

Mantaoro
Hotelera Manta S. A.

Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013
e Informe de los Auditores Independientes

MANTAORO HOTELERA MANTA S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	7 - 21

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Mantoro Hotelera Manta S. A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos analizado los estados financieros adjuntos de Mantoro Hotelera Manta S. A. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Nuestra auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo 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 a fin de diseñar procedimientos de auditoría 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 que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Concluimos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar certeza razonable para nuestra opinión de auditoría.

Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda. es una sociedad de responsabilidad limitada en el Registro Mercantil y es un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una sociedad de responsabilidad limitada en el Reino Unido, que es miembro de la red global de miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Mantaoro Hotelera Manta S. A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Deloitte & Touche

Guayaquil, Marzo 19, 2014
SC-RNAE 019

Jimmy Marin D.

Jimmy Marin D.
Socio
Registro #30.628

MANTAORO HOTELERA MANTA S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

ACTIVOS	Notas	2013	2012
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	639,092	217,431
Cuentas por cobrar	5	213,662	172,214
Inventarios	6	141,298	159,289
Impuestos corrientes	10		10,931
Otros activos		16,540	20,717
Total activos corrientes		1,010,592	680,582
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	7	8,071,440	8,190,162
Activos intangibles	8	259,918	194,333
Inversión en asociada		2,008	2,008
Otras cuentas por cobrar	5, 17	79,383	44,622
Otros activos		2,192	1,753
Total activos no corrientes		8,416,941	8,432,878
TOTAL		9,427,533	9,113,460

Ver notas a los estados financieros


Christophe Merveau
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2013	2012
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	9	216,913	186,240
Impuestos corrientes	10	90,434	135,853
Obligaciones acumuladas	11	167,288	189,019
Total pasivos corrientes		474,635	511,112
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones por beneficios definidos	12	113,470	81,314
Impuesto a la renta diferido	10	186,652	390,232
Otros		30,690	30,690
Total pasivos no corrientes		330,812	502,236
Total pasivos		1,098,759	1,013,448
PATRIMONIO			
Capital social	14	41,200	41,200
Reservas		978,743	551,333
Utilidades retenidas		7,802,831	7,438,099
Total patrimonio		8,822,774	8,030,632
TOTAL		9,427,533	9,044,080


 Pablo López
 Contador General

MANTAORO HOTELERA MANTA S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

	Notas	2013	2012
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	15	3,683,554	3,788,243
COSTO DE VENTAS	16	(2,544,066)	(2,516,229)
MARGEN BRUTO		1,139,488	1,272,014
Gastos de administración	16	(547,816)	(642,261)
Gastos de ventas	16	(104,715)	(91,424)
Ingresos financieros		1,424	8,214
Otros ingresos, neto		18,209	13,941
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		506,590	560,484
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente	10	(118,405)	(152,145)
Diferido		3,580	19,089
Total		(114,825)	(133,056)
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL DE RESULTADO INTEGRAL		391,765	427,428

Ver notas a los estados financieros


Christophe Moreau
Gerente General


Pedro López
Contador General

MANTAORO HOTELERA MANTA S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	Capital Social	Reservas (en U. S. dólares)	Utilidades Retenidas	Total
Enero 1, 2012	41,200	20,600	7,541,781	7,603,581
Utilidad neta			427,428	427,428
Apropiación, nota 14		520,713	(520,713)	
Diciembre 31, 2012	41,200	551,315	7,438,494	8,031,009
Utilidad neta			391,765	391,765
Apropiación, nota 14		427,428	(427,428)	
Diciembre 31, 2013	41,200	978,743	7,402,831	8,422,774

Ver notas a los estados financieros


Christophe Moreau
Gerente General


Pedro Lopez
Contador General

MANTAORO HOTELERA MANTA S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,616,402	1,790,799
Pagado a proveedores, empleados y otros	(2,863,368)	(3,027,218)
Impuesto a la renta	(151,293)	(145,985)
Intereses ganados	1,424	8,214
Otros ingresos	18,209	13,941
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>621,374</u>	<u>639,751</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos de operación y otros	(148,601)	(854,981)
Adquisición de activo intangible	(71,112)	—
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(219,713)</u>	<u>(854,981)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	—	(734,001)
Pago a otros acreedores	—	(11,800)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>—</u>	<u>(745,801)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	401,661	(960,631)
Saldo al comienzo del año	237,431	1,198,062
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>639,092</u>	<u>237,431</u>

Ver notas a los estados financieros


Christophe Moreau
Gerente General
Pedro López
Contador General

MANTAORO HOTELESA MANTA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en el Ecuador en 1994. La actividad principal es la prestación de servicios de hotelería y turismo, la cual está regulada por el Ministerio de Turismo y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

El Hotel tiene 82 habitaciones, que incluyen 22 grand suites, 4 junior suites y 1 suite presidencial. Durante el año 2013, el promedio de ocupación fue del 65.7% (64.7% para el año 2012).

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).
- 2.2 *Base de preparación* - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, que está basada generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.
- 2.3 *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 90 días o menos. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.4 *Cuentas por cobrar comerciales* - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no están en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. La política de crédito de la Compañía es de 30 días.
- Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos y un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.
- 2.5 *Inventarios* - Son presentados al costo de adquisición o valor costo realizable, el menor, y son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios incluyen principalmente repuestos, muebles, 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.

2.6 *Propiedades y equipos*

2.6.1 *Medición en el momento del reconocimiento* - Se miden inicialmente por su costo, y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la obtención y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

2.6.2 *Medición posterior al reconocimiento* - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de reparación, la Compañía registra pérdidas por deterioro.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se registran y reconocen en el período en que se producen.

2.6.3 *Método de depreciación y vidas útiles* - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. 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.

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

Item	Vida útil (en años)
Edificios	20 - 50
Autos de empresas	3 - 5
Muebles y asientos	10
Máquinas y equipos	2 - 10
Vehículos	4 - 8
Equipos de computación	3

2.6.4 *Retiro o venta de propiedades* - La utilidad o pérdida que surge 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.

2.7 *Activos intangibles* - Se miden inicialmente por su costo e incluyen un software con vida útil definida amortizada a 3 años, y una concesión de terreno ubicada en playa el Maracalago, con vida útil indefinida, cuyo costo no se amortiza. La Compañía efectúa análisis de deterioro y en caso de repararlo registra pérdidas por tal concepto.

2.8 *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 requiere a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

2.9 *Cuentas por pagar* - Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no están en un mercado activo e incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en pasivos corrientes.

excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. La política de pago es de 15 a 45 días.

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

2.10.1 Impuesto 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 impositivos 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.

2.10.2 Impuestos diferidos - 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 impositivas. 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.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.11 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 desembolsar recursos 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.

2.12 Beneficios a empleados

2.12.1 Beneficios definidos - El costo de los beneficios definidos (pensión patronal y bonificación por despido) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

2.12.2 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.

2.13 Reconocimiento de ingresos - Se calculan el valor nominal de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el ajuste estimado de cualquier descuento que la Compañía pueda cobrar.

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociadas 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 servicios de hospedaje, eventos, servicios de restaurante y cafetería.

2.14 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 efectúa el pago, y se registran en el período más cercano en el que se incurren.

2.15 Compensación de activos 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.

2.16 Norma nueva y revisada con efecto material sobre los estados financieros

Durante el año 2013, la Compañía ha aplicado la NIC 19 - Beneficios a los Empleados (revisada en el 2012) y efectiva a partir del 1 de enero del 2013) y las normas derivadas, por primera vez.

La NIC 19 (revisada en el 2012) cambia la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. El cambio más importante se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando se producen, y por lo tanto eliminan la el método de la "base de ilustración" permitida por la versión previa de la NIC 19, y también el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Adicionalmente, todas las ganancias y pérdidas actuariales (costos de servicios pasados) se reconocen inmediatamente en otro resultado integral. Por otra parte, el costo de interés y realinamiento separado de los activos del plan utilizado en la versión previa de la NIC 19 se sustituye por el artículo del "interés neto", el cual según la NIC 19 (revisada en el 2012), se calcula aplicando la tasa de descuento neta sobre el pasivo o activo por beneficios definidos. Adicionalmente, la NIC 19 (revisada en el 2012) introduce algunos cambios en la presentación del costo por beneficio definidos incluyendo algunas resoluciones adicionales.

A partir del 1 de enero del 2013, la Compañía ha aplicado las disposiciones transitorias pertinentes de la NIC 19 - Beneficios a los Empleados y estos cambios no han tenido un impacto en los importes reconocidos en el resultado del período y otro resultado integral en años anteriores.

2.17 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:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos 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 NIC 32	Compensación de activos y pasivos Financieros	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevas reglas para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó las reglas para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como se basa en los estados financieros.

Los requisitos clave de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocen inicialmente a su costo amortizado o valor razonable.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el aspecto generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que son atribuible o cambia en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, y en consecuencia, el reconocimiento de los cambios de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genera una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son positivamente correlacionados a utilidad o pérdida según la NIC 39, la contabilidad del aspecto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede no tener un impacto significativo sobre los estados financieros en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no se puede proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que los mismos detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos respecto para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, así como a que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califican para ser compensados.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Diciembre 31:	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	90,081	73,287
Bancos	387,588	164,144
Inversiones temporales	251,423	—
Total	629,092	237,431

Bancos - Representa saldos en cuentas corrientes depositadas en bancos locales y del exterior, los cuales no generan intereses.

Inversiones temporales - Representan certificados de depósito emitidos con una matricación financiera local a 90 días plazo, con vencimiento en febrero del 2014 e interés anual del 5%. En febrero del 2014, esta inversión fue reanuda con vencimiento en abril del 2014.

5. CUENTAS POR COBRAR

	Diciembre 31:	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Contables:		
Cuentas (C)	180,734	114,381
Cuentas relacionadas, nota 17	79,383	45,173
Otras	56,093	58,029
Provisión para cuentas incobrables	(33,055)	(1,388)
Total	283,055	216,205
Clasificación:		
Corriente	21,662	172,214
No corriente	79,383	45,022
Total	283,055	216,205

Clientes - Incluye principalmente créditos por servicios de eventos y banquetes. Un detalle de la antigüedad de cuentas por cobrar clientes es como sigue:

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Por vencer	122,057	92,145
Vencidos		
De 1 a 30 días	46,057	5,628
De 31 a 60 días	8,649	3,719
De 61 a 90 días	3,371	210
Más de 90 días		12,581
Total	180,134	114,383

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2013, incluye repuestos y suministros por 1,039,799 los cuales serán utilizados en la prestación de servicios y mantenimiento del hotel, e inventario procedido y no procedido de alimentos y bebidas por 1,785,423,550 los cuales serán utilizados en el servicio de cafetería, restaurante y banquetes.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(U.S. dólares)	
Costo	8,175,844	9,045,062
Depreciación acumulada	(1,102,804)	(832,899)
Total	7,073,040	8,212,163
Clasificación:		
Tierras	4,143,698	4,143,648
Edificios	3,528,599	3,608,240
Activos de operación	185,034	186,080
Herramientas, muebles y equipos de computación	111,816	115,875
Máquinas y equipos	88,082	109,669
Valores	15,104	26,751
Total	8,073,440	8,186,163

El movimiento de propiedades y equipos es como sigue:

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Saldo neto al comenzar del año	8,190,162	7,016,009
Adquisiciones	140,601	854,381
Deja	(13,817)	
Depreciación	(209,500)	(281,058)
Saldo neto al final del año	8,073,446	8,180,162

Al 31 de diciembre del 2013, adquisiciones incluyen principalmente compra de activos de operación como laptops, periférica y vajillas por US\$113,000 (año 2012, incluye compra de terreno con un área de 1,423.41 m² ubicado en el sector Mariscalagui, en la ciudad de Maanta por US\$711,705).

8. ACTIVOS INTANGIBLES

Al 31 de diciembre del 2013, incluye principalmente concesión de 4,965 m² de terreno ubicado en la playa Mariscalagui, cantón Maanta. La concesión otorgada es de tiempo indefinido e intransferible y se obtiene a través de un convenio transaccional suscrito entre Hotel Maanta Imperial C.A. y Manufacto Hondera Maanta S.A., suscrita por el Ministerio de Defensa Nacional según acuerdo 50'629 de julio 9 del 2004.

9. CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Categorías:		
Proveedores	135,476	98,046
Anticipo de clientes	18,134	18,033
Compañías relacionadas, nota 17	2,749	1,108
Otros	60,554	72,153
Total	216,913	189,240

Proveedores - Representa principalmente facturas pendientes de pago por compra de alimentos y bebidas, con vencimiento promedio de 15 a 45 días, los cuales no devengan intereses.

10. IMPUESTOS

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

	Diciembre 31.	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario IVA		30,031
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta (1)	91,495	83,303
Impuesto al Valor Agregado - IVA y Retenciones	16,908	40,620
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	3,031	2,850
Total	39,436	135,850

(1) Un detalle de la composición del pasivo por impuesto a la renta es como sigue:

	Diciembre 31.	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la renta sujeción	(118,405)	(152,145)
Anticipo de impuesto a la renta	8,324	4,265
Retenciones en la fuente	36,596	65,697
Impuesto a la renta por pagar	(80,022)	(103,383)

10.2 *Impuesto a la renta reconocido en resultados* - Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	Diciembre 31.	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	506,590	560,884
Deducciones no deducibles	31,814	124,086
Reintegraciones suspendidas con discapacidad	—	(23,659)
Utilidad gravable	538,404	661,311
Impuesto a la renta sujeción - 23% (2012 - 23%)	123,813	152,145
Impuesto a la renta cargado a resultados	• (118,405)	(152,145)
Impuesto a la renta diferido	(3,586)	31,089
Total	(14,825)	(23,090)

Las diferencias de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están afectas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2010 al 2013, salvo las cuales podrían existir diferencias de interés en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

10.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	83,385	77,224
Provisión	118,405	152,145
Pagos	(131,205)	(135,285)
Saldo al final del año	<u>70,585</u>	<u>94,084</u>

10.4 Impuesto diferido - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía reconoció pasivos por impuestos diferidos 1,953,965,652 y 1,785,390,232, respectivamente, los cuales se originan principalmente por la diferencia temporal del gasto no deducible de depreciación de propiedades y otras revisiones efectuadas a la fecha de transición de las NIF.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Participación de trabajadores	82,708	98,909
Beneficios sociales	44,625	55,170
Otros	33,200	34,951
Total	<u>160,533</u>	<u>189,030</u>

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	Diciembre 31	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	60,461	48,189
Planificación por desahucio	53,000	36,325
Total	<u>113,461</u>	<u>84,514</u>

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

12.2 **Beneficiación por despido** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por despido solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía otorgará el 25% de la última remuneración mensual por cada año de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación de compañía por incumplimiento de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por incumplimiento de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio mínimo fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicios del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuya la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, reconociendo el costo de las opciones actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estos cálculos reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o aborran a resultados durante el curso normal de vida laboral promedio esperado de los empleados.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento e incremento salarial esperado. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se producen al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varía en 50 puntos (aumentar o disminuir), la obligación por beneficios definidos, incrementaría por US\$13,084 (disminuiría por US\$13,152).

Si los incrementos salariales esperados (aumentar o disminuir) en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos se incrementaría en US\$3,631 (disminuiría por US\$13,900).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzcan en forma aislada sino de otras (algunas de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se estimó utilizando el método de crédito mínimo proyectado, que es el mismo que el utilizado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

Para los años 2013 y 2012, las principales proyecciones usadas por los supuestos actuariales fueron el 7% para la tasa de descuento y el 3% para la tasa esperada de incremento salarial.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1 **Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de instrumentos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Comisión Corporativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, exponer al Directorio mediante de mitigaciones, ejecutar dichos riesgos y monitorear su efectividad.

A continuación se presenta la definición de los riesgos más importantes que están expuestas la activos y pasivos financieros y la descripción de las medidas mitigantes adoptadas por la Administración de la Compañía.

11.1.1 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes ejemplo con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, con el propósito de mitigar el riesgo de pérdidas financieras ocasionada por incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

11.1.2 Riesgo de liquidez - El Directorio es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. El Directorio ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, incrementando constantemente los flujos de efectivo proyectados y reales y analizando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

11.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31	
	2013	2012
	en U.S. dólares	
Activos financieros:		
Efectivo y equivalente de efectivo, nota 4	699,002	237,431
Cuentas por cobrar, nota 5	213,662	172,214
Total	<u>912,664</u>	<u>409,645</u>
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar, nota 9	216,253	186,240

14. PATRIMONIO

14.1 Capital social - El capital social consiste en 41,200 acciones de UNSC, valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a dividendos.

14.2 Reservas - Las reservas patrimoniales incluyen:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Legal	20,600	20,600
Facultativa	528,149	530,715
Total	548,749	551,315

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta suma mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa - Representa reservas de libre disposición de los Accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas. Mediante una Junta General de Accionistas celebrada el 21 de marzo del 2013, los Accionistas resolvieron apropiar reservas facultativas por US\$427,428 de los resultados acumulados del año 2012.

14.7 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Utilidades retenidas - distribuidas	801,705	427,428
Reserva de capital según PCGA anteriores	3,246,980	3,246,980
Resultados acumulados provenientes de la adquisición por primera vez de las NIF	3,764,486	3,764,850
Total	7,813,171	7,439,258

Reserva de capital según PCGA anteriores - El saldo acreedor de la reserva de capital según PCGA anteriores, sólo puede ser capitalizado en la parte que equivale al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera, utilizado en abaratar pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados provenientes de la adquisición por primera vez de las NIF - Incluye: excedes resultantes de los ajustes originados en la adquisición por primera vez de las NIF. De acuerdo a resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre de 2011, el saldo de esta cuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que equivale al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera, utilizando en abaratar pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

15. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Servicio de hospedaje	1,980,711	1,771,725
Servicios de restaurante y eventos	1,532,888	1,307,777
Arrendos locales	86,025	92,741
Otros	77,130	76,009
Total	3,686,554	3,248,252

16. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Costo de ventas	2,544,066	2,316,279
Gastos de administración	547,816	642,261
Gastos de ventas	104,713	99,824
Total	3,196,595	3,058,364

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Beneficios empleados	1,005,770	985,485
Comidas por alimentos y bebidas	498,312	517,066
Servicios básicos	259,267	275,734
Depreciación de propiedades y equipos	240,506	281,608
Mantenimiento	206,934	261,076
Asesoría turística	181,022	115,080
PUBLICIDAD	152,279	201,540
Comisiones	116,985	110,974
Impuestos municipales	82,569	82,697
Provisión de jubilación y discapacidad	70,954	96,713
Arrendos	88,487	99,829
Movilizaciones	33,207	31,432
Otros	301,105	360,680
Total	3,298,597	3,289,914

17. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	2013	2012
	(U. S. dólares)	
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
Hotel Manta Imperial C.A.	79,383	44,622
Otras	<u> </u>	<u> 551</u>
Total	<u>79,383</u>	<u>45,173</u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Oro Verde Management S.A.	1,572	
Hotel Oro Verde S.A. HOTVER	<u>1,177</u>	<u>1,108</u>
Total	<u>2,749</u>	<u>1,108</u>
<i>Gastos:</i>		
Oro Verde Management S.A.	181,022	115,080
Hotel Oro Verde S.A. Hotver	10,759	10,426

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de aprobación de los estados financieros (marzo 19 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración en marzo 19 del 2013 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas y Junta de Directores sin modificaciones.