

CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.
Estados Financieros
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

INDICE

Página No.

Informe de los Auditores Independientes 1

Estados Financieros Auditados:

- Estados de Situación Financiera.....	4
- Estados de Resultados Integrales	5
- Estados de Cambios en el Patrimonio	6
- Estados de Flujos de Efectivo	7
- Notas a los Estados Financieros	8

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.

Introducción sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros adjuntos de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 fueron auditados por otros auditores de acuerdo con normas internacionales de auditoría, cuyo informe de fecha 9 de mayo del 2014 incluyó una opinión con salvedades sobre estos estados financieros relacionadas con: a) las otras cuentas por cobrar a la compañía accionista incluidas en activos corrientes; y b) los costos de remodelaciones en propiedades arrendadas incluidas en otros activos no corrientes.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Bases para calificar la opinión

4. Al 31 de diciembre del 2014, las otras cuentas por cobrar al accionista NAHELE S.A., incluyen saldos por US\$540,535 (US\$407,159 en el 2013), originados principalmente por anticipos entregados por la Compañía a cuenta de dividendos, recursos con los cuales el accionista cancela sus obligaciones principalmente a la Corporación Financiera Nacional (CFN), por el cumplimiento del Fideicomiso Mercantil Administración y Garantía NAHELE-CFN, descrito en la Nota 22. Debido a que los dividendos declarados por la Compañía, han sido menores a las necesidades financieras de su accionista, existe el riesgo de que estas cuentas por cobrar no sean realizadas en el corto plazo. Adicionalmente, la Compañía no efectuó la retención en la fuente y declaración de los tributos sobre los anticipos a dividendos. La Administración de la Compañía considera que esta situación se originó principalmente por la forma legal como fueron requeridos e instrumentados los procesos del financiamiento por parte de la Corporación Financiera Nacional (CFN), en la adquisición de las acciones de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., a través del Fideicomiso Mercantil Administración y Garantía NAHELE-CFN. Consecuentemente, no es posible determinar mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría, si existen ajustes que deban reconocerse en los estados financieros adjuntos u otra información que deba revelarse en las nota a los estados financieros.
5. Al 31 de diciembre del 2014, los registros contables incluyen en los pasivos no corrientes, las obligaciones por beneficios definidos por US\$ 571,449 correspondientes a las estimaciones contables para la jubilación patronal y bonificación por desahucio. Tal como se indica en la Nota 13, en el año 2014, la Compañía no registró el gasto correspondiente a la jubilación patronal y bonificación por desahucio, debido a que no estuvo disponible el informe técnico del perito actuarial. Consecuentemente, no es posible determinar mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría, si existen ajustes que deban reconocerse en los estados financieros adjuntos u otra información que deba revelarse en las nota a los estados financieros.

Opinión calificada

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos indicados en los párrafos 4 y 5, de las bases para calificar la opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión en relación con los siguientes asuntos:

7. Tal como se explica en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Compañía fue incautada y vendida sus acciones a los empleados de la misma, mediante el financiamiento de la Corporación Financiera Nacional (CFN) y la constitución del Fideicomiso Mercantil Administración y Garantía NAHELE-CFN descrito en la Nota 22.1, el cual es administrado por una fiduciaria local, cuya finalidad es vigilar y garantizar el pago de la deuda, con los dividendos declarados por la Compañía a favor de sus accionistas.
8. Tal como se explica en la Nota 22.2, a los estados financieros adjuntos, los trabajadores de HOTELCA informaron al Fideicomiso "AGD-CFN NO MAS IMPUNIDAD, su interés de adquirir el bien inmueble en donde funciona el HOTEL RAMADA, mediante el financiamiento de la Corporación Financiera Nacional (CFN) por US\$ 4.4 millones equivalente al valor del avalúo de dicho bien. El 16 de abril del 2012, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado FIDEICOMISO DE TRABAJADORES HOTEL RAMADA, cuya finalidad es vigilar y garantizar el pago de la deuda.

AUDITORES & CONSULTORES INDEPENDIENTES

El 17 de abril del 2012, se procedió con la entrega oficial del bien inmueble a los trabajadores con el financiamiento de los CPG., sin embargo no fue posible para las partes la instrumentación legal de la escritura de compra-venta del bien inmueble. El 10 de febrero del 2015, la asamblea de constituyentes del FIDEICOMISO DE TRABAJADORES HOTEL RAMADA, resolvió la liquidación y terminación del encargo fiduciario y contrato del constitutivo del Fideicomiso de Trabajadores Hotel Ramada, por incumplimiento de su objeto.

9. En diciembre del 2014, CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. (arrendataria del inmueble en donde opera) suscribió un convenio de pago de arriendos con reconocimiento de mejoras con la empresa INMOBILIARIA INTRADECA S.A. (propietaria y arrendadora del inmueble), por el periodo comprendido desde abril del 2012 hasta diciembre del 2014, mediante el cual: a) HOTELCA reconoció a favor de INTRADECA la existencia de obligaciones pendientes por cánones de arriendos durante dicho periodo equivalentes a US\$ 443.520 (incluido IVA); b) INTRADECA reconoció a favor de HOTELCA las mejoras hechas a la propiedad arrendada durante dicho periodo equivalentes a US\$ 362.413 (incluido IVA); y c) Liquidación de valores, mediante el cruce de cuentas entre los cánones de arriendos y las mejoras hechas a la propiedad arrendada, quedando un valor de US\$ 81.107 que HOTELCA se compromete a cancelar a INTRADECA, tal como se describe en la Nota 21.3 a los estados financieros adjuntos.
10. Durante el año 2014, la Compañía sufrió varios siniestros que afectaron sus operaciones, entre ellos: a) En febrero del 2014, daños en sus instalaciones físicas producidas principalmente por la rotura de las tuberías de la piscina que causaron inundación de ciertas áreas administrativas del inmueble, así como también la disminución de los servicios de hospedaje y restaurantes; b) En mayo del 2014, daños en sus instalaciones físicas producidas principalmente por fuertes lluvias en la ciudad y rotura de tumbados, que causaron inundación de las instalaciones internas del inmueble, habitaciones, muebles y enseres, así como también la disminución de los servicios de hospedaje y restaurantes; y c) En julio del 2014, pérdidas de la información administrativa y financiera, debido a la presumible violación (hackeo) de las claves y sistemas de seguridades sobre los equipos servidores y programas utilizados por la Compañía. Estos siniestros representaron pérdidas para la Compañía, que se encuentran descritos en la Nota 23 a los estados financieros adjuntos.
11. Tal como se explica en la Nota 24 a los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene varios litigios, sobre los cuales los estados financieros del año 2014, no incluyen provisiones adicionales a las normales para eventuales contingencias, debido a que la Administración de la Compañía, considera como no probable, la existencia de pérdidas adicionales derivadas de tales litigios.
12. Tal como se explica en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, la Compañía es una subsidiaria de NAHELE S.A., razón por la cual, los estados financieros adjuntos serán incorporados a los estados financieros consolidados de su controladora preparados de acuerdo con normas internacionales de información financiera, sobre los cuales se emitirá un informe de auditoría por separado.

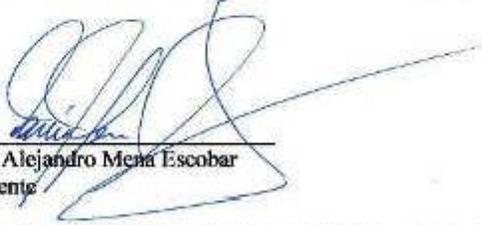
Auditores & Consultores Independientes

**15 de abril del 2015
Guayaquil-Ecuador**


**Freddy Andrés Salazar Haro-Socio
Registro SC-RNAE-No. 945**

CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Cuentas	Notas	2014	2013
<i>(US Dólares)</i>			
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	178,902.08	178,192.99
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5, 20	597,347.27	479,336.22
Inventarios	6	56,660.17	63,484.90
Servicios y otros pagos anticipados	7	8,194.08	18,377.44
Activos por impuestos corrientes	11	66,406.81	62,134.73
Total activos corrientes		907,510.41	801,526.28
Activos no corrientes:			
Activos fijos, neto	8	263,999.05	282,820.70
Otros activos	9	311,027.83	367,636.04
Total activos no corrientes		575,026.88	650,456.74
Total activos		1,482,537.29	1,451,983.02
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10, 20	263,288.06	258,483.87
Pasivos por impuestos corrientes	11	88,744.95	82,039.11
Obligaciones acumuladas	12	85,352.25	70,192.35
Total pasivos corrientes		437,385.26	410,715.33
Pasivos no corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10, 20	29,198.43	-
Obligaciones por beneficios definidos	13	571,449.01	590,142.23
Pasivos por impuestos diferidos	11	94.00	94.00
Total pasivos no corrientes		600,741.44	590,236.23
Total pasivos		1,038,126.70	1,000,951.56
Patrimonio:			
Capital social	15	2,000.00	2,000.00
Reserva legal	15	35,282.81	35,282.81
Reserva de capital	15	295,050.60	295,050.60
Resultados acumulados:			
Adopción por primera vez NIIF	15	79,005.86	79,005.86
Resultados de periodos anteriores	15	16,802.95	15,636.24
Resultados del periodo actual	15	16,268.37	24,055.95
Total patrimonio		444,410.59	451,031.46
Total pasivos y patrimonio		1,482,537.29	1,451,983.02


 David Alejandro Mena Escobar
 Presidente


 Hender Leonidas Alvarez Hurtado
 Contador

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.
Estados de Resultados Integrales
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Cuentas	Notas	2014	2013
		<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos ordinarios	16	2,297,656.76	2,310,463.49
Costo de ventas	18, 20	(1,602,665.41)	(1,718,727.55)
Ganancia bruta		694,991.35	591,735.94
Otras ganancias y pérdidas	17	9,837.02	23,034.74
Gastos de administración y ventas	18, 20	(662,507.60)	(574,198.81)
Ganancia antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta de operaciones continuadas		42,320.77	40,571.87
Participación de trabajadores	11	(6,348.12)	(6,021.84)
Ganancia antes de impuesto a la renta de operaciones continuadas		35,972.65	34,550.03
Impuesto corriente	11	(19,704.28)	(24,625.23)
Impuesto diferido	11	-	15,081.00
Total		(19,704.28)	(9,544.23)
Ganancia de operaciones continuadas		16,268.37	25,005.80
Ingresos (gastos) de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia neta y total del resultado integral del año		16,268.37	25,005.80
Ganancia neta por acción básica y diluida	19	8.13	12.50


 David Alejandro Ména Escobar
 Presidente


 Hender Leonidas Alvarez Hurtado
 Contador

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

R

CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Descripción	Reservas			Resultados Acumulados			Total
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva de Capital	Adopción por Primera Vez NIFF	Resultados de Periodos Anteriores	Resultados del Periodo Actual	
<i>(US Dólares)</i>							
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	2,000.00	34,332.96	295,050.60	89,510.36	25,791.26	98,825.07	545,510.25
Transferencias	-	-	-	-	98,825.07	(98,825.07)	-
Ajustes, 2012	-	-	-	(10,504.50)	(5,516.26)	-	(16,020.76)
Dividendos declarados, 2012	-	-	-	-	(103,463.83)	-	(103,463.83)
Ganancia neta y total del resultado integral del año, 2013	-	-	-	-	-	25,005.80	25,005.80
Apropiación, 2013	-	949.85	-	-	-	(949.85)	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	2,000.00	35,282.81	295,050.60	79,005.86	15,636.24	24,055.95	451,031.46
Transferencias	-	-	-	-	24,055.95	(24,055.95)	-
Dividendos declarados, 2013	-	-	-	-	(22,889.24)	-	22,889.24
Ganancia neta y total del resultado integral del año, 2014	-	-	-	-	-	16,268.37	16,268.37
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	2,000.00	35,282.81	295,050.60	79,005.86	16,802.95	16,268.37	444,410.59

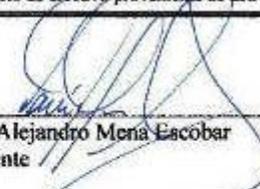

 David Alejandro Mena Escobar
 Presidente

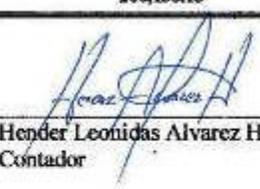

 Hender Leonidas Alvarez Hurtado
 Contador

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

Descripción	Notas	2014	2013
<i>(US Dólares)</i>			
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Recibido de clientes		2,313,021.52	2,286,897.55
Pagado a proveedores y empleados		(2,090,668.01)	(2,039,928.70)
Otras ganancias y pérdidas	17	9,837.02	23,034.74
Impuesto a la renta corriente	11	(19,704.28)	(24,625.23)
Participación de trabajadores	11	(6,348.12)	(6,021.84)
Flujos neto de efectivo proveniente de actividades de operación		206,138.13	239,356.52
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión:			
Adiciones de activos fijos	8	(112,905.79)	(173,318.44)
Ventas y/o retiros de activos fijos	8	64,555.15	42,167.98
Adiciones de remodelaciones en propiedades arrendadas	9	(83,048.57)	(128,629.11)
Reembolso de gastos, mejoras en propiedades arrendadas	9	82,235.22	-
(Aumento) disminución en otros activos no corrientes		-	213.72
Flujos neto de efectivo (usado en) actividades de inversión		(49,163.99)	(259,565.85)
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiamiento:			
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar, accionistas	5	(133,375.81)	(56,465.08)
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar, accionistas	10	-	137,664.00
Dividendos pagados	15	(22,889.24)	(103,463.83)
Flujos neto de efectivo (usado en) actividades de financiamiento		(156,265.05)	(22,264.91)
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		709.09	(42,474.24)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		178,192.99	220,667.23
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	4	178,902.08	178,192.99
Conciliación de la ganancia neta con el flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Ganancia neta		16,268.37	25,005.80
Ajustes para conciliar:			
Provisión para cuentas incobrables y deterioro	5	1,215.24	-
Depreciaciones y amortizaciones	8	124,593.85	156,402.87
Provisiones para beneficios definidos, neto de pagos	13	(18,693.22)	62,308.51
Ingresos por impuesto a la renta diferido	11	-	15,081.00
Otros		-	866.24
Cambios en activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		14,149.52	(23,565.94)
(Aumento) disminución en inventarios		6,824.73	12,633.46
(Aumento) disminución en servicios y otros pagos anticipados		10,183.36	(502.84)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes		(4,272.08)	(20,886.50)
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		34,002.62	7,128.76
Aumento (disminución) en obligaciones acumuladas		15,159.90	(13,830.93)
Aumento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes		6,705.84	18,716.09
Flujos neto de efectivo proveniente de actividades de operación		206,138.13	239,356.52


David Alejandro Mená Escobar
Presidente


Hender Leonidas Alvarez Hurtado
Contador

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.