

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

La actividad principal de la Compañía: Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el capital suscrito y pagado de la Compañía consistía de lo siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	2014	%	2013	%
Sra. Liliana Miraglia Orabona	Ecuatoriana	200,00	0,25	200,00	0,25
Sr. Mario Ezio Miraglia Orabona	Ecuatoriana	200,00	0,25	200,00	0,25
Sra. Cecilia Miraglia Orabona	Ecuatoriana	200,00	0,25	200,00	0,25
Sr. Vittorio Franco Miraglia Orabona	Ecuatoriana	200,00	0,25	200,00	0,25
		<u>800,00</u>	<u>100</u>	<u>800,00</u>	<u>100</u>

El domicilio de la Compañía, donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, es Chile No. 214 y Luque.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de HOTELERA DEL LITORAL S.A. al 31 de diciembre del 2014, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

2.2. Efectivo y Equivalente de Efectivo

Incluye dinero en efectivo, depósitos en bancos disponibles nacionales e internacionales, inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición. Además, sobregiros exigibles en cualquier momento por el banco y forman una parte integral de la gestión de efectivo de una entidad. (Nota 4)

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros que representan un derecho contractual a recibir efectivo en el futuro.

Las cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor y se utiliza una cuenta correctora para disminuir el importe en libros del activo financiero. (Nota 5)

2.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. La compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todo los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

2.4.1. Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.5. Propiedades, Planta y Equipos

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Se reconocen como propiedades, plantas y equipos todos aquellos bienes de propiedad de la entidad, que están destinadas al uso propio, que tienen una durabilidad de dos años ó más, que representan un beneficio económico futuro y cuyo valor individual es mayor a U.S.\$200.00 dólares.

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento (Continuación)

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable aquel que requiere de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año.

Los elementos de propiedades, planta y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción. (Nota 8)

2.5.2 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación se carga al gasto.

Se revisará como mínimo al término de cada periodo anual el valor residual y la vida útil de un activo y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable. Se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

A continuación se presentan los principales elementos de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación: (Nota 8)

Cuentas	Mínima
Terrenos	-
Construcciones en Proceso	-
Inmueble	100
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10

2.6 Venta o retiro de propiedades, planta y equipos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del periodo en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.7 Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. (Nota 9)

2.8 Transacciones con Partes Relacionadas

Se reconoce como transacciones con partes relacionadas aquellas operaciones que se realizan con accionistas, miembros de la administración con influencia significativa en la decisiones de la compañía, familiares hasta el cuarto grado de consanguineidad y según de afinidad de accionistas o administradores con influencia significativa.

Las transacciones con partes relacionadas se registraran como Cuentas por Cobrar o Pagar Relacionadas. (Nota 6-12)

2.9 Impuesto Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo. (Nota 11)

2.10 Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga. (Nota 10)

2.11 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. (Nota 14)

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.12 Venta de Bienes y Servicios

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes y servicios deben ser registrados cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ❖ La Compañía han transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes o prestación de servicios;
- ❖ La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- ❖ El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- ❖ Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- ❖ Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen. (Nota 16)

2.14 Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 o 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 las cuentas de resultados.

3 INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2014, fue de 3.67 %

AÑO TERMINADO	PORCENTAJE
<u>dic-31</u>	<u>INFLACIÓN</u>
2014	3.67
2013	2.70
2012	4.20

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Efectivo y equivalentes de Efectivo

Caja y banco como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera. El detalle es el siguiente:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Banco:</u>			
Local	U.S.\$	60.078,44	5.499,37
TOTAL	U.S.\$	<u>60.078,44</u>	<u>5.499,37</u>

5. Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre, un resumen de Otras Cuentas por Cobrar, es como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
A Proveedores	U.S.\$	400,00	10.400,00
Anticipo a Terceros		4.226,56	125,00
A Trabajadores		-	13.461,58
Cuentas por Liquidar		4.564,46	4.564,46
Otras Cuentas por Cobrar		4.456,68	4.456,68
Al 31 de Diciembre	U.S.\$	<u>13.647,70</u>	<u>33.007,72</u>

6. Cuentas por Cobrar Partes Relacionadas

Las cuentas por cobrar compañías relacionadas al 31 de Diciembre son como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Hotel Palace Hotpalsa S.A.	U.S.\$	-	10.313,62
Accionistas		569,05	569,05
TOTAL	U.S.\$	<u>569,05</u>	<u>10.882,67</u>

Las cuentas por cobrar compañías relacionadas representan principalmente arriendos por cobrar.

7. Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre, los activos por impuestos corrientes, consisten en lo siguiente:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Crédito Tributario a favor de la empresa (IR)	U.S.\$	-	864,17
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)		12.041,77	18.700,30
Anticipo de Impuesto a la Renta		-	2.211,53
TOTAL	U.S.\$	<u>12.041,77</u>	<u>21.776,00</u>

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipo se detallan a continuación:

Costo	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Muebles y Enseres de Oficina	Construcción en Proceso	TOTAL
Saldo al 31 de Dic. 2013	590.294,47	1.650.006,84	55.063,00	4.886,95	-	2.300.251,26
Adiciones	-	488,13	-	-	13.441,31	13.929,44
Reclasificación	-	-190.000,00	190.000,00	-	-	-
Saldo al 31 de Dic. 2014	590.294,47	1.460.494,97	245.063,00	4.886,95	13.441,31	2.314.180,70
Depreciaciones Acumuladas						
Saldo al 31 de Dic. 2013	-	-52.877,92	-36.242,89	-4.325,30	-	-93.446,11
Gastos por Depreciación	-	-18.173,52	-22.055,64	-464,28	-	-40.693,44
Reclasificación	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic. 2014	-	-71.051,44	-58.298,53	-4.789,58	-	-134.139,55
Neto	590.294,47	1.389.443,53	186.764,47	97,37	13.441,31	2.180.041,15

Las propiedades, planta y equipos consistían de lo siguiente:

		2014	2013
Costo	U.S.\$	2.314.180,70	2.300.251,26
Depreciación Acumulada		-134.139,55	-93.446,11
TOTAL	U.S.\$	2.180.041,15	2.206.805,15

9. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, los proveedores comerciales consistían de lo siguiente:

		2014	2013
Proveedores Locales	U.S.\$	2.339,41	2.996,83
TOTAL	U.S.\$	2.339,41	2.996,83

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios pagaderas con plazos de 30, 45 y 60 días que no devengan interés.

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Beneficios a Empleados Corto Plazo

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre, fueron como sigue:

		Décimo Tercer Sueldo	Décimo Cuarto Sueldo	Vacaciones	Fondo de Reserva	IESS Por Pagar	Sueldo	Participación Trabajadores	Total
Saldos al 31/12/2013	U.S.\$	246,05	265,00	2.485,62	194,09	1.726,41	3.160,25	6.991,69	15.069,11
Provisiones		2.811,56	358,30	1.276,08	2.551,09	9.192,38	37.650,23	14.835,30	68.674,94
Pagos		2.852,19	340,00	2.293,66	2.551,09	9.970,50	40.799,99	6.991,69	65.799,12
Saldos al 31/12/2014	U.S.\$	205,42	283,30	1.468,04	194,09	948,29	10,49	14.835,30	17.944,93

11. Impuestos

11.1 Pasivos del Año Corriente

Al 31 de Diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían en lo siguiente:

Pasivos por Impuestos Corrientes:		Impuesto a la Renta	Impuesto al Valor Agregado	Retenciones Fte. Im. Renta e Impuesto al	Total
				Valor Agregado	
Saldo al 31/12/2013	U.S.\$	-	1.657,55	5.051,25	6.708,80
Débitos		20.998,07	481,26	3.379,52	24.858,85
Créditos		22.355,66	482,52	3.486,65	26.324,83
Saldo al 31/12/2014	U.S.\$	1.357,59	1.658,81	5.158,38	8.174,78

11.2 Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

		2014	2013
Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S.\$	98.901,97	46.611,26
Participación Trabajadores		14.835,30	6.991,68
(-)Gastos que no deducibles		17.549,95	50,93
(+)Participación Trabajadores Atribuible a Ingresos Exentos		-	249,97
(-)Deducciones Laborales		-	1.666,50
UTILIDAD GRAVABLE		101.616,62	38.253,98
Tasa de Impuesto		22%	22%
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		22.355,66	8.415,88
Saldo del Anticipo impuesto Renta del ejercicio corriente		13.748,58	13.267,57
Gasto de Impuesto a la Renta reconocido en los resultados	U.S.\$	22.355,66	13.267,57

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Los registros contables de HOTELERA DEL LITORAL S. A. no han sido fiscalizados. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

11.3 Impuestos Diferidos

Al 31 de Diciembre los pasivos por impuestos diferidos consistían en lo siguiente:

		2014	2013
Saldo al 31/12/2013	U.S.\$	239.503,25	239.503,25
Débitos		3.860,13	-
Créditos		-	-
Saldo al 31/12/2014	U.S.\$	235.643,12	239.503,25

12. Cuentas por Pagar Partes Relacionadas

Al 31 de Diciembre las cuentas por pagar partes relacionadas consistían en lo siguiente:

		2014	2013
Hotel Palace Hotpalsa S.A.	U.S.\$	132.979,56	183.615,75

13. Patrimonio

13.1 Capital Social

Durante los años 2014 y 2013 la compañía mantuvo el mismo Capital Social en \$ 800,00

		Números de Acciones	Capital en Acciones
Saldo al 31 de Diciembre del 2013		800	800,00
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	U.S.\$	800	800,00

13.2 Reservas

Reservas Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13.3 Resultados Acumulados

Reserva de Capital (PCGA anteriores)

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía (este mismo destino siguen las Reservas por Donaciones, o Superávit por Revaluación de Inversiones).

13.4 Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Dividendos

En el 2014, se canceló dividendos a los tenedores de acciones ordinarias por \$ 26.352,01

14. Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios fueron como siguen:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos provenientes del alquiler	U.S.\$	224.030,16	204.082,68

15. Otras ganancias y Pérdidas

Las otras ganancias y pérdidas fueron como sigue:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Otros Ingresos	U.S.\$	-	1.666,50

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

16. Costos y Gastos por su naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

		2014	2013
Costo de Venta	U.S.\$	2.200,00	-
Gastos de Administración		114.805,71	159.137,92
TOTAL	U.S.\$	117.005,71	159.137,92

El detalle de gastos por beneficios a los empleados fueron como sigue:

		2014	2013
Sueldos y Salarios	U.S.\$	42.495,84	49.695,72
Beneficios Sociales		4.575,65	4.223,38
Aportes al IESS		7.730,13	8.484,19
TOTAL	U.S.\$	54.801,62	62.403,29

El detalle de gastos de depreciaciones fue como sigue:

		2014	2013
Depreciación de propiedades, Planta y Equipo	U.S.\$	40.693,44	36.030,78

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

		2014	2013
Sueldos y Salarios	U.S.\$	42.495,84	49.695,72
Beneficios Sociales Corto Plazo		4.575,65	4.223,38
Aporte a la Seguridad Social		7.730,13	8.484,19
Honorarios y servicios profesionales		4.000,00	8.000,00
Suministros y Materiales		30,00	-
Depreciaciones		40.693,44	36.030,78
Servicios Públicos		45,66	33,30
IVA que se carga al gasto		1.249,86	3.123,11
Impuestos, Contribuciones y Otros		11.702,16	15.678,07
Pagos por otros servicios		4.482,97	33.839,37
Pagos por otros bienes		-	30,00
TOTAL	U.S.\$	117.005,71	159.137,92

HOTELERA DEL LITORAL S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

17. Ingresos y Gastos Financieros

Los ingresos y gastos financieros fueron como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gastos Financieros:		
Intereses por préstamos	U.S.\$ 8.119,21	15.786,92
Otros gastos financieros	3,27	18,87
GASTO FINANCIERO NETO	U.S.\$ 8.122,48	15.805,79

18. Utilidad por Acción

18.2. Utilidad Básica y Diluida por Acción

Las utilidades y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica y diluida por acción fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad del año	65.571,14	26.352,01
Número promedio ponderado de acciones ordinarias	800	800
Utilidad básica	81,96	32,94
Utilidad diluida por acción	77,14	32,94

La compañía no ha emitido deuda convertible en acciones u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen efectos potenciales diluyentes de la utilidad por acción.

19. Hechos Ocurridos después del Período sobre el que se informa

Entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (9 de abril del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

20. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014 han sido emitidos el 9 de abril del 2015 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.