HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

INDICE **Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integral	6
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 26

Información Financiera Suplementaria:

ANEXO 1: Información adicional requerida por el Consejo Nacional de Valores	28 - 30

Abreviaturas usadas:

US$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera

mre Moores Auditores Independientes | Independent Member of BKR INTERNATIONAL

Edificio Induauto Av. Quito 806 y 9 de Octubre
Piso 5 - Oficina 501 - 502 • Casilla: 09-01-9453
Telf: (593-4) 2296 281
Telefax: (593-4) 2296 912
e-mail: info.gye@moores.com.ec
Guayaquil - Ecuador

Edificio TorreNova, Av. Shyris 134 y Almagro
Piso 6 - Oficina 6B
Telf: (593-2) 2568207
e-mail: info.uio@moores.com.ec
Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio del
HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.:

Introducción:

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.** al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros. Los estados financieros del **HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, que son presentados para propósitos comparativos, fueron auditados por otros auditores (persona jurídica), cuyo informe emitido en mayo 10 del 2013 contiene una opinión sin salvedad.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración del **HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera el Hotel.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos del 4 al 6, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

   Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente del Hotel en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Hotel. Una auditoria incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración del Hotel son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Limitaciones:

4. Debido a que fuimos contratados como auditores externos del Hotel en febrero 27 del 2014, no nos fue posible observar los inventarios físicos de existencias al cierre del año 2013 del Hotel, valorados en US$. 126,467.

5. Al 31 de diciembre del 2013, el Hotel no dispone de un inventario actualizado de propiedades, maquinaria y equipos debidamente valorizado y conciliado con registros contables, que permitan verificar el costo y depreciación acumulada de los activos fijos, cuyos saldos netos al 31 de diciembre del 2013 ascienden a US$. 9,238,793. El último inventario de propiedades, maquinaria y equipos disponible en el Hotel, corresponde al 31 de diciembre del 2012.

6. Al 31 de diciembre del 2013, el Hotel no dispone de estudio actuarial elaborado por un actuario profesional, que permita conocer el importe al cual ascendería el pasivo laboral por jubilación patronal y otras obligaciones patronales. En razón de lo comentado, no es posible establecer los efectos en pasivos, resultados del período y patrimonio neto, que pudiera tener el registro del mencionado estudio actuarial.

Salvedad:

7. Al 31 de diciembre del 2013, el Hotel incrementó mediante avalúo el importe neto de las propiedades, maquinaria y equipos, consistentes en terrenos, edificios, instalaciones y mejoras por US$. 2,555,465, causando aumento por igual importe en el superávit por valuación en el patrimonio. Este registro contable representa incremento del 48.74% a nivel de patrimonio neto al 31 de diciembre del 2013. A esa fecha, el Hotel no había contabilizado las depreciaciones de edificios, instalaciones y mejoras que correspondían a los ejercicios económicos 2012 y 2013 por US$. 1,660,000 aproximadamente, causando que el déficit acumulado y el superávit por valuación en el patrimonio al 31 de diciembre del 2013, presenten individualmente saldos netos.

Opinión:

8. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios, si no hubieran existido las limitaciones en el alcance de nuestro trabajo indicadas en los párrafos 4 al 6, y excepto por lo descrito en el párrafo 7, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.** al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis:

9. Nuestra auditoría fue realizada principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. La información suplementaria contenida en el Anexo 1, es presentada en cumplimiento del Art. 13, Sección IV, Capítulo IV, Subtitulo IV, Titulo II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, misma que es requerida como información adicional al informe de los auditores independientes. Esta información ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros básicos del **HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.** al 31 de diciembre del 2013, y en nuestra opinión, se expone razonablemente en todos sus aspectos importantes en relación con los estados financieros básicos tomados en conjunto a esa fecha.

MREMOORES CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 676

CPA. Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21.585

Mayo 23 del 2014
Guayaquil - Ecuador

HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)

Notas	ACTIVOS	2013	2012
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en caja y bancos	176,387	286,376
4	Activos financieros, neto	1,696,131	807,952
5	Existencias	126,467	43,610
6	Activos por impuestos corrientes	287,203	326,855
7	Servicios y otros pagos anticipados	188,772	127,004
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	2,474,960	1,591,797
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
8	Propiedades, maquinaria y equipos, neto	11,794,255	8,269,297
9	Otros activos no corrientes	810,749	659,555
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	12,605,004	8,928,852
	TOTAL ACTIVOS	15,079,964	10,520,649
	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS		
	PASIVOS CORRIENTES:		
10	Obligación bancaria	0	900,000
13	Vencimiento corriente de obligación bancaria a largo plazo	210,283	156,847
14	Vencimiento corriente de emisión de obligaciones	942,722	0
11	Pasivos financieros	860,222	2,295,547
12	Otras obligaciones corrientes	362,374	397,538
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	2,375,601	3,749,932
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
13	Obligación bancaria a largo plazo	1,218,287	1,209,426
14	Emisión de obligaciones	3,688,100	0
15	Otras obligaciones a largo plazo	0	835,112
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	4,906,387	2,044,538
	TOTAL PASIVOS	7,281,988	5,794,470
	PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:		
16	Capital social	1,200,000	1,200,000
16	Aportes para futuro aumento de capital	696,000	0
2	Reserva legal	9,193	2,797
2	*Superávit por valuación*	6,239,797	3,684,332
	Déficit acumulado	(347,014)	(160,950)
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	7,797,976	4,726,179
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	15,079,964	10,520,649

Ver notas a los estados financieros

HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)

Notas		2013	2012
17	**INGRESOS POR SERVICIOS**	3,817,453	3,581,743
17	**(-) COSTO POR SERVICIOS**	(1,898,702)	(1,982,301)
	UTILIDAD BRUTA	1,918,751	1,599,442
	GASTOS OPERACIONALES:		
	(-) Gastos de administración	(1,612,999)	(1,209,769)
	(-) Gastos de ventas	(175,644)	(175,939)
	TOTAL	(1,788,643)	(1,385,708)
	UTILIDAD OPERACIONAL	130,108	213,734
	OTROS INGRESOS (EGRESOS):		
	(+) Otros ingresos	584,464	182,103
	(-) Otros gastos	(225,675)	(129,091)
	(-) Gastos financieros	(385,040)	(169,016)
	TOTAL	(26,251)	(116,004)
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	103,857	97,730
18	15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(15,579)	(14,660)
18	22% Y 23% IMPUESTO A LA RENTA	(71,072)	(19,106)
	UTILIDAD DEL EJERCICIO	17,206	63,964
18	**UTILIDAD POR ACCION**	0	0

Ver notas a los estados financieros

HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)

	Capital social	Aportes para futuro aumento de capital	Reserva legal	Superávit por valuación	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1,200,000	0	2,797	3,684,332	0	4,887,129
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	63,964	63,964
Ajustes de años anteriores	0	0	0	0	(224,914)	(224,914)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	1,200,000	0	2,797	3,684,332	(160,950)	4,726,179
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	17,206	17,206
Apropiación	0	0	6,396	0	(6,396)	0
Aportes para futuro aumento de capital (nota 16)	0	696,000	0	0	0	696,000
Ajustes de años anteriores (nota 16)	0	0	0	0	(196,874)	(196,874)
Avalúo de propiedades, maquinaria y equipos (nota 8)	0	0	0	2,555,465	0	2,555,465
Saldos al 31 de diciembre del 2013	1,200,000	696,000	9,193	6,239,797	(347,014)	7,797,976

Ver notas a los estados financieros

HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)

	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	3,910,932	3,692,464
Efectivo pagado a proveedores	(6,415,621)	(4,829,081)
Otros ingresos	169,669	182,103
Intereses pagados	(385,040)	(169,016)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(2,720,060)	(1,123,530)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisiciones de propiedades, maquinaria y equipos	(1,046,089)	(1,273,216)
Ventas de propiedades, maquinaria y equipos, neto	2,153	344
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(1,043,936)	(1,272,872)
FLUJO DE EFECTIVOS POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos y pagos de obligaciones, neto	4,489,119	1,267,374
Obligaciones no financieras a largo plazo	(835,112)	1,221,492
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	3,654,007	2,488,866
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(109,989)	92,464
Efectivo al inicio del año	286,376	193,912
Efectivo al final del año	176,387	286,376

Ver notas a los estados financieros

HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresados en Dólares)

	2013	2012
UTILIDAD DEL EJERCICIO	17,206	63,964
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
Depreciación de propiedades, maquinaria y equipos	74,440	60,444
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	(196,874)	(224,914)
Participación de trabajadores	15,579	14,660
Impuesto a la renta	71,072	19,160
Ajuste del activo por impuesto diferido	0	92,810
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	(899,988)	(295,792)
Existencias	(82,857)	(10,165)
Activos por impuestos corrientes	39,652	(128,490)
Servicios y otros pagos anticipados	(61,768)	(31,374)
Otros activos no corrientes	(151,191)	(657,055)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	(1,423,516)	251,376
Otras obligaciones corrientes	(121,815)	(278,154)
Total	(2,737,266)	(1,187,494)
EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(2,720,060)	(1,123,530)

Ver notas a los estados financieros

HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

1. INFORMACION GENERAL DEL HOTEL

HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A. Fue constituido en Guayaquil - Ecuador en octubre 2 de 1975 e inscrito en el Registro Mercantil en diciembre 9 de ese año, con el nombre de Apartamentos Boulevard S.A., cambiando su denominación a **HOTEL BOULEVARD EL BOULEVARD S.A.**, mediante inscripción en el Registro Mercantil en octubre 2 de 1995. Su actividad principal es el servicio de hotelería en todas sus fases, y todos los negocios relacionados con la explotación de la industria hotelera turística. En el año 1998, inició la construcción de un nuevo hotel con la licencia internacional "Hampton Inn" y reinició sus operaciones en agosto del 2000 como Hampton Inn Hotel y Casino. El Hotel está inscrito en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) del Servicio de Rentas Internas - SRI, y mantiene asignado el No. 0990267278001 y su dirección electrónica es www.guayaquilhamptoninn.com.

Operaciones.- El crecimiento de la economía ecuatoriana en los últimos años, ha impulsado el desarrollo de diversos sectores empresariales, entre ellos el turístico, que presenta aumento en la oferta hotelera en toda la geografía nacional. En la ciudad de Guayaquil se han construido nuevos hoteles, al tiempo que los existentes se han modernizado y expandido sus instalaciones. En ese contexto, el Hotel viene trabajando en los últimos años en un proceso de remodelación y construcción, que incluye al Centro de Convenciones Libertadores con capacidad para 800 personas, obra que se encuentra finalizada, y que constituye el principal centro de eventos de la zona central de Guayaquil. Una vez que el centro de convenciones entre a operar en un 100%, el Hotel estaría en capacidad de generar flujos de efectivo superiores a un millón de dólares por año. El Hotel tiene excelente oferta de habitaciones disponibles, logrando mantener tasas de ocupación record en su historia, que permiten obtener un nivel estable de ingresos por concepto de hotelería, que se incrementará en la medida que el centro de convenciones incremente su actividad.

En otro orden, la emisión de obligaciones instrumentada en el año 2013, fue estructurada con garantía general y además de las coberturas exigidas por la Ley, dispone de un mecanismo de resguardo que respalda la misma, consistente en contrato de fideicomiso inmobiliario.

Actualmente el Hotel tiene 95 habitaciones, cafeterías, bar, gimnasio, spa, lap-pool y 11 salones de eventos. La tasa de ocupación promedio del Hotel en el año 2013 fue del 76.67% (69.09% en el año 2012). Adicionalmente, en el año 2013 fueron inhabilitadas 22 habitaciones e instalaciones (36 habitaciones en el año 2012) por la readecuación del sistema chiller (enfriado por agua). El Hotel tiene suscrito con Hilton Hotels Corporation un contrato de licencia para operación, mediante el cual adquiere el derecho de usar el sistema "Hampton In" y asesoramiento técnico (nota 19).

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés).

Para efectos de aplicar las "NIIF COMPLETAS" o las "NIIF para PYMES", la Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante reglamentación, parámetros a ser cumplidos por las compañías sujetas a su control y vigilancia. Con base a la observancia de la norma reglamentaria, el **HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.** utiliza las NIIF COMPLETAS en los registros contables y preparación de estados financieros.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por el Hotel para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos del Hotel están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera el Hotel y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones bancarias y emisión de obligaciones. Estos activos son registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual del Hotel sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira, o cuando el Hotel transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar**.- Son registradas al costo al momento de la negociación de la venta del servicio y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los servicio

- **Cuentas por pagar**.- Son registradas al costo al momento de la negociación de la compra de materiales (bienes) y de la recepción de servicios, que son utilizados para el proceso operativo.

- **Obligaciones bancarias y emisión de obligaciones**.- Están presentados a su valor razonable en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. La diferencia entre los fondos recibidos y los valores de redención registrados, son reconocidos con cargo a los resultados del año.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan al Hotel, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado**.- La Administración del Hotel considera que no existe riesgo de mercado. El Hotel además de ofrecer excelente servicio personalizado y ser líder por preferencia y fidelidad de sus huéspedes y clientes corporativos, mantiene la visión de generar nuevos servicios e ingresos. Adicionalmente, pretende optimizar su costo de oportunidad financiera y hotelera, con la remodelación y conversión de todas sus habitaciones y aérea de servicios. En los últimos 5 años, el negocio de servicios de hotelería ha crecido de modo importante, la demanda de habitaciones en Guayaquil y otros servicios hoteleros así lo demuestran. El Hotel Hampton Inn By Hilton (La Marca) considera que la ampliación de las unidades de producción, al igual que la renovación de las instalaciones, son indispensables para hacer *más rentable* al Hotel y lograr un ascenso de categoría.

- **Crédito**.- La Administración del Hotel considera que no existe riesgo de crédito, en razón que las cuentas por cobrar son altamente recuperables. Los importes máximos de crédito concedidos a clientes, son efectuados en función a sus antecedentes crediticios y situación financiera, y monitoreado permanentemente el comportamiento de pago de los mismos.

- **Liquidez**.- Al 31 de diciembre del 2012, los pasivos corrientes del Hotel son superiores en US$. 2,158,135 a los activos corrientes. Esta relación de capital de trabajo, al 31 de diciembre del 2013 es positiva en US$. 99,359. La utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta, se mantuvo en los años 2013 y 2012 en 2.72% con

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

relación a los ingresos por servicios; en tanto que los flujos de caja operativos continuaron siendo negativos en US$. 2,720,060 año 2013 y US$. 1,123,530 año 2012. Esta situación causó que la Administración del Hotel acuda a endeudarse con la banca privada y emita obligaciones, para financiarse y adicionalmente continuar con los proyectos de remodelación y construcción del Hotel. La Administración del Hotel manifiesta no tendrá inconvenientes y que tal situación es transitoria.

Provisión para cuentas incobrables.- Es reconocida con cargo a resultados del año con el propósito de cubrir posibles pérdidas que puedan llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar a clientes, con base a una evaluación de las mismas realizada conforme lo establecido en las disposiciones tributarias vigentes. El castigo de las cuentas por cobrar a clientes es registrado con débito a la provisión, la diferencia no cubierta por la provisión es contabilizada directamente en los resultados del período.

Existencias.- Están registrados al costo de la última compra y representan principalmente alimentos, bebidas y suministros de limpieza.

Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponden principalmente a pólizas de seguros, necesarias para salvaguardar los bienes del Hotel, que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas; y gastos relacionados por la importación de alfombras, mesas, sillas y otros activos para el servicio de eventos y banquetes que serán registrados en resultados al momento de su liquidación, conforme la política establecida por el Hotel.

Activos por impuestos corrientes.- Representa principalmente el importe pagado del Impuesto al Valor Agregado - IVA, originado en la adquisición de bienes y servicios, utilizado por el Hotel mediante compensación con el IVA generado en las ventas, y que puede ser devuelto por el Servicio de Rentas Internas - SRI, previa iniciación de trámite administrativo.

Propiedades, maquinaria y equipos.- Están registrados al costo de adquisición, excepto por edificios e instalaciones contabilizados a valor mercado, con base a un avalúo practicado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, algunas partidas de propiedades, maquinaria y equipos pueden sufrir importantes y volátiles movimientos en su valor justo, necesitando entonces una revaluación anual, caso contrario en su lugar puede ser suficiente la revaluación cada tres o cinco años. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Los activos en etapa de construcción son capitalizados por separado como un componente de propiedades, maquinarias y equipos. Al término el costo respectivo es transferido a la categoría adecuada de activo. Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios y bote	5%
Instalaciones, maquinarias, equipos, muebles y enseres	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%

Inversiones en acciones.- Están registradas al costo y representan participación minoritaria en Hospitalitas Guayaquil C. Ltda..

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Reconocimiento de ingresos y gastos.- Son reconocidos diariamente en resultados cuando el servicio es prestado. La facturación al huésped es realizada al momento de su retiro del Hotel, en tanto que los alimentos y bebidas son facturados diariamente al momento en que el servicio es prestado. Los costos y gastos son registrados en función al método del devengado.

Superávit por valuación.- Esta originado por el ajuste a valor de mercado de edificios e instalaciones, proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo con la NIC No. 16, el superávit por valuación disminuye anualmente en función del uso de los activos fijos o puede ser eliminado parcial o totalmente de la contabilidad en el evento de una baja o una venta del activo fijo. El saldo acreedor de la cuenta superávit por valuación proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF, así como las mediciones posteriores, no podrán ser capitalizados. La Administración del Hotel está en proceso de determinación del importe a ser regularizado en el superávit por valuación y las utilidades retenidas en función del uso de los activos fijos, que será calculado por la diferencia de los cargos por depreciación anual entre los activos fijos valuados a valor de mercado y su costo original.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% año 2013 y 23% año 2012 de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% año 2013 y 13% año 2012 de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades. La provisión del impuesto a la renta es calculada mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y es cargada en los resultados del año en que es devengada, con base al método del impuesto a pagar. El Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado en el Registro Oficial No. 351 de diciembre 29 del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta que aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración del Hotel utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica del Hotel, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables del Hotel. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Cajas	123,800	15,829
Tarjetas de crédito	42,473	68,519
Bancos locales	10,114	202,028
Total	176,387	286,376

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS (Continuación)

Tarjetas de crédito.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a pagarés que serán cobrados a diversas compañías emisoras de tarjetas de crédito, por la operación propia del negocio, efectivizados dentro de los 15 días siguientes a la emisión del documento, generando comisión de hasta el 3.15% anual a favor de las compañías emisoras de las tarjetas.

Bancos locales.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos en bancos locales están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Compañías y partes relacionadas:		
Hamptosa S.A.	928,380	394,788
Casino Boulevard Casibar S.A.	60,791	0
Bingo & Derby Terminal Terrestre Binterminal S.A.	13,791	0
Corporación Boulevard Corboulevard S.A.	1,292	74,816
José Carrión M.	0	56,778
Reclamos y juicios	434,063	29,098
Clientes	208,583	172,913
Empleados y ex-funcionarios	61,984	68,159
Huéspedes	1,726	11,204
Otras	3,524	9,777
Canjes	0	8,422
Total	1,714,134	825,955
Menos: Provisión para cuentas incobrables	(18,003)	(18,003)
Total	1,696,131	807,952

Compañías y partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la cuenta por cobrar a Hamptosa S.A. representan principalmente importes entregados para el proyecto de la construcción Torre 2 - Edificio Atahualpa. Esta cuenta no genera intereses y no tiene fecha específica de vencimiento. Al 31 de diciembre del 2012, representa importes a cobrar al Ing. José Carrión M. por la adquisición de vehículo y accesorios de blindaje.

Reclamos y juicios.- Al 31 de diciembre del 2013, representa principalmente US$. 414,795 por concepto de capital, intereses y costas que ordenó en septiembre 27 del 2013 el Juzgado Sexto de lo Civil del Guayas, pague Londohotel al Hotel Boulevard Elboulevrd S.A. por juicio de daños y perjuicios. A la fecha de emisión de este informe (mayo 23 del 2014), dicho importe no ha sido recibido. Al 31 de diciembre del 2012, representa anticipos otorgados a los abogados por juicio iniciado en años anteriores en contra de Londohotel por US$. 18,668.

Clientes, neto.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas de clientes no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días plazo. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, existe cartera vencida por US$. 68,796 y US$. 41,826 que supera los 30 días, representando el 36% y 27% del total de la cartera respectivamente.

Provisión para cuentas incobrables.- En el año 2013, la provisión para cuentas incobrables no presentó movimiento. En el año 2012, registra crédito por recuperación por US$. 183.

5. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Suministros	89,916	8,158
Alimentos y bebidas	36,551	35,452
Total	126,467	43,610

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Impuesto a la Salida de Divisas - ISD	135,361	6,753
Impuesto al Valor Agregado - IVA	58,965	103,143
Anticipo de impuesto a la renta	55,284	114,274
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	37,593	102,685
Total	287,203	326,855

Impuesto a la Salida de Divisas - ISD.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden por impuesto a la salida de divisas generadas por importaciones, los cuales fueron utilizados por el Hotel como crédito tributario para el pago del anticipo del impuesto a la renta del ejercicio económico corriente por US$. 41,659.

Impuesto al Valor Agregado - IVA.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representa principalmente el importe pagado del Impuesto al Valor Agregado - IVA, originado en la adquisición de bienes y servicios que es utilizado por el Hotel mediante compensación con el IVA generado en las ventas.

Anticipo de Impuesto a la renta.- Al 31 de diciembre del 2013, representa saldo a favor del Hotel luego de compensar US$. 41,659 con el impuesto a la renta del ejercicio corriente. Al 31 de diciembre del 2012, el Hotel procedió a regularizar US$. 62,437 correspondientes a anticipos no liquidados de años anteriores (nota 16).

Retenciones en la fuente del impuesto a la renta.- Al 31 de diciembre del 2013, representa saldo a favor del contribuyente, luego de compensar las retenciones en la fuente del año. El saldo a favor de retenciones en la fuente, puede ser reintegrado al Hotel mediante solicitud de pago en exceso, presentarse reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que cause el Hotel en los ejercicios impositivos posteriores, y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración; la opción así escogida por el Hotel respecto al uso del saldo del crédito tributario a su favor, deberá ser informada oportunamente a la Administración Tributaria. En el año 2013, la Administración del Hotel procedió a regularizar US$. 73,198 correspondientes a compensaciones no realizadas contablemente con impuestos a la renta de años anteriores (nota 16).

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Continuación)

	2013	2012
	(Dólares)	
Anticipos a proveedores	149,568	127,004
Seguros pagados por anticipado	34,151	0
Suscripciones y licencias	5,053	0
Total	188,772	127,004

Anticipos a proveedores.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan principalmente importes entregados a Equindeca S.A. por US$. 67,633 y a Inmomariuxi S.A. por US$. 30,000, mismos que no generan interés y son liquidados cuando los bienes y servicios son recibidos por el Hotel.

8. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Edificio	18,107,749	14,807,018
Construcciones en proceso	2,007,097	1,383,833
Maquinarias	1,495,849	1,432,245
Terrenos	1,149,430	0
Instalaciones	1,120,934	916,607
Muebles y enseres	893,448	801,879
Equipos de computación	292,762	274,141
Vehículos	264,412	264,412
Importaciones y activos en tránsito	246,875	0
Equipos de oficina	34,083	34,083
Bote	24,983	24,982
Subtotal	25,637,622	19,939,200
Menos: Depreciación acumulada	(13,843,367)	(11,669,903)
Total	11,794,255	8,269,297

En los años 2013 y 2012, el movimiento de propiedades, maquinaria y equipos, neto fue el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Saldo inicial, neto	8,269,297	7,056,869
Más: Avalúo	2,555,465	0
Más: Adiciones	1,046,086	1,273,216
Menos: Cargo anual de depreciación	(74,440)	(60,444)
Menos: Ventas, neto	(2,153)	(344)
Saldo final, neto	11,794,255	8,269,297

8. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO (Continuación)

Avalúo.- Fue realizado por el Ingeniero Civil Gustavo Ruiz Guzmán, con Registro No. SC-RNP-505 expedido por la Superintendencia de Compañías, e informado mediante reporte de fecha diciembre 30 del 2013. La metodología de valuación utilizada fue la de Herweet para establecer el valor comercial y el valor de venta rápida, importe último por el cual fue registrado el avalúo en la contabilidad. El importe neto de terrenos, edificios y mejoras según libros ascendía a US$. 6,307,446 y con el avalúo ascendió a US$. 8,862,911, contabilizándose la diferencia por US$. 2,555,465 en el patrimonio en la cuenta de superávit por valuación.

Al 31 de diciembre del 2013, el Hotel tiene pendiente complementar este procedimiento de avalúo, con Acta de Junta General de Accionista que apruebe la contratación y resultados del reporte de valuación del perito, y declaración juramentada ante notario público por el representante legal del Hotel y perito valuador, sobre la existencia, estado de conservación y correcta valuación a valor de mercado de los activos fijos.

Adiciones.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Administración del Hotel está desarrollando plan de remodelación y ampliación a las instalaciones, el cual estima concluir en el año 2014, aplicable a ciertos pisos del edificio donde están ubicados el Centro de Convenciones, el Casino Faraón y la Torre 2. Los costos incurridos en el año 2013 en la remodelación ascendieron a US$. 621,082 (US$. 1,376,632 en el año 2012). Adicionalmente, existe adquisición de maquinaria Chiler WGZ090 de 90 toneladas por US$. 58,026 y sistema de aire acondicionado por US$. 30,000. En el año 2012, maquinarias por US$. 91,642, muebles y enseres por US$. 58,704 y equipos de computación por US$. 27,646.

9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Proyectos	439,175	308,446
Cargos diferidos	367,291	348,429
Inversiones en acciones	2,500	2,500
Depósitos en garantía	1,780	180
Total	810,746	659,555

Proyectos.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a desembolsos por concepto de estudios para dos proyectos que mantiene el Hotel.

Cargos diferidos.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden principalmente a importes relacionados con lencería, cristalería y otros activos para el servicio de eventos y *banquetes*.

10. OBLIGACION BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a préstamo concedido por el Banco de *Guayaquil* S.A. de Panamá por US$. 900,000, destinado para capital de trabajo que devenga el 5% de interés anual y vence en 365 días.

11. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

11. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

	2013	2012
	(Dólares)	
Proveedores	491,478	785,067
Anticipos de clientes	197,650	68,501
Compañías y partes relacionadas:		
José Carrión Ycaza	82,880	435,462
Otei Technologies (OTEITEC) LLC	0	952,571
Franquicia	36,380	18,510
Propina legal	19,429	25,664
Honorarios	421	800
Otros	31,984	8,972
Total	860,222	2,295,547

Proveedores.- Representan compras de bienes y servicios que no generan intereses y vencen en 30 días plazo.

Anticipos de clientes.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan anticipos entregados por los huéspedes los cuales son liquidados al momento de su facturación y retiro del Hotel.

Compañías y partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a provisiones efectuadas por futuros pagos que deben efectuarse al Presidente Ejecutivo del Hotel. Al 31 de diciembre del 2012, corresponden a pasivo a favor del ex - accionista (Barrow Enterprises) por préstamos para capital de trabajo por US$. 506,783 que no disponía de fecha específica de vencimiento y que generaba el 7.5% de interés anual; así como los intereses de la refrida operación por US$. 365,784 acumulados entre los años 2009 al 2011. En el año 2013, fueron cancelados dichos importes.

Franquicia.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a la provisión realizada a favor del Hilton Hotels Corporation por Contrato de Licencia de Operación.

Propina legal.- Corresponden al 10% adicional sobre los consumos facturados por el Hotel a clientes, que es cancelado quincenalmente a los trabajadores.

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Beneficios sociales:		
Vacaciones	86,073	80,762
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	35,062	37,240
Fondos de reserva	17,669	12,649
Participación de trabajadores	15,990	14,997
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	10,153	8,684
Subtotal	164,947	154,332
Impuestos por pagar:		
Impuesto al valor agregado por pagar	81,165	69,169
Pasan:	81,165	69,169

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)

	2013	2012
	(Dólares)	
Vienen:	81,165	69,169
Impuestos por pagar (Continuación):		
Retención en la fuente del impuesto a la renta	19,968	21,043
Retención del impuesto al valor agregado	15,326	26,410
Impuesto a la renta por pagar	0	19,106
Subtotal	116,459	135,728
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social:		
Aportes al IESS	19,454	18,132
Préstamos quirografarios	6,317	6,377
Préstamos hipotecarios	754	1,579
Subtotal	26,525	26,088
Otros:		
Sueldos por pagar	20,859	10,954
Intereses por pagar	13,379	34,126
Ingresos diferidos	10,595	11,754
Otros	9,610	10,406
Impuestos municipales	0	14,150
Subtotal	54,443	81,390
Total	362,374	397,538

En los años 2013 y 2012, el movimiento de beneficios sociales fue el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
Saldo Inicial	154,332	73,894
Más: Provisiones	207,897	280,891
Menos: Pagos	(197,282)	(200,453)
Saldo Final	164,947	154,332

13. OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle es el siguiente:

	2013	2012
	(Dólares)	
BANCO GUAYAQUIL S.A.		
Corresponde a saldos de préstamo destinados para capital de trabajo con tasa de interés reajustables del 8.95% y 9.76% anual, y vencimientos mensuales hasta noviembre del 2016, 2019, 2020.	1,428,570	1,366,273
Subtotal / Pasan:	1,428,570	1,366,273

13. OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO (Continuación)

	2013	2012
	(Dólares)	
Subtotal / Vienen:	1,428,570	1,366,273
Menos:		
Vencimiento corriente de obligación bancaria a largo plazo:		
Banco de Guayaquil S.A.	(210,283)	(156,847)
Total	1,218,287	1,209,426

14. EMISION DE OBLIGACIONES Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE EMISION DE OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre del 2013, un detalle es el siguiente:

	2013
	(Dólares)
Emisión de obligaciones	
Obligaciones por US$. 7,000,000 en títulos valores al portador. Títulos Clase A (20 cupones de capital y 20 cupones de intereses) y Títulos Clase B (28 cupones de capital y 28 cupones de intereses) con tasa de interés fija del 8% anual y plazos de 1.800 días para los Títulos de la Clase A y de 2.520 días para los Títulos de la Clase B, con amortización trimestral de capital e intereses calculados sobre la base del año comercial de 360 días (nota 21).	4,630,822
Subtotal	4,630,822
Menos: Vencimiento corriente de emisión de obligaciones	(942,722)
Total	3,688,100

15. OTRAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a certificados de depósitos emitidos por una compañía del accionista, los cuales generaban tasa de interés del 6.46% anual y vencimiento en enero 23 del 2013 y 2012.

16. CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y DEFICIT ACUMULADO

Al 31 de diciembre del 2013, un detalle es el siguiente:

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está representado por 30,000,000 de acciones ordinarias y nominativas de US$. 0.04 centavos cada una, de las cuales el 99.99% es de propiedad de OTEI TECHNOLOGIES (OTEITEC) LLC. (Compañía domiciliada en Estados Unidos de América) y el 0.01% es de propiedad del Ing. José Carrión Ycaza.

La Ley de Compañías del Ecuador (Reformada), requiere el envío a la Superintendencia de Compañías del Ecuador de varias informaciones de carácter societario. Con base a lo mencionado, el Hotel por ser una sociedad cuyo capital social corresponde a un accionista extranjero, requiere de la presentación en Ecuador de un certificado de existencia legal y de la

16. CAPITAL SOCIAL, APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL Y DEFICIT ACUMULADO (Continuación)

nómina de accionistas con ciertas informaciones establecidas en la ley, respecto al referido accionista extranjero. El Hotel procedió a cumplir con este requerimiento de información por los años 2013 y 2012.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el Hotel ha cumplido con lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, Reformada parcialmente por la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00059 publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 del 2013, que establece la obligación de los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, de presentar el "Anexo de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores" de la Compañía. La referida información fue proporcionada por el Hotel al SRI en febrero 26 del 2014 por el ejercicio fiscal 2013 y en abril 2 del 2013 por el ejercicio fiscal 2012.

Aportes para futuro aumento de capital.- Al 31 de diciembre del 2013, el principal accionista del Hotel, OTEI TECHNOLOGIES (OTEITEC) LLC, resolvió realizar aportes para futuro aumento de capital por US$. 696,000.

Déficit acumulado.- Al 31 de diciembre del 2013, registra ajuste de años anteriores por depuración de saldos de cuentas de activos y pasivos por US$. 83,792 y US$. 113,082 respectivamente, correspondientes a compensación del impuesto a la renta de años anteriores con retenciones en la fuente y anticipos pagados. Estos ajustes no están documentados mediante Acta de de Junta General de Accionistas.

17. INGRESOS Y COSTOS POR SERVICIOS

En los años 2013 y 2012, los ingresos y costos por servicios fueron los siguientes:

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2013	2012	2013	2012
	(Dólares)			
Habitaciones	2,175,875	1,999,355	809,360	829,274
Alimentos y bebidas	1,249,445	1,148,860	813,367	1,109,858
Catering	233,187	229,255	146,077	32,891
Otros	158,946	204,273	129,898	10,278
Total	3,817,453	3,581,743	1,898,702	1,982,301

18. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el Hotel realizó la siguiente conciliación tributaria:

	2013	2012
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	103,857	97,731
Pasan:	103,857	97,731

18. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

	2013	2012
	(Dólares)	
Vienen:	103,857	97,731
Menos:		
15% participación de trabajadores en las utilidades	15,579	14,660
Amortización de perdidas tributarias	32,886	0
Otras rentas exentas	45,950	0
Más:		
Gastos no deducibles	89,216	0
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	27,779	0
15% participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	6,892	0
Base imponible	133,329	83,071
Tasa aplicable: 22% y 23%	29,332	19,106

	2013	2012
	(Dólares)	
Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2013 y 2012		
Anticipo de impuesto calculado para el año 2013 y 2012	71,072	42,076
22% y 23% Impuesto a la renta	29,332	19,106
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y 22% y 23% impuesto a la renta)	71,072	42,076

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 de junio 8 del 2010, fueron publicadas reformas concernientes a la determinación del impuesto a la renta, estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta el que resulte mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, obteniéndose por parte del Hotel que el mayor entre los dos fue el anticipo calculado, cuyo importe ascendió a US$. 71,072 (US$. 42,076 en el año 2012).

En diciembre 12 del 2013, el Hotel recibió notificación por parte de la Administración Tributaria, donde determina que el cálculo del anticipo del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2012 no es correcto, razón por la cual la Administración Tributaria procede a corregirlo, estableciendo que el importe del anticipo de impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2012 es de US$. 60,637.

A la fecha de emisión de este informe (mayo 23 del 2014), las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2011 al 2013, no han sido revisadas *por el Servicio de* Rentas Internas. La Administración del Hotel considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones no serán significativas.

19. MEMBRESIA INTERNACIONAL

El Hotel tiene suscrito con HILTON HOTELS CORPORATION un Contrato de Licencia para Operación que vence en julio del 2018, adquiriendo el derecho de usar el sistema "Hampton Inn" y asesoramiento técnico. Con relación al referido contrato, el Hotel reconocerá durante los 5 primeros años el 2% de honorarios por licencia (franquicia) y el 2% por el asesoramiento técnico, calculado y pagado mensualmente sobre los ingresos por servicio de habitaciones, los cuales ascendieron a US$. 72,713 en el año 2013 y US$. 65,273 en el año 2012.

20. EMISION DE OBLIGACIONES Y FIDEICOMISO MERCANTIL

Al 31 de diciembre del 2013, el Hotel ha emitido obligaciones y la información más relevante de esta emisión es presentada a continuación:

Contrato de Emisión de Obligaciones: En febrero 1 del 2013, la Junta General de Accionistas del Hotel resolvió emitir obligaciones en uso de la facultad conferida por el Art. 160 de la Ley de Mercado de Valores. La Emisión de Obligaciones está sustentada en contrato de febrero 6 del 2013 elevado a Escritura Pública ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil titulada: Que tiene a los siguientes comparecientes: HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A. como "Emisora", ADVFINS.A. Casa de Valores como "Agente Colocador" y el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. como "Representante de los Obligacionistas". El Agente Pagador de las obligaciones es el Depósito Centralizado de Valores - DECEVALE.

La Emisión de Obligaciones está representada por títulos valores al portador con valor nominal de US$. 20,000 cada uno, con las características de Títulos Clase A (20 cupones de capital y 20 cupones de intereses) y Títulos Clase B (28 cupones de capital y 28 cupones de intereses) con tasa de interés fija del 8% anual y plazos de 1.800 días para los Títulos de la Clase A y de 2.520 días para los Títulos de la Clase B, con amortización trimestral de capital e intereses calculada sobre la base del año comercial de 360 días. Los cupones son rescatables al vencimiento y no anticipadamente. El monto de la Emisión de Obligaciones es de hasta US$.7,000,000, negociables en forma bursátil o extrabursátil. Los recursos captados con la Emisión de Obligaciones servirán en un 100% para financiar parte del capital de trabajo del Hotel.

La Emisión de Obligaciones tiene Garantía General de la Emisora, consistente en todos sus activos no gravados sin considerar los activos diferidos, conforme lo dispone el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores. Adicionalmente y como parte del compromiso del Contrato de Emisión de Obligaciones, el HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A. debe mantener un nivel de endeudamiento de hasta el 70% de sus activos.

A más de los resguardos establecidos en el Art. 11 de la Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, La Junta General de Accionistas del HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A. debe continuar manteniendo una política proactiva en cuanto al crecimiento, privilegiando a la eficiencia frente al volumen, no repartir dividendos mientras existan títulos valores u obligaciones en mora, mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación según lo establece el Art. 13 de la Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores y la prohibición de enajenar y/o prenda comercial, el lote de terreno y sus edificaciones, propiedad del HOTEL BOULEVARD ELBOULEVAR S.A..

Mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC-IMV-DJMV-DAYR-G-13-0002996 de mayo 21 del 2013, fue inscrito HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A. en el Registro de Mercado de Valores como Emisor Privado del Sector No Financiero, adicionalmente con la referida Resolución fue aprobada la Emisión de Obligaciones por la suma de hasta US$. 7,000,000 amparada en la garantía general bajo las características establecidas en la Escritura Pública, y autorizada la oferta pública de obligaciones por igual importe, que tendrá una vigencia de nueve meses calendario con vencimiento en febrero 21 del 2014.

20. EMISION DE OBLIGACIONES Y FIDEICOMISO MERCANTIL (Continuación)

Contrato de Fideicomiso Mercantil: Con el objeto de cumplir con el Contrato de Emisión de Obligaciones y generar un mecanismo que facilite al HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A. el pago de las obligaciones a ser asumidas a favor de los Obligacionistas, en enero 6 del 2014 fue constituido en Guayaquil - Ecuador el Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía con los siguientes comparecientes: HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A. como "Constituyente y Beneficiario", Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. como "Fiduciaria" y el Estudio Jurídico Pandizc & Asociados S.A. como "Representante de los Obligacionistas".

De acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, tienen la calidad de "Beneficiarios" los Obligacionistas con derecho a que la Constituyente les pague el capital invertido más la tasa de interés pactada, en los plazos, términos y condiciones constantes en los documentos relativos a la Emisión. El Agente Pagador de las obligaciones es el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores - DECEVALE.

Los bienes transferidos al Fideicomiso por la Constituyente consisten en US$. 1,000 sin reserva ni limitación alguna, más el lote de terreno y sus edificaciones a la fecha de constitución del Fideicomiso por US$. 9,733,599 en virtud de un avalúo pericial.

El Fideicomiso tiene patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, el mismo está integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso. El Fideicomiso, sus activos, sus derechos y sus flujos en general, no pueden ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectados por embargos, ni secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones de la Constituyente, los Beneficiarios y la Fiduciaria o de terceros en general, y estará destinado única y exclusivamente al cumplimiento de su objetivo, en los términos y condiciones del contrato. El Fideicomiso estará vigente hasta cuando se produzca una o varias de las causales contenidas en la cláusula décimo cuarta del contrato.

Cumplimiento de condiciones contractuales: Al 31 de diciembre del 2013, el HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A presenta la siguiente información con relación a la Emisión de Obligaciones y Fideicomiso Mercantil:

a. Obligacionistas: Las entidades que adquirieron la Emisión, los importes adquiridos y los agentes colocadores de los mismos, son los siguientes:

	(Dólares)
Agente Colocador: Advfin S.A.	
Fondo de Cesantia del Magisterio Ecuatoriano	1,620,000
Corporación Financiera Nacional	1,451,429
ISSPOL Instituto Ecuatoriano de Seguridad de la Policía	891,429
Administración del Fondo de Cesantía y Mortuoria	347,423
Fondo de Jubilación EEQ S.A.	142,105
Seguros Oriente S.A.	94,737
Hispana de Seguros S.A.	36,000
La Reserva Forestal (Reforest) S.A.	11,700
Cerro Alto Forestal (Highforest) S.A.	9,000
La Colina Forestal (Hillforest) S.A.	7,200
Paez Eguez Mercedes Susana	4,500
Cerro Verde Forestal (Bigforest) S.A.	4,500
La Sabana Forestal (Plainforest) S.A.	4,500
Alvaro Flores Graces Ibeth	4,500
Villacis Gallo Karina del Carmen	1,800
Total	4,630,823

20. EMISION DE OBLIGACIONES Y FIDEICOMISO MERCANTIL (Continuación)

b. Forma de negociación de los títulos: Intervalores Casa de Valores S.A. liquidó en el mercado extrabursátil el 64% de los títulos por US$. 3,251,288 el 36% restante fue liquidado en el mercado bursátil por US$. 1,850,895.

c. Uso de recursos: Un detalle del uso de los recursos provenientes de la Emisión de Obligaciones es el siguiente:

	(Dólares)
Importe de la Emisión de Obligaciones	5,085,110
Menos:	
Descuento en venta de títulos	81,982
Comisiones casa de valores	77,925
Importe neto recibido	4,925,203
Menos:	
Pagos a proveedores	(1,275,565)
Pagos a Accionistas por préstamos y certificados de depósitos	(962,343)
Pago del préstamo del Banco Guayaquil (Panamá) S.A.	(915,625)
Sueldos del personal	(717,518)
Pago de capital e intereses a los obligacionistas	(646,832)
Impuestos	(256,546)
Aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	(150,774)
Saldo	(0)

d. Garantía general: Al 31 de diciembre de 2013, los activos libres de todo gravamen ascienden a US$. 12,268,062, consistentes en activos financieros, activos fijos y otros activos.

e. Nivel de endeudamiento: Al 31 de diciembre del 2013, el nivel de endeudamiento, cuyo detalle de la información contractual es presentada más adelante, fue calculado mediante la relación a esa fecha del importe de las obligaciones a largo plazo por US$. 4,906,387 y su vencimiento corriente por US$. 1,153,005 vs. los activos totales por US$. 12,745,670, resultando en 47.54%, porcentaje aceptable dentro de la emisión, en razón que no excede el 70% establecido para estos casos.

f. Junta General de Accionistas: En febrero1 del 2013, la Junta General de Accionistas entre otros aspectos tratados, se comprometió con los siguientes resguardos: (1) Mantener una política proactiva en cuanto al crecimiento, privilegiando a la eficiencia frente al volumen, (2) No repartir dividendos mientras existan títulos valores u obligaciones en mora, (3) Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación y (4) Mantener mientras esté vigente la presente emisión, libre de todo gravamen, limitación al dominio, prohibición de enajenar y/o prenda comercial el lote de terreno y sus edificaciones .

g. Relación del monto máximo de la emisión y el total de activos libres de todo gravamen: De acuerdo con el Art. 13 de la Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, el monto máximo de la emisión y el total de activos libres de todo gravamen no podrá exceder del 80%. Para el referido cálculo, no debe considerarse los activos diferidos, ni los que se encuentren en litigio, ni aquellos que sean perecibles. A continuación el cálculo correspondiente:

20. EMISION DE OBLIGACIONES Y FIDEICOMISO MERCANTIL (Continuación)

	(Dólares)
Monto máximo de la emisión	4,630,822
Activos libres de todo gravamen	12,072,083
Porcentaje Calculado, no excede el 80% PL	38.36%
Porcentaje Legal (PL)	80%

h. Provisión de capital e intereses: De acuerdo con las NIIF, el Hotel presenta provisionado el capital de la Emisión de Obligaciones por US$. 4,630,822 en la cuenta de obligaciones a largo plazo. Los intereses de la Emisión son contabilizados con base al método del devengado conforme a las NIC. Los vencimientos anuales de capital e intereses hasta la conclusión del pago de la Emisión son los siguientes:

Años	Capital	Intereses
	(Dólares)	
2014	942,722	342,184
2015	942,722	266,766
2016	942,722	191,349
2017	942,722	115,931
2018	568,504	44,255
2019	194,286	17,486
2020	97,143	2,914

i. Avalúo pericial: A fecha de la constitución del Fideicomiso se valoran los bienes inmuebles aportados en US$. 9,733,599, en virtud del avalúo pericial, valor que supera en más del 125% al valor de emisión de obligación.

21. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 23 del 2014), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración del Hotel pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

INFORMACION ADICIONAL REQUERIDA POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

ANEXO 1
(1/3)

MREMOORES CIA. LTDA.

INFORMACION ADICIONAL REQUERIDA POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

En cumplimiento del Art. 13, Sección IV, Capítulo IV, Subtitulo IV, Titulo II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, realizamos los siguientes comentarios con relación a la Emisión de Obligaciones del **HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.** al 31 de diciembre del 2013:

1. **VERIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA**

   El Hotel ha cumplido con las condiciones establecidas en el Artículo 164 del Título XVII, Capítulo II de la Ley de Mercado de Valores, y específicamente con las condiciones establecidas en los Literales c), f) y g) del mencionado artículo, relativos a la garantía, limitaciones de endeudamiento, así como con las obligaciones adicionales, limitaciones y prohibiciones a que se sujeta el Hotel como emisor, mientras estén vigentes las emisiones de obligaciones. Un resumen relacionado al prospecto de Escritura Pública de la emisión de obligaciones del Hotel se encuentra revelado en la nota 20 del informe sobre los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2013.

2. **VERIFICACION DE LA APLICACION DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISION DE VALORES**

   Los recursos captados por la emisión de obligaciones del Hotel, han sido aplicados para el financiamiento de capital de trabajo, según lo determina la Escritura Pública para cada característica de desembolso. Un resumen relacionado con los recursos captados y su correspondiente aplicación, se encuentra revelado en la nota 20 del informe sobre los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2013.

3. **VERIFICACION DE LA REALIZACION DE LAS PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL Y DE LOS INTERESES, DE LAS EMISIONES DE OBLIGACIONES REALIZADAS**

   El Hotel presenta en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2013, las provisiones necesarias de capital e intereses para satisfacer el pago de la emisión de obligaciones. En las notas 2 y 12 del informe sobre los estados financieros auditados del Hotel al 31 de diciembre del 2013, están reveladas las provisiones de capital y de intereses conforme lo requieren la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF No. 39 denominada "Instrumentos financieros". Tales provisiones de capital y de intereses son razonables.

4. **OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTIAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES**

   Al 31 de diciembre del 2013, la Garantía General asciende a US$. 12,072,083 consistente en activos libres de todo gravamen. Los referidos activos están constituidos por las cuentas de: *activos financieros*, activos fijos y otros activos.

   El monto máximo de la emisión y el total de activos libres de todo gravamen no podrá exceder del 80%. La relación antes indicada al cierre del ejercicio económico es del 38.36% respecto al referido índice.

   Con base a lo mencionado, la garantía calculada es razonable y respalda satisfactoriamente los saldos de las emisiones de obligaciones del Hotel al 31 de diciembre del 2013. El cálculo de la garantía se encuentra revelado en la nota 21 del informe sobre los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2013.

ANEXO 1
(2/3)

MREMOORES CIA. LTDA.

INFORMACION ADICIONAL REQUERIDA POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES (Continuación)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

5. OPINION SOBRE SI LAS ACTIVIDADES REALIZADAS SE ENMARCAN EN LA LEY

Dentro del proceso de auditoría y verificación de los artículos legales pertinentes en la Ley de Mercado de Valores, aplicados por el Hotel, no encontramos situaciones que contravengan el marco legal vigente.

6. EVALUACION Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros del Hotel al 31 de diciembre del 2013, realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, efectuamos una evaluación del control interno para establecer el alcance y oportunidad de nuestros procedimientos de auditoría. Tal evaluación no tiene como objetivo principal el expresar una opinión sobre la efectividad del referido control interno. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, no revelaron asuntos que en nuestro criterio constituyan una debilidad importante de control interno, también definida como condición reportable.

7. OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

El Hotel ha cumplido con la presentación de sus declaraciones de impuestos en las fechas establecidas en la legislación tributaria vigente. En la nota 18 de los estados financieros auditados por ejercicio fiscal 2013, es presentada en forma resumida la determinación de impuesto a la renta anual del Hotel presentada ante el Servicio de Rentas Internas (SRI).

El Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias del Hotel por el ejercicio fiscal 2013, que contiene la opinión de los auditores independientes, es emitido por separado y debe ser presentado ante el SRI hasta el 31 de julio del 2014.

8. OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LEY

De acuerdo con los Artículos 160 al 166 y 175 del Título XVII, Capítulo II de la Ley de Mercado de Valores, realizamos los siguientes comentarios:

- **Alcance y características:** Las obligaciones emitidas por el Hotel están representadas por títulos que son liquidados por un depósito centralizado de compensación y liquidación de valores, en este caso DECEVALE.

- **Calificación de riesgo:** El Hotel tiene calificación de riesgo efectuada por la Sociedad Calificadora de Riesgos Latinoamericana. Al 31 de diciembre del 2013, el Hotel dispone de los certificados de actualización de la calificación de riesgo de la primera emisión de obligaciones por US$. 7,000,000 en categoría de riesgo: "AA", misma que fue concedida en febrero 28 del 2013.

- **Garantía:** el Hotel tiene amparada la emisión de obligaciones con garantía general y cumple con los requerimientos establecidos en el Art. 162 del Título XVII, Capítulo II de la Ley de Mercado de Valores.

- **Disposición, sustitución o cancelación de garantía:** No ha existido cancelación ni sustitución de garantía.

MREMOORES CIA. LTDA.

INFORMACION ADICIONAL REQUERIDA POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES (Continuación)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

- **Proceso de emisión:** La Junta General de Accionistas resolvió las emisiones de obligaciones, mismas que se efectuaron mediante escritura pública, conteniendo entre otros aspectos las características de la emisión, derechos y obligaciones del emisor, de los obligacionistas y de la representante de estos.

- **Convenio de representación:** El Hotel tiene celebrado con el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. un convenio de representación, que tiene por objeto la defensa de los derechos e intereses que colectivamente corresponde a los obligacionistas. Este convenio está vigente a la presente fecha y hasta el pago total de las emisiones. El Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. no mantiene ningún tipo de vínculo con el Hotel, ni sus compañías relacionadas por gestión, propiedad o administración.

- **Información requerida por el representante de obligacionistas:** En el año 2013, el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A., representante de los obligacionistas, ha solicitado la siguiente información con periodicidad semestral:

  - Estados financieros
  - Detalle de amortización y redención de las obligaciones en circulación (capital + interés)
  - Certificación actualizada y suscrita de:
    - Total de Activos libres de gravamen
    - Total de las obligaciones en circulación
    - Monto no redimido de los procesos de titularización de flujos futuros de fondos de bienes en los que el emisor haya actuado como originador y garante.
    - Total de derechos fiduciarios y fideicomiso de garantía en los que el emisión sea el constituyente y beneficiario
    - Total de activos gravados
    - Total de activos diferidos
    - Total de activos en litigio
    - Certificado del agente pagador de que los pagos se han realizado en el plazo determinado
    - Anexo de las cuentas del pasivo donde se refleja el detalle de las obligaciones que se encuentran en circulación así como los pasivos con costo
    - Anexo de cuentas por cobrar
    - Informe de los resguardos
    - Calificación de riesgo actualizada
    - Hechos relevantes

- **Reembolso:** El Hotel ha cubierto el importe de las obligaciones en el plazo, lugar y condiciones que constan en la escritura de emisión.

9. **OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES**

En el ejercicio económico 2012, no se revelaron asuntos sobre debilidades de control interno.