>501.167</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias		3.159	8.973
Cuentas por pagar	10	<u>1.279.233</u>	<u>1.279.233</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1.282.392</u>	<u>1.288.206</u>
Total pasivos		<u>1.964.753</u>	<u>1.789.373</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	13	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones		300.000	300.000
Resultados acumulados		(198.802)	61.997
Estado de Resultado Integral del año - utilidad (pérdida)		21.938	(260.799)
Total patrimonio de los accionistas		<u>123.936</u>	<u>101.998</u>
TOTAL		<u>2.088.689</u>	<u>1.891.371</u>

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 30 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

		DICIEMBRE 31	
	Notas	2012	2011
Ingresos de operación	15	1.135.825	994.102
Costos de operación	16	<u>(1.119.536)</u>	<u>(925.451)</u>
Utilidad bruta		<u>16.289</u>	<u>68.651</u>
Gastos de Administración	17	(108.076)	(133.433)
Gastos de ventas	18	<u>(260.998)</u>	<u>(205.318)</u>
		<u>(369.074)</u>	<u>(338.751)</u>
Utilidad (pérdida) antes de otros ingresos (egresos)		<u>(352.785)</u>	<u>(270.100)</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS)			
Gastos financieros		(3.311)	(2.100)
Otros ingresos	19	<u>390.883</u>	<u>11.401</u>
		<u>387.572</u>	<u>9.301</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores		<u>34.787</u>	<u>(260.799)</u>
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	11 a	<u>5.218</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		29.569	(260.799)
IMPUESTO A LA RENTA	12	<u>7.631</u>	<u>-</u>
Estado de Resultado Integral del año - utilidad (pérdida)		<u>21.938</u>	<u>(260.799)</u>

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 30 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Estado de Resultado Integral del año - utilidad (pérdida)	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2011	800	300.000	61.997	(260.799)	101.998
Transacciones del año:					
Transferencia			(260.799)	260.799	-
Estado de Resultado Integral del año - utilidad (pérdida)				21.938	21.938
Saldos al 31 de diciembre del 2012	800	300.000	(198.802)	21.938	123.936

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 30 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Flujo de efectivo por las actividades de operación</u>	2.012	2.011
<u>Efectivo recibido por:</u>		
Eventos	298.842	360.446
Bebidas y alimentos	334.755	294.881
Alícuotas de mantenimiento	246.400	193.766
Membresías	333.171	68.630
Servicios de actividades recreativas	-	17.678
Boutique	13.260	10.653
Productos	10.835	4.569
Auspicios y otros	2.803	1.949
Otros ingresos	27.782	11.401
Subtotal (a)	<u>1.267.848</u>	<u>963.973</u>
<u>Efectivo pagado por:</u>		
Proveedores	(792.071)	(767.756)
Empleados	(203.192)	(152.941)
Impuestos corrientes	15.473	(19.786)
Impuesto a la renta pagado del año 2011	-	(527)
Gastos financieros	(3.311)	(2.099)
Otros gastos	(179.641)	(117.055)
Subtotal (b)	<u>(1.162.742)</u>	<u>(1.060.164)</u>
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación (a + b)	<u>105.106</u>	<u>(96.191)</u>
<u>Flujo de efectivo por las actividades de inversión</u>		
Adquisición de propiedades y equipos	(36.141)	(64.756)
Inversión en Terraza del mar	(61.898)	-
Venta de propiedades y equipos	-	7.036
Efectivo neto de (utilizado) en actividades de inversión	<u>(98.039)</u>	<u>(57.721)</u>
<u>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</u>		
Obligaciones bancarias	(5.201)	14.175
Préstamos de compañías relacionadas	24.644	124.929
Préstamos de accionistas	-	20.171
Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>19.443</u>	<u>159.275</u>
Incremento (disminución) neto del efectivo	26.510	5.363
Más efectivo al inicio del período	11.479	6.116
Efectivo al final del período (Ver nota 4)	<u>37.990</u>	<u>11.479</u>

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 30 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

**CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL
EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:**

	2.012	2.011
Utilidad antes de participación de trabajadores	34.787	(260.799)
Más:		
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación propiedades y equipos	325.346	124.828
Estimación para cuentas de cobro dudoso	12.779	4.435
Baja de impuestos	12.787	-
Ingreso por uso de marcas	(363.101)	-
Baja de activo tributario diferido	1.700	-
Amortizaciones de gastos pagados por adelantados	-	2.650
Pérdida en venta de activos fijos	-	3.130
	<u>(10.489)</u>	<u>135.042</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumentos) Disminuciones		
Cuentas por cobrar	9.049	(89.648)
Inventarios	3.472	1.613
Gastos pagados por adelantado	(1.205)	(797)
Cuentas por pagar	49.693	89.558
Pasivos acumulados - provisiones	19.798	28.840
	<u>80.808</u>	<u>29.566</u>
EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>105.106</u>	<u>(96.191)</u>

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 30 forman parte integral de los estados financieros.

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR" se constituyó en la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, República del Ecuador, cantón Guayaquil el 2 de abril del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de abril del 2009. La compañía se dedica a las actividades de hotelería y turismo, administración y operación de clubes vacacionales, construcción, desarrollo, implementación y ejecución de proyectos de inversión. El domicilio principal es la ciudad de Guayaquil y podrá establecer sucursales o agencias en cualquier lugar de la República o del Exterior.

2. PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES

2.1 Bases de preparación

La Compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, quien de acuerdo al Art. 433 la faculta para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sujeta a su supervisión.

Los estados financieros adjuntos de la compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", emitidas por el International Accounting Standard Board "IASB", vigentes al 31 de diciembre del 2012, y han sido aplicados de manera uniforme las políticas contables en la preparación de sus estados financieros con relación al año anterior.

La información contenida en sus estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico que está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dado en el intercambio de los activos. Los estados financieros se presentan en US dólares.

La preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los estimados y supuestos contables son críticos para los estados financieros se describen en la nota 3.

2.2 Resumen de políticas contables significativas

A continuación se describen las políticas contables significativas de la Compañía para la preparación de sus estados financieros.

2.2.1 Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta caja y bancos valores cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

2.2.2 Instrumentos financieros, reconocimiento inicial y medición posterior

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del ámbito de las Normas Internacionales de Información Financiera Nic 39, son clasificados como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidos hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, opciones de compras, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz según corresponda. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable más, en el caso de los activos que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por una norma o convención del mercado se reconocen en la fecha de la compraventa, es decir, la fecha en que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen el efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría

incluye los instrumentos financieros derivados suscritos por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en relación de cobertura según se define en la Nic 39. Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable, y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados.

La Compañía no tiene ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Cuentas por cobrar miembros

Las cuentas por cobrar miembros se registran al valor nominal de las facturas comerciales y están presentadas netas de estimación para cuentas de cobro dudoso, la cual se determina sobre la base de la revisión y evaluación específica de las cuentas pendientes al cierre de cada mes por parte de la gerencia. La provisión para cuentas de cobro dudoso se reconoce en el estado de resultados. Las cuentas por cobrar deterioradas se castigan cuando se identifican como tales.

Las cuentas por cobrar miembros y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto si los hubiere los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasificarían como activos no corrientes.

Baja en cuenta

Un activo financiero (o, cuando resulte aplicable, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuenta cuando:

- a. Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; o
- b. Se hallan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de intermediación, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se hayan transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni se haya transferido el control sobre el mismo, ese activo se continuará reconociendo en la medida que la Compañía siga comprometida con el activo.

En este último caso, la Compañía también reconocerá el pasivo relacionado.

El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán de manera que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido.

Un compromiso firme que toma la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía podría estar obligada a pagar.

(ii) Deterioro de los activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en las condiciones de morosidad, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Activos financieros contabilizados al costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés

variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados. Los préstamos y la estimación correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron a la Compañía. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como costo financiero en el estado de resultados.

(iii) Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición

Los pasivos financieros dentro del ámbito de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, opciones de venta sobre el interés no controlador, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles, si los hubiera.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y diversas y obligaciones bancarias.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación de la siguiente manera:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento del reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultado.

La Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2012 y de 2011.

Deudas y préstamos que devengan interés

Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

(iv) Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

(v) Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determina en base a los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los agentes del mercado (precio de compra para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, el valor razonable se determina utilizando técnicas de valoración adecuadas. Tales técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas

y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, la referencia a los valores razonables de otros instrumentos financieros que sean esencialmente similares, el análisis de valores descontados de flujos de efectivo y otros modelos de valoración.

2.2.3 Inventarios de comestibles, bebidas y suministros

Los inventarios de comestibles, bebidas y suministros se valúan al costo o al valor neto de realización, el menor. Los costos en el que se incurren para llevar los inventarios a su ubicación y condiciones actuales se contabilizan de la siguiente manera:

El costo de los comestibles, bebidas y suministros se determina usando el método promedio ponderado.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado a los miembros del club en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las comestibles, bebidas y suministros en condiciones de venta y para realizar su consumo. Por las reducciones del valor en libros de las comestibles, bebidas y suministros a su valor neto de realización, se constituye una estimación para desvalorización de existencias con cargo a resultados del año.

2.2.4 Propiedades y equipos, neto

Las propiedades y equipos se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación acumuladas. El costo de los equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Cuando una parte de estos activos se venden o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso y gastos.

Los costos subsecuentes atribuibles a los equipos se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Institución y el costo de estos activos se puedan medir confiablemente, caso contrario se imputan al gasto, en el periodo en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de los equipos se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Mantenimiento y reparaciones mayores

Los gastos de mantenimiento mayores comprenden el costo de reemplazo de partes de los activos y los costos de reacondicionamiento que se realizan periódicamente con el objeto de mantener la capacidad operativa del activo de acuerdo con sus especificaciones técnicas. Los gastos de mantenimiento mayores se capitalizan al reconocimiento inicial del activo como un componente separado del bien y se deprecian en el estimado del tiempo en que se requeriría el siguiente mantenimiento mayor.

A continuación se presenta las principales partidas de equipos y las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación.

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Adecuaciones en propiedad arrendada	3
Instalaciones y herramientas	10
Equipos de oficina y muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipo de computación	3

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y, de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

2.2.5 Deterioro de activos no financieros

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable. Al evaluar el valor en uso de un activo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiere. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones para compañías que coticen en bolsa y otros indicadores disponibles del valor razonable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuas incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados.

2.2.6 Provisiones - General

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación. Cuando la Compañía espera que las provisiones sean reembolsadas en todo o en parte, por ejemplo bajo un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado pero únicamente cuando este reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado. Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

2.2.7 Beneficios a los empleados

La Compañía tiene obligaciones de corto plazo por beneficios a sus empleados que incluyen sueldos, aportaciones sociales, bonificaciones de ley, y participaciones en las utilidades. La Jubilación patronal y el beneficio por desahucio son valorizadas mediante valoraciones actuariales efectuadas al final de cada periodo. La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía, y cuyos beneficios es del 15% de las utilidades liquidas - contables de acuerdo con disposiciones legales.

2.2.8 Impuesto a la renta

Impuestos a la ganancias corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corrientes se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próxima a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, correspondiente a la República del Ecuador. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto en la medida que se relacione con partidas cargadas o abonadas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El gasto por impuesto corriente es el impuesto por pagar esperado sobre la renta imponible del año, usando las tasas impositivas promulgadas a la fecha del balance general y cualquier ajuste a los impuestos por pagar de años anteriores.

Impuestos diferidos

El impuesto a la renta diferido se registra por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del balance general y que se esperan serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

2.2.9 Pasivos y activos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, solo se revelan en nota a los estados financieros a menos que la posibilidad de la utilización de recursos sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan solo si es probable su realización.

2.2.10 Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación bancaria por lo menos doce meses después de la fecha del balance.

2.2.11 Reconocimiento de ingresos operativos

Los ingresos corresponden al valor razonable de los servicios prestados, neto de impuestos a los ingresos, rebajas y descuentos. La compañía reconoce sus ingresos

cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la institución y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe en la nota 15.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con los servicios hayan sido resueltas. Los ingresos de la institución se reconocen cuando ha entregado los productos al cliente de acuerdo con la condición del servicio pactado y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Con la entrega de los productos y los servicios brindados a los miembros se consideran transferidos los riesgos y beneficios asociados a esos bienes.

2.2.12 Reconocimiento de egresos operativos

Los egresos operativos se reconocen como tales en la fecha de entrega del producto al cliente y los servicios brindados a los miembros (ver nota 16).

Los gastos se reconocen sobre la base del principio del devengo independientemente del momento en que se paguen y, de ser el caso, en el mismo periodo en el que se reconocen los ingresos con los que se relacionan.

2.2.13 Cuentas por pagar

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

La Compañía a través de su gerencia tiene implementada políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios negociados. Se clasifican en pasivos corriente, excepto cuando los vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.2.14 NIIF revisadas y emitidas pero aún no efectivas

La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	TÍTULO	EFFECTIVA A PARTIR
NIIF 9	Instrumentos financieros (por cambio de fecha)	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013.
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12	Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

3. ESTIMADO Y SUPUESTOS CONTABLES CRITICOS

Varios importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicio y/o estimados. Estos juicios y supuestos contables se basan en el mejor criterio de la Gerencia acerca de los hechos y circunstancias relevantes, tomando en consideración la experiencia previa, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados financieros. La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables o en las notas a los estados financieros.

Las estimaciones contables por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la Compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados

financieros. Las principales áreas de incertidumbre vinculadas a las estimaciones y juicios críticos realizadas por la Gerencia en la preparación de los estados financieros incluyen:

- Estimación de la vida útil de activos, con fines de depreciación y amortización - nota 2.2.3
- Revisión de valores en libros de activos y cargos por deterioro - nota 2.2.4
- Impuestos a las ganancias - nota 2.2.11

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se informa en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Caja	10,077	6,455
Bancos	27,913	(5,024)
Total de efectivo y equivalente de efectivo	37,990	11,479

5. CUENTAS POR COBRAR MIEMBROS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Este rubro consistía en:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Cuentas por cobrar miembros	46,977	53,956
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(2,444)	(4,102)
Total de cuentas por cobrar miembros	44,533	49,854
Otras cuentas por cobrar		
Tarjetas de créditos	87,632	57,958
Accionistas	17,510	7,775
Empleados	4,649	2,816
Otras cuentas por cobrar (1)	411,048	4,880
Sub- total de otras cuentas por cobrar	520,839	73,429
Total de cuenta por cobrar	565,372	123,283

- (1) Incluye US\$293,382 por cobrar al Fideicomiso Inmobiliario Ocean Tower I y II correspondiente a la facturación de acuerdo al contrato de licencia de derecho de uso de marca del proyecto Ocean Towers Club & Resort, firmado el 10 de noviembre del 2012 entre las compañías Hotel del Mar S.A Hotelmar y el Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers I y II debidamente representado por su fiduciaria la compañía Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomiso S.A.; US\$111,699 por cobrar al fideicomiso Ocean Suites correspondiente a la facturación de acuerdo al contrato de licencia de uso de la marca denominada OCEAN BEACH, HOTEL &

RESORT durante el tiempo que dure el proyecto Inmobiliario del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "Fideicomiso Ocean Suites", firmado el 26 de diciembre del 2012 entre las compañías Hotel del Mar S.A Hotelmar y el Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso Ocean Suites" debidamente representado por su fiduciaria la compañía Fiducia S.A.

Los movimientos de la cuenta estimación para cuentas de cobro dudoso:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Saldo al inicio del año	4,102	-
Más: Provisión del año	12,779	4,435
Menos: castigo (1)	(14,437)	(333)
Saldo al final del año	<u>2,444</u>	<u>4,102</u>

- (1) Durante el año 2012 la compañía aplicó los artículos # 8 y 15 de su reglamento y castigó aquellos miembros que se encontraba con alícuotas vencidas de los años 2012 y 2011

Art. 8.- Obligaciones de los Miembros.- Son obligaciones de los Miembros Permanentes, Transeúntes, Familiares Miembros Corporativos, y Corresponsales las siguientes: a) Pagar puntualmente el valor de la membresía y alícuotas mensuales por mantenimiento para las instalaciones recreativas y deportivas del Club.

Art. 15.- Por Incumplimiento de Pago de las Alícuotas de Mantenimiento.-En caso de que el Miembro del Club no pague por tres meses las alícuotas de mantenimiento o registrare reiterados atrasos, la Promotora del Club notificara al Miembro por escrito, de la suspensión temporal del Miembro y quienes los acceden, hasta la cancelación de los valores adeudados.

Sin perjuicio de la suspensión antes mencionada, la Promotora se reserva el derecho de exclusión definitiva del Miembro y quienes lo acceden, si dentro de un periodo de seis meses, no se ha solucionado la situación de incumplimiento de pago o demostrado un comportamiento reiterado de pagos puntuales.

6. IMPUESTOS POR COBRAR.

Este rubro consistía en:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Crédito Tributario IVA	123,756	161,350
Crédito tributario de Impuesto a la Renta (Ver nota 12)	14,196	16,453
Total de impuestos por cobrar	<u>137,996</u>	<u>177,803</u>

7. INVENTARIOS

Este rubro consistía en:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Comestibles, bebidas y suministros	<u>41,525</u>	<u>38,831</u>

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Este rubro consistía en:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Costo o valuación	1,667,686	1,642,793
Depreciación acumulada	(489,480)	(169,215)
Neto:	<u>1,178,206</u>	<u>1,473,578</u>
Descripción Neta:		
Adecuaciones en propiedad arrendada (1)	735,842	1,003,848
Instalaciones y herramientas	240,834	242,065
Equipos de oficina y muebles y enseres	159,901	184,024
Vehículos	14,799	19,168
Equipo de computación	15,705	24,473
Obras en proceso	11,125	-
Totales	<u>1,178,206</u>	<u>1,473,578</u>

(1) Durante el año 2011, la compañía invirtió en las adecuaciones y remodelaciones en el bien inmueble ubicado en el cantón General Villamil Playas en el sector llamado Hacienda El Pájaro, Lote A, manzana 34 del sector 01, solar 8; la misma que es propiedad **EL FIDEICOMISO INVERPLAYAS TF - G - 286**, mediante escritura pública otorgada el día 4 de abril del 2009.

La Gerencia definió en base a El FIDEICOMISO recibido la instrucción de la beneficiaria de dicho inmueble con fecha 8 de junio del 2009, para arrendar a **"HOTEL DEL MAR S.A. HOTELMAR"** el bien que conforma su Patrimonio, para que desarrolle, administre y ponga en funcionamiento, el establecimiento hotelero y recreativo, y en un plazo de duración de 20 años. La inversión inicial hasta el 31 de diciembre del 2011 fue de US\$1,062,341 y su depreciación acumulada de US\$58,493 dejando un saldo neto de US\$1,003,848.

Durante el año 2012, EL FIDEICOMISO cambio las condiciones, y con fecha 03 de enero del 2012, firmó un contrato de Comodato o Préstamo de Uso de bien inmueble, en el cual se acuerda dejar sin efecto el arrendamiento a Hotel del Mar S.A. HOTELMAR" y entregar en su lugar en Comodato los bienes que actualmente conforman su Patrimonio. La vigencia de este contrato es de 3 años contada a partir de la fecha de emisión del contrato. El cargo a resultados por depreciación en el año 2012, fue de US\$268,006, quedando un saldo para depreciar en los años 2013 y 2014 de US\$735,842

9. OTROS ACTIVOS

Este rubro consistía en:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Aportes en Fideicomiso Terraza del Mar	61,898	-
Otros activos	2,173	1,852
Total	64,071	1,852

10. CUENTAS POR PAGAR

Este rubro consistía en:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Corto Plazo		
Proveedores locales	37,794	24,907
Anticipo de clientes	-	3,445
Cuentas por pagar Accionista Alessa S.A. (1)	104,006	142,137
Cuentas por pagar Accionista Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez	61,898	-
Cuentas por pagar relacionada Inversiones & Negocios S.A.	20,171	20,171
Cuentas por pagar relacionada Diskola S.A.	877	-
Pasivo por ingresos diferidos por venta de membresía (2)	365,268	225,076
Otras cuentas por pagar	21,652	36,250
Total corto plazo	611,666	451,986
Largo Plazo		
Cuentas por pagar Accionista Alessa S.A. (1)	1,279,233	1,279,233
Total largo plazo	1,279,233	1,279,233
Total de cuentas por pagar	1,890,899	1,731,219

(1) Corresponde a deuda por el valor total de US\$1,383,239 al accionista ALESSA S.A., la misma que sirvió para financiar el capital de trabajo del Club y que será cancelada a 10 años plazos a una tasa de interés del 6%. A continuación el movimiento del año:

Detalle	Valor
Saldo al inicio del año	
Corto plazo	142,137
Largo plazo	1,279,233
Total del saldo por pagar al inicio del año	1,421,370
(+) Nuevos Préstamos	86,505
(+) compras del año	29,644
(-) Pagos	(154,279)
Saldo al final del año	1,383,279

Desglose :	
Corto plazo	104,006
Largo plazo	1,279,233
Total	<u>1,383,279</u>

(2) A continuación el movimiento del pasivo por ingresos diferidos durante el año 2012.

Detalle	Valor
Saldo al inicio del año	225,076
(+) Nuevas ventas de Membresías	265,070
(-) Ingreso devengado durante el año 2012	
Por socios de los años hasta el año 2011	71,864
Por nuevos socios	<u>53,014</u>
	(124,878)
Saldo al final del año	<u>365,268</u>

A continuación un detalle de los miembros al 31 de diciembre del 2012.

Tipo de Miembro	# Miembros
Corporativos	6
Dueño departamento	101
Ex-miembros	70
Honorarios	10
Promoción 100% (inauguración club)	2
Propietario suites	13
Propietario terrenos	9
Referidos	109
Ordinarios	30
Promoción 100 primeros socios	171
Residentes en playas (promoción 50%)	16
Totales	<u>537</u>

11. PASIVOS ACUMULADOS - PROVISIONES

Este rubro consistía en:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Participación de trabajadores (a)	5,218	-
Beneficios sociales	26,612	19,645
IESS por pagar	5,664	4,233
Propinas 10% servicios	25,401	14,000
Totales	<u>62,895</u>	<u>37,878</u>

a) PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicables a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2012
Saldos al inicio de año	-
Provisiones	5,218
Pagos y /o utilizaciones	-
Saldo al final del año	<u>5,218</u>

12. IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2012 es el siguiente:

	2012
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	34,787
<u>Menos:</u>	
15% participación de trabajadores en las utilidades	(5,218)
Amortización de pérdidas tributarias	(7,392)
<u>Más:</u>	
Gastos no deducibles	11,000
Base de cálculo del impuesto a la renta	<u>33,177</u>
Total Impuesto a la renta causado	<u>7,631</u>

Al 31 de diciembre del 2012, el movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	2012
Saldo al inicio del año	16,453
Anticipo de impuesto a la renta	156
Retenciones en la fuente de clientes	18,005
Baja de impuestos	(12,787)
Pago de impuesto a la renta año 2012	(7,631)
Saldo por cobrar al final del año (ver nota 6)	<u>14,196</u>

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	Diciembre 31	
	2012	2011
Capital social	<u>800</u>	<u>800</u>

El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. Durante el año 2012, el accionista Inversiones & Negocios cedió sus 400 acciones de la compañía Hotel del Mar S.A. Hotelmar a la compañía Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez. Posteriormente Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez cedió un total de 799 acciones a la compañía relacionada Alessa S.A.

Los accionistas de la compañía al 31 de diciembre del 2012 son los siguientes:

<u>Nombre del Accionista</u>	<u>#Ruc</u>	<u># acciones</u>	<u>Nacionalidad</u>
Alessa S.A.	0992124857001	799	Ecuatoriana
Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosánchez	0991426485001	001	Ecuatoriana
Totales		800	

14. ACTIVO TRIBUTARIO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía reconoció un activo por impuesto diferido por el valor de US\$62,592 por la pérdida tributaria generada en el año 2011. Durante el año 2012, se cargó a resultado el valor equivalente al 23% de impuesto a la renta y que asciende al valor de US\$1,700. Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de esta cuenta es de US\$60,891

15. INGRESOS POR OPERACIÓN

Este rubro consistía en:

	Diciembre 31	
Miembros:	2012	2011
Ingresos por Membresías, alícuotas y otros(1)	465,595	313,829
Servicios:		
Bebidas y alimentos	334,755	294,881
Productos	10,835	4,569
Boutique	13,260	10,653
Eventos	298,842	360,446
Auspicios y otros	12,538	9,724
Sub- total ingreso por servicios	670,230	680,273
Total de Ingresos	1,135,825	994,102

(1) Incluye US\$124,878 de la amortización de las ventas de membresías (ver nota 10 (2)); US\$333,171 por concepto de la alícuota del mantenimiento.

16. COSTOS DE OPERACIÓN

Este rubro consistía en:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Servicios:		
Bebidas y alimentos	577,117	408,998
Productos	21,473	3,152
Boutique	24,677	7,108
Eventos	496,269	506,193
Totales	1,119,536	925,451

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Este rubro consistía en:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Remuneraciones	41,040	49,441
Beneficios sociales	10,291	11,446
Otros gastos de personal	8,938	7,514
Mantenimiento y reparaciones	4,208	3,188
Honorarios, comisiones y dietas	2,140	6,550
Gastos de seguros	-	2,368
Impuestos y contribuciones	17,507	3,426
Arrendamientos	4,203	15,252
Depreciaciones y amortizaciones	11,473	13,764
Servicios básicos	3,706	4,845
Suministros y materiales	2,455	4,627
Otros gastos (viajes, promoción y publicidad)	2,115	11,012
Totales	108,076	133,433

18. GASTOS DE VENTAS

Este rubro consistía en:

	Diciembre 31	
	2012	2011
Remuneraciones	15,879	44,021
Beneficios sociales	5,106	4,966
Gastos de promoción y publicidad	22,971	7,975
comisiones tarjetas de crédito	26,501	20,740
Mantenimiento y reparaciones	332	3,115
Honorarios, comisiones y dietas	146,699	83,099
Arrendamientos	7,920	10,337
Pasan	225,408	174,253

	Diciembre 31	
	2012	2011
Vienen	225,408	174,253
Depreciaciones y amortizaciones	2,768	2,268
Servicios básicos	3,078	5,492
Suministros y Materiales	4,255	2,818
Estimación para cuentas de cobro dudoso	12,779	4,435
otros gastos de ventas	11,952	12,115
Suministros y materiales para miembros	758	3,937
Totales	260,998	205,318

19. OTROS INGRESOS

Este rubro consistía en:

	2012
Utilidad en venta de activo fijo	100
Ingresos por multas	1,035
Ingreso por uso de Marcas (1)	363,101
Varios	26,647
	390,883

(1) Incluye US\$261,692 por factura emitida al Fideicomiso Inmobiliario Ocean Tower I y II por el derecho de uso de la marca del proyecto Ocean Towers Club & Resort; US\$101,409 por factura emitida al Fideicomiso Ocean Suites por el derecho de uso de la marca denominada Ocean Beach, Hotel & Resort. (ver nota 5)

20. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador:

ACTIVOS	COMPAÑÍA	INFORME AUDITADO	RECLASIFICACIONES
Efectivo y equivalente de efectivo	37,990	37,990	-
Cuentas por cobrar, neto	466,756	44,533	(422,223)
Otras cuentas por cobrar	106,697	520,839	414,142
Impuestos por cobrar	189,077	137,796	(51,281)
Inventarios	41,525	41,525	-
Gastos pagados por adelantado	2,838	2,838	-
Activo tributario diferido	62,591	60,891	(1,700)
Propiedades y equipos, neto	1,178,206	1,178,206	-
Otros activos	64,071	64,071	-
Total	2,149,751	2,088,689	(61,062)

PASIVO	<u>COMPAÑÍA</u>	<u>INFORME AUDITADO</u>	<u>RECLASIFICACIONES</u>
Obligaciones bancarias	5,814	5,814	-
Cuentas por pagar	634,425	611,666	(22,759)
Pasivos acumulados - provisiones	42,367	62,895	20,528
Impuestos por pagar	52,437	1,986	(50,451)
Obligaciones bancarias L/P	3,159	3,159	-
Cuentas por pagar L/P	1,279,233	1,279,233	-
Total Pasivo	2,017,435	1,964,753	(52,682)
	=====	=====	=====
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Total Patrimonio	132,316	123,936	(8,380)
Total pasivo + Total patrimonio	2,149,751	2,088,689	(61,062)
	=====	=====	=====

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de presentación del presente informe (18 de junio del 2013) no se han producido eventos que, en opinión de la Gerencia de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General de Accionista y su emisión ha sido autorizada para el 18 de junio del 2013.