

HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL HOTEL

HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A. Fue constituido en Guayaquil - Ecuador en octubre 2 de 1973 e inscrito en el Registro Mercantil en diciembre 8 de ese año, con el nombre de Apartamentos Boulevard S.A., cambiando su denominación a **HOTEL BOULEVARD ELBOULEVARD S.A.**, mediante inscripción en el Registro Mercantil en octubre 2 de 1985. Su actividad principal es el servicio de hotelaria en todas sus fases, y todos los negocios relacionados con la explotación de la industria hotelera turística. En el año 1988, inició la construcción de un nuevo hotel con la licencia internacional "Hampton Inn" y realizó 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. 0000367278001 y su dirección electrónica es taxes.guayaquil@ntes2000.com

Operaciones. El crecimiento de la economía ecuatoriana en los últimos años, ha impulsado el desarrollo de diversas 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 al 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 estará 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 récord en su historia, que permiten obtener un nivel estable de ingresos por concepto de hotelaria, que se incrementará en la medida que el centro de convenciones incrementa 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 control de fideicomiso inmobiliario.

Actualmente el Hotel tiene 35 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% (68.09% 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 Inn" y el sistema "Monto" (Nota 19).

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases 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 de Comité de Interpretaciones (CHIF y SIC por sus siglas en inglés).

Para efectos de aplicar las "NIIF COMPLETAS" a las "NIIF para PYMES", la Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante implementación, 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 POLÍTICAS 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 derivativos contempladas en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones financieras 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 cual 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 estado de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar:** - Son registradas al costo al momento de la negociación de la venta de servicio y cuando es efectuado la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los servicios.
- **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 presentativas 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 HRP 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 memorandos de riesgo es incluido a continuación:

- **Mercado:** - La Administración del Hotel considera que no existe riesgo de mercado. El Hotel atiende de manera exclusiva servicio personalizado y se basa en 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 financieros y tomarlos con la revalorización y conversión de todas sus habitaciones y áreas 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 hotelería en la temporada. El Hotel Hampton Inn By Hilton (La Maraca) considera que la ampliación de las unidades de producción, el cual que la renovación de las habitaciones, son indispensables para hacer más rentable al Hotel y lograr un aumento 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 ingresos máximos de crédito concedidos a clientes, son efectuados en función a sus antecedentes previos y situación financiera, y monitoreado permanentemente el comportamiento de pago de los mismos.
- **Liquidación:** - Al 31 de diciembre del 2012, los pasivos corrientes del Hotel son superiores en US\$ 2.158.136 a los activos corrientes. Esta relación de capital de trabajo, al 31 de diciembre del 2013 es positiva en US\$ 18.308. La utilidad antes de amortización de intangibles e impuesto a la renta, se mantuvo en los años 2013 y 2012 en 2.72% con intangibles e impuesto a la renta.

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Relación a los ingresos por servicios: en tanto que los flujos de caja operativos continúan siendo negativos en US\$ 2.730.000 año 2013 y US\$ 1.123.330 año 2012. Esta situación causó que la Administración del Hotel acuda a endeudarse con la banca privada y emitiera obligaciones, para financiar y adicionalmente continuar con los proyectos de remodelación y construcción del Hotel. La Administración del Hotel manifiesta no tener incumplimientos y que la situación es transitoria.

Reserva para pérdidas acumuladas: 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 cuentas realizadas conforme lo establecido en las disposiciones tributarias vigentes. El monto 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.

Extinciones: Están registradas al costo de la última compra y representan principalmente alimentos, tabacos y suministros de limpieza.

Servicios y otros gastos acumulados: 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 incorporación de alimentos, masas, sillas y otros activos para el servicio de eventos y banquetes que serán registrados en resultados al momento de su liquidación, conforme a política establecida por el Hotel.

Activos por impuestos diferidos: 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 inscripción de libro de administrativo.

Explotación, mantención y reparos: Están registrados al costo de adquisición, excepto por activos e instalaciones transferidos a valor mercado, con base a un análisis practicado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. De acuerdo con las sumas transaccionales de Informes Financieros - IIF, algunas partidas de propiedades, maquinaria y equipos pueden sufrir incrementos y valores incrementos en su valor justo, considerando 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 infraestructura 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 vendiendo a la categoría adecuada de activo. Las bases de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activos	Tasa
Edificios y bna	10%
Instalaciones, maquinarias, equipos, muebles y enseres	10%
vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%

Impuestos del 2013: Están registradas al costo y representan participación minoritaria en Hospitales Quilque 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 disminuir pérdidas futuras o para aumento de capital.

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Reconocimiento de Ingresos y Gastos. - Son reconocidos únicamente 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.

Supervénios 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 supervénios 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 anterior de la cuenta supervénios por valuación proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF, así como las mediciones posteriores, no podrán ser capitalizadas. La Administración del Hotel está en proceso de determinación del importe a ser reconocido en el supervénios 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 Inversiones en las entidades. - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los accionistas pagarán a sus instalaciones, el 10% de la utilidad operacional. Esta beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Ingresos a la venta. - 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 17% año 2013 y 12% 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. 381 de diciembre 29 del 2012, fue sustituido 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 34%, 20% y 20%, respectivamente.

Actos de estimación: - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración del Hotel utilice ciertas estimativas contables críticas y estimaciones algunas supuestas 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.

2. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

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

	2013	2012
	(Códigos)	
Cajón	123.800	19.829
Tarjetas de crédito	42.479	68.310
Bancos locales	16.116	202.028
Total	182.395	290.167

3. RENTING EN CALA Y BANCOS (Continuación)

Intercambio de créditos - 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, efectuada dentro de los 15 días siguientes a la emisión del documento, generando comisión de hasta el 3.18%, anual a favor de las compañías emisoras de las tarjetas.

Bancos, Javalat - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos en bancos, todos 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
	(Cuentas)	
Compañías y partes relacionadas:		
Hampshire S.A.	624,060	384,768
Cleane Reclaimers Cashier S.A.	64,791	0
Borg & Derry Terminal Terminals Empresarial S.A.	13,791	0
Corporación Boulevard Consultants S.A.	1,282	74,839
José Carrón M.	0	50,779
Racławski y socios	434,003	29,008
Clientes	208,583	972,913
Empleados y ex-Accionarios	61,694	48,169
Huéspedes	1,728	11,304
Otros	3,624	9,777
Cargos	0	3,422
Total	1,714,134	829,895
Bancos, Préstamos para cuentas relacionadas	(18,023)	(18,023)
Total	1,696,111	807,872

Compañías y partes relacionadas - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la cuenta por cobrar a Hampshire S.A., representan principalmente importes entregables para el proyecto de la construcción Torre 2 - Edificio Alhambra. 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 Carrón M. por la adquisición de vehículo y accesorios de limpieza.

Societas y Juicios - Al 31 de diciembre del 2013, representa principalmente US\$ 414,765 por concepto de capital, intereses y costas que deberá en septiembre 21 del 2013 el Juzgado Sexto de lo Civil del Chuquis, según Luchador al Hotel Boulevard Boulevard 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 acciones marginales a los abogados por juicio iniciado en años anteriores en contra de Luchador por US\$ 18,023.

Clientes, 2013 - 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\$ 64,791 y US\$ 41,826 que supera los 30 días, representando el 36% y 27% del total de la cartera respectivamente.

Excedidos para cuentas relacionadas - En el año 2012, se provisiona para cuentas incobrables no presunto movimiento. En el año 2012, registra crédito por recuperación por US\$ 183.

4. EXISTENCIAS

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

	2013	2012
	(Dólares)	
Suministros		
Alimentos y bebidas	89,918	4,152
	<u>36,031</u>	<u>36,432</u>
Total	<u>126,951</u>	<u>41,612</u>

5. 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	135,381	6,703
Impuesto al Valor Agregado - IVA	88,985	103,143
Anticipo de impuesto a la renta	85,284	114,274
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>37,593</u>	<u>102,892</u>
Total	<u>247,243</u>	<u>226,912</u>

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\$ 41,612.

Impuesto al Valor Agregado - IVA - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representa principalmente el importe pagado del impuesto al Valor Agregado - IVA, pagado 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\$ 41,612 con el impuesto a la renta del ejercicio corriente. Al 31 de diciembre del 2012, el Hotel procedió a regularizar US\$ 82,437 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 especie, presentarse restitución de pago incluído o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que causa el Hotel en los ejercicios 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\$ 73,195 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	148,988	127,004
Seguros pagados por anticipado	34,181	0
Suscripciones y licencias	5,053	0
Total	188,222	127,004

Anticipos a proveedores - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representan principalmente insumos entregados a Equideca S.A. por US\$ 87,633 y a Inmopar S.A. por US\$ 30,600, 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)	
Edificios	18,107,749	14,807,018
Construcciones en proceso	2,007,097	1,383,833
Maquinarias	1,488,849	1,432,345
Terrazas	1,149,435	0
Instalaciones	1,120,924	918,907
Muebles y enseres	893,448	921,279
Equipos de computación	282,782	274,141
Vehículos	284,472	264,412
Importaciones y activos en tránsito	248,875	0
Equipos de oficina	34,083	34,083
Base	25,983	24,882
Subtotal	25,937,622	19,936,200
Menos: Depreciación acumulada	(12,893,285)	(11,008,923)
Total	11,794,236	8,269,207

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

	2013	2012
	(Dólares)	
Saldo inicial, neto	8,269,207	7,058,869
Más: Avalúo	2,555,488	0
Más: Adiciones	1,048,588	1,273,218
Menos: Cargo anual de depreciación	(74,440)	(80,444)
Menos: Ventas, neto	(2,553)	(368)
Saldo final, neto	11,794,236	8,269,207

8. **PROYECTOS, MAQUINARIA Y EQUIPOS, NETO (Continuación)**

Avalúo. - Fue realizado por el Ingeniero Civil Gustavo Ruiz Guzmán, con Registro No. SC-RAP-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 Market 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 libro asiento a US\$, 6.507.449 y con el avalúo ascendió a US\$, 8.882.811, contabilizándose la diferencia por US\$, 2.385.462 en el patrimonio en la cuenta de superávit por valuación.

Ai 31 de diciembre del 2013, el Hotel Sana perdante complementó este procedimiento de avalúo, por Acta de Junta General de Accionistas que aprueba la construcción y resultados del reporte de valuación del perfil, y declaración juramentada ante notario público por el representante legal del Hotel y perfil valuador, sobre la existencia, estado de conservación y correcta valuación a valor de mercado de los activos fijos.

Adquisición. - Ai 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Administración del Hotel está desahuciendo por la renovación y ampliación a las instalaciones, el cual estará concluido en el año 2014, aplicable a ciertos pisos del edificio donde están ubicados el Centro de Convenciones, el Centro Ferial y la Torre 2. Los costos incurridos en el año 2013 en la renovación ascendieron a US\$, 631.062 (US\$, 1.376.632 en el año 2012). Adicionalmente, existe adquisición de maquinaria Chiller W622590 de 90 toneladas por US\$, 58.028 y sistema de aire acondicionado por US\$, 30.000. En el año 2012, maquinarias por US\$, 91.642, muebles y enseres por US\$, 80.704 y equipos de computación por US\$, 27.646.

9. **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

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

	2013	2012
	(Dólares)	
Proyectos	438.179	308.448
Cargas diferidas	387.291	348.436
Inversiones en acciones	1.900	2.900
Depósitos en garantía	1.782	182
Total	818.246	659.966

Exposición. - Ai 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a desembolsos por concepto de estudios para los proyectos que mantiene el Hotel.

Cargas diferidas. - Ai 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden principalmente a importes relacionados con licencia, catastro y otros activos para el servicio de estancias y banquetes.

10. **COLABORACION BANCARIA**

Ai 31 de diciembre del 2012, corresponde a préstamo otorgado por el Banco de Guayaquil S.A. de Panamá por US\$, 600.000, destinado para capital de trabajo que devenga el 5% de interés anual y vence en 360 días.

11. **PASIVOS FINANCIEROS**

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

11. **PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

	2013	2012
	(Dólares)	
Provisiones:		
Anticipos de clientes	491,478	766,067
Compañías y partes relacionadas:	197,890	68,601
Josef Camón Ycaza		
Orbi Technologies (OTETECH) LLC	82,880	435,462
Franchise	0	652,971
Propina legal	26,380	18,510
Honorarios	19,429	25,684
Otros	421	800
	<u>21,366</u>	<u>1,972</u>
Total	<u>860,232</u>	<u>2,205,547</u>

Exposición: - 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 generosa el 7.5% de interés anual, así como los intereses de la refutada operación por US\$ 365,784 acumulados entre los años 2009 al 2011. En el año 2013, fueron cancelados dichos importes.

Franchise: - 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	80,782
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	25,002	27,340
Fondo de reserva	17,889	12,949
Participación de trabajadores	16,990	14,997
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	<u>10,153</u>	<u>8,684</u>
Subtotal	<u>156,087</u>	<u>154,752</u>
Impuestos por pagar:		
Impuesto al valor agregado por pagar	<u>81,166</u>	<u>69,103</u>
Pasivo	<u>81,166</u>	<u>69,109</u>

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)

	2012	2012
	(Dólares)	
Varian	81,165	69,169
Intereses por pagar (Continuación)		
Relación en la fuente del impuesto a la renta	18,968	21,043
Relación del impuesto al valor agregado	18,326	20,410
Impuesto a la renta por pagar	0	19,128
Subtotal	116,622	120,728
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		
Aportes al IECS	10,454	18,132
Prestamos quirúrgicos	0,317	8,377
Prestamos hipotecarios	754	1,573
Subtotal	20,525	28,082
Otros		
Suavos por pagar	20,859	10,994
Intereses por pagar	13,379	34,126
Ingresos diferidos	10,698	11,754
Otros	8,070	10,406
Impuestos municipales	0	14,193
Subtotal	54,443	81,392
Total	202,374	307,538

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	260,691
Menos: Pagos	(197,282)	(203,453)
Saldo final	164,947	154,332

13. OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO

A 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 negociados del 8.90% y 9.79% anual, y vencimientos mensuales hasta noviembre del 2016, 2016, 2020.	1,428,570	1,388,273
Subtotal / Pasivos	1,428,570	1,388,273

13. OBLIGACIÓN FINANCIERA A LARGO PLAZO (Continuación)

	2013	2012
	(Dólares)	
Subtotal / Vencido	1,428,870	1,366,373
Menos:		
Vencimiento corriente de obligación bancaria a largo plazo		
Banco de Guayaquil S.A.		
Total	<u>1,428,870</u>	<u>1,366,373</u>

14. EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE EMISIÓN 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 (25 cupones de capital y 25 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 2,400 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).

Subtotal	<u>4,830,822</u>
Menos: Vencimiento corriente de emisión de obligaciones	<u>4,830,822</u>
Total	<u>(392,722)</u>
	<u>2,888,320</u>

15. OTRAS OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a certificados de depósitos emitidos por una compañía del extranjero, los cuales generan tasa de interés del 8.48% 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\$ 0.01 centavo cada una, de las cuales el 88.89% es de propiedad de CTEC TECNOLOGIES (PTY) LTD. (Compañía domiciliada en Estados Unidos de América) y el 0.01% es de propiedad del Ing. José Carlos Yusta.

La Ley de Compañías del Ecuador (Reformada), requiere al emitir a la Superintendencia de Compañías del Ecuador de varias informaciones de carácter sustancial. Con base a lo mencionado, el actual 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 DECRETI ACUMULADO (Continuación)

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

Ai 31 de diciembre del 2013 y 2012, el Hotel ha cumplido con lo establecido en la Resolución No. NAC-0026RC-0212-00777 del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, Reformada por la Resolución No. NAC-0026RC-0213-00009 publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 002 de febrero 18 del 2013, que establece la obligación de los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, de presentar al "Anexo de Accionistas, Partners, Socios, Miembros de Directorio y Administradores" de la Compañía. La referida información fue proporcionada por el Hotel al SRI en febrero 20 del 2014 por el ejercicio fiscal 2013 y en abril 2 del 2013 por el ejercicio fiscal 2012.

Asocios para futuro aumento de capital - Ai 31 de diciembre del 2013, el principal accionista del Hotel, CITEC TECNOLOGÍAS (CITECTEC) LLC, recibió realizar aportes para futuro aumento de capital por US\$ 896.000.

Déficit acumulado - Ai 31 de diciembre del 2013, registra ajuste de años anteriores por depuración de saldos de cuentas de activos y pasivos por US\$ 83.782 y US\$ 113.062 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 la Junta General de Accionistas.

17. INGRESOS Y GASTOS POR SERVICIOS

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

	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2013	2012	2013	2012
(Dólares)				
Habitaciones	2.171.879	1.999.355	809.360	829.274
Alimentos y bebidas	1.248.445	1.348.860	813.387	1.108.858
Catering	233.187	229.258	148.077	32.881
Otros	158.946	204.273	128.888	50.278
Total	3.812.457	3.581.746	1.899.712	1.981.391

18. IMPUESTO A LA RENTA

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

	(Dólares)	
	2013	2012
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	102.857	87.731
Pasivos	603.867	87.731

18. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

	2013	2012
	(Dólares)	
Varios	103.867	87.731
Menos:		
15% participación de trabajadores en las utilidades	18.379	14.000
Amortización de pérdidas tributarias	32.846	0
Otras rentas exentas	45.950	0
Más:		
Gastos no deducibles	69.216	0
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	27.779	0
15% participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	8.893	0
Base imponible	133.300	83.731
Tasa aplicable: 22% y 23%	29.332	19.158
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

22% y 23% impuesto a la renta

Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y 22% y 23% impuesto a la renta)

2013	2012
71.072	42.078
28.332	18.308
71.072	42.078

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 206 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 resulta 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\$ 42.078 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\$ 62.637.

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.

18. MEMORIA INTERNACIONAL

El Hotel tiene su sede en **HEITON HOTELS CORPORATION** un Contrato de Licencia para Operación que vence en julio del 2018, adquiriendo el derecho de usar el sistema "Hempden Inn" y sus respectivos logos. Con relación al sistema central, el Hotel reconocerá durante los 5 primeros años el 2% de ganancias por licencia (franquicia) y el 2% por el mantenimiento técnico, calculado y pagado mensualmente sobre los ingresos por servicios de habitaciones, los cuales ascenderán a **US\$ 72,713** en el año 2013 y **US\$ 80,373** en el año 2012.

20. EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y FIDUCIARIO 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. 100 de la Ley de Mercado de Valores. La Emisión de Obligaciones está sujeta en contrato de febrero 8 del 2013 elevado a Escritura Pública ante el Notario Segundo del Cantón Guayaquil, Guayaquil. Que tiene a los siguientes comparecientes: **HOTEL BOULEVARD EMBOUTLEVARD S.A.** como "Emisor", **AGRIUM S.A.** Casa de Valores como "Agente Cotizador" y el Estado Argentino **Pedro B. Alvarado S.A.** como "Representante de las Obligaciones". El Agente Pagador de las obligaciones es el **Depósito Centralizado de Valores - DCEVAV**.

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 (25 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 1,400 días para los Títulos de la Clase A y de 2,120 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 rescatados al vencimiento y no anticipadamente. El monto de la Emisión de Obligaciones es de hasta **US\$ 7,000,000**, negociadas en forma bursátil e interbursátil. 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 todas sus acciones no gravadas en cualquier su activo cedido, conforme lo dispone el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores. Adicionalmente y como parte del contrato del Contrato de Emisión de Obligaciones, el **HOTEL BOULEVARD EMBOUTLEVARD S.A.** debe mantener un nivel de endeudamiento de hasta el 70% de sus activos.

A más de los requisitos establecidos en el Art. 11 de la Sección I, Capítulo II, Subítulo I, Título II de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, La Junta General de Accionistas del **HOTEL BOULEVARD EMBOUTLEVARD S.A.** debe continuar manteniendo una política proactiva en cuanto al crecimiento, privilegiando a la eficiencia frente al volumen, no repetir eventos mientras existan otros valores u obligaciones en mora, mantener la relación de los activos libres de gravámenes sobre obligaciones en circulación según lo establece el Art. 12 de la Sección I, Capítulo II, Subítulo I, Título II de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores y la prohibición de endejar en prenda comercial, el todo de bienes y sus edificaciones, propiedad del **HOTEL BOULEVARD EMBOUTLEVARD S.A.**

Mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. **SC-MV-CUM-DVR-0-13-000008** de mayo 21 del 2013, fue emitida **HOTEL BOULEVARD EMBOUTLEVARD 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** emitida 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.

38. EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y FIDUCIARIO MERCANTIL (Continuación)

Contrato de Edificación Mercantil. Con el objeto de cumplir con el Contrato de Emisión de Obligaciones y generar un mecanismo que facilite al HOTEL BOSQUEVARO EQUOLIVAR S.A. el pago de las obligaciones a ser asumidas a favor de los Fiduciarios, en enero 8 del 2014 fue constituido en Guayaquil - Ecuador el Fideicomiso Mercantil Involucrado de Garantía con los siguientes componentes: HOTEL BOSQUEVARO EQUOLIVAR S.A. como "Constituyente y Beneficiario", Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. como "Fiduciaria" y el Estudio Jurídico Paredes & 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 - DECEVAL.

Los bienes transferidos al Fideicomiso por la Constituyente consisten en US\$ 1.000 en reserva ni inversión alguna, más el uso de terreno y sus edificaciones a la fecha de constitución del Fideicomiso por US\$ 5.712.928 en virtud de un avalúo pericial.

El Fideicomiso tiene patrimonio autónomo debido de personalidad jurídica, el interés está integrado por todas las activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso. El Fideicomiso, sus activos, sus beneficios y sus flujos en general, no pueden ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectados por embargo, ni secuestro 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 tanto cuando se produzca una o varias de las situaciones contempladas en la cláusula decimo cuarta del contrato.

Características de constitución, estructurales. Al 31 de diciembre del 2013, el HOTEL BOSQUEVARO EQUOLIVAR S.A. presenta la siguiente información con relación a la Emisión de Obligaciones y Fideicomiso Mercantil:

- a. **Obligacionistas.** Las entidades que adquieren la Emisión, los importes adquiridos y los agentes colocadores en la misma, son los siguientes:

	(Colones)
Banco Crecerador, Abadín S.A.	1.020.000
Fondo de Garantía del Magisterio Ecuatoriano	1.481.429
Compañía Financiera Nacional	891.429
ISOPCN, Instituto Ecuatoriano de Seguridad de la Policía	347.423
Administración del Fondo de Garantía y Morfona	142.105
Fondo de Jubilación EIG S.A.	84.737
Seguros Oriente S.A.	38.000
Reserva de Seguros S.A.	11.700
La Reserva Forestal (Reforest) S.A.	9.000
Campo Alto Forestal (Highforest) S.A.	7.200
La Colina Forestal (hillforest) S.A.	4.500
Forest Equest Mercantiles Ecuatoriana	4.500
Cerro Verde Forestal (Bijforest) S.A.	4.500
La Sabana Forestal (Plandforest) S.A.	4.500
Avení Forest Greenes Saph	4.500
Villavic Gladio María del Carmen	1.500
Total	4.630.823

30. EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y FIDUCIARIO MERCANTIL (Continuación)

- b. Forma de rescate de los títulos: Interiores Casa de Valores S.A. liquidó en el mercado extranjero el 64% de los títulos por US\$ 3,291,248 al 30% restante fue liquidado en el mercado local por US\$ 1,850,898.

- c. US\$ 28,350,233. Un detalle del uso de los recursos provenientes de la Emisión de Obligaciones es el siguiente:

	Cótena
Importe de la Emisión de Obligaciones	5,000,110
Menos:	
Descuento en venta de títulos	81,882
Comisiones casa de valores	<u>77,825</u>
Importe neto recibido	<u>4,920,323</u>
Menos:	
Pagos a proveedores	1,379,585
Pagos a Accionistas por preferencia y certificados de depósitos	952,343
Pago del préstamo de Banco Guayaquil (Panamá) S.A.	918,628
Saludos del personal	717,618
Pago de renta e intereses a los obligacionistas	648,837
Impuestos	<u>360,540</u>
Aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	<u>150,774</u>
Saldo	<u>0</u>

- d. Garantía, avalúo. Al 31 de diciembre de 2013, los activos libres de todo gravamen ascendían a US\$ 12,288,062, consistientes 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 restando la relación a esa fecha del importe de las obligaciones a largo plazo por US\$ 4,308,387 y su vencimiento conforme por US\$ 1,153,008 vs. los activos totales por US\$ 12,748,870, resultando en 47.84%, porcentaje aceptable dentro de la emisión, en razón que no excede el 70% establecido para este caso.

- f. Junta General de Accionistas. En febrero del 2013, la Junta General de Accionistas entre otros aspectos tratados, se comprometió con los siguientes requisitos: (1) Mantener una política proactiva en cuanto al incremento, privilegiando a la eficiencia frente a 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 total de terrenos y sus edificaciones.

- g. Detalle del monto máximo de la emisión y el total de activos libres de toda gravamen. De acuerdo con el Art. 13 de la Sección I, Capítulo II, Subtítulo I, Título II de la Constitución 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 60%. Para el referido cálculo, no debe considerarse los activos diferidos, ni los que se encuentren en litigio, ni aquellos que sean perecederos. A continuación el cálculo correspondiente:

20. EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y PRÉSTAMO MERCANTIL (Continuación)

	(Cobres)
Monto máximo de la emisión	4.830.822
Activos fijos de todo gobierno	12.072.083
Porcentaje Cautelado, no excede al 60% PL	38,30%
Porcentaje Legal (%)	60%

- h. **Provisión de capital e intereses.** De acuerdo con las NIF, el Hotel presenta provisionado al cierre de la Emisión de Obligaciones por US\$ 4.830.822 en la cuenta de obligaciones a largo plazo. Los intereses de la Emisión son contabilizados con base al método de devengado conforme a las NIF. Los vencimientos actuales de capital e intereses hasta la conclusión del pago de la Emisión son los siguientes:

Años	Capital	Intereses
	(Cobres)	
2014	942.722	342.104
2015	942.722	366.766
2016	942.722	191.340
2017	942.722	115.821
2018	988.824	44.235
2019	194.286	17.488
2020	97.543	2.814

- i. **Análisis de riesgo.** A fecha de la constitución del Fideicomiso se registran los riesgos inherentes asociados en US\$ 6.733.266, en virtud del menor perfil, valor que supera en más del 100% el valor de emisión de obligación.

21. RECLAMACIONES

Cuentas salidas de los estados financieros adjuntas por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, han sido recalculadas para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IACB 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.