

HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DE 2015

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. Posteriormente cambió su denominación a Hotel Boulevard (ELBOULEVARD) S.A., reforma que fue inscrita 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. El Hotel está inscrito en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con el No. 0990267278001. Su dirección electrónica es www.guayaquilhamptoninn.com. 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 27).

Operaciones. - Durante el año 2016, las operaciones del Hotel se vieron afectadas por el siniestro ocurrido en el País en el mes de abril, el cual obligó a la Administración a cerrar sus actividades de manera gradual durante los meses comprendido desde mayo hasta agosto en un 70 %. A partir desde agosto del 2016 hasta la fecha emisión de este informe (marzo 21 de 2017), el Hotel seso en sus operaciones en el 100%. La Administración del Hotel ha realizado paulatinamente las debidas remodelaciones para proceder con el inicio de las operaciones normales del Hotel en el segundo semestre del año 2017.

En mayo 18 de 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó la restructuración de condiciones de pago de la Primera Emisión de obligaciones de Títulos "Clase A" su plazo original de vencimiento de hasta 1 año 9 meses a marzo 18 de 2020 y para los títulos "Clase B" de su plazo original de vencimiento de hasta 6 meses, a diciembre 18 de 2020. Este plan de restructuración es parte de un proceso de mejoramiento continuo emprendido que está orientado a optimizar la productividad del Hotel, haciendo más eficiente sus operaciones.

En enero de 2016, la Administración del Hotel contrató a una Firma Autorizada por la Superintendencia de Compañías y de Bancos, para la realización y actualización de un nuevo avalúo del edificio donde funciona el Hampton Inn By Hilton, propiedad con la que se constituyó el fideicomiso de garantía inmobiliaria para la emisión de obligaciones; y aunque el requisito mínimo de cobertura para la emisión es del 125%, considerando que por la emisión ya se ha amortizado más de la mitad de la deuda, con un valor de realización de US\$. 10,494,939, que tiene este activo, la actual garantía que se tiene, representa una cobertura del 284.09% , muy superior a la requerida por ley pactada en el contrato de la emisión.

A pesar de la restructuración del pasivo y del plan de mejoramiento, que realizó el Hotel, la sociedad calificadora de riesgo "Shadow Rating", le otorgó al mismo la calificación "B".

Emisión de obligaciones. - Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, el Hotel tiene vigente una emisión de obligaciones, aprobada en febrero 6 del 2013 por hasta US\$. 7,000,000 por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros dentro del marco regulatorio de la Ley de Mercado de Valores, incorporada como Libro II en el Código Orgánico Monetario y Financiero. Esta emisión de obligaciones representa títulos de deuda cuyo objetivo es captar recursos del público, para ser pagados a largo plazo y así financiar las actividades del servicio hotelero (notas 16 y 26).

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Administración del Hotel en febrero 15 de 2017. En opinión

1. **INFORMACION GENERAL DEL HOTEL (Continuación)**

de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en febrero 15 de 2016.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las 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*). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia del Hotel.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por Terreno, Edificio e Instalaciones que han sido medidos a su valor razonable, y por obligaciones de beneficio de post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Hotel.

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

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos 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. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. 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 prestación de los servicios hoteleros.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes y servicios utilizados en el proceso operativo.
- **Obligaciones bancarias y emisión de obligaciones.**- Están registradas a su valor razonable. Posteriormente son contabilizadas con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. Los intereses son reconocidos con cargo a los resultados.

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.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Gerencia del Hotel considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a las obligaciones bancarias que devenga intereses y los depósitos en bancos.

- **Crédito**.- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Gerencia del Hotel considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.
- **Liquidez**.- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia del Hotel monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo; cuando ha requerido de financiamiento ha optado por acceder principalmente a líneas de crédito con instituciones financieras locales y adicionalmente con una emisión de obligaciones.

Provisión para cuentas incobrables.- La provisión es determinada cuando existe evidencia objetiva que el Hotel no podrá recuperar las cuentas por cobrar de acuerdo a los términos originalmente establecidos. El saldo de la provisión es revisado periódicamente y ajustado conforme a lo establecido por la legislación tributaria vigente, con el propósito de cubrir pérdidas potenciales de la cartera. 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 periodo.

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

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponden principalmente a importes anticipados a proveedores que son registrados al costo a la fecha del desembolso, mismos que son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos; además incluye el registro de pólizas de seguros, que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas.

Activos fijos, neto.- Están registrados al costo de adquisición, excepto por terreno, edificio e instalaciones contabilizados a valor mercado al cierre de los ejercicios económicos 2013 y 2012, con base a un avalúo realizado por un perito independiente registrado y calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. 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 activos en etapa de construcción son capitalizados por separado como un componente de las propiedades, maquinaria y equipos. Al término el costo respectivo es transferido a la categoría adecuada de activo.

Los pagos por mantenimiento de las propiedades, maquinaria y equipos, son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Las propiedades, maquinaria y equipos son depreciadas aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Las tasas de depreciación anual de las propiedades, maquinaria y equipos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificio	5%
Maquinarias	10%
Instalaciones	10%
Muebles y enseres y equipos de oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%

En los años 2016 y 2015, el Hotel no realizó las depreciaciones del edificio e instalaciones, en razón que con tales bienes y un terreno, constituyó un fideicomiso de garantía que avala una emisión de obligaciones. El fideicomiso de garantía, fue inscrito en el Registro de la Propiedad de Guayaquil en febrero 13 de 2014. La propiedad de los referidos bienes será reintegrada por el fideicomiso al Hotel, cuando éste último haya pagado la totalidad de la emisión de obligaciones.

Derecho fiduciario. - Corresponde a transferencia de terreno, edificio e instalaciones realizada en el año 2014 proveniente de la cuenta "propiedades, maquinaria y equipos". Los mencionados bienes están registrados a valor de mercado con base a un avalúo realizado por un perito independiente registrado y calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. El derecho fiduciario representa participación en el patrimonio autónomo de un fideicomiso constituido por el Hotel para garantizar la emisión de obligaciones registrada en el año 2013, respecto del pago de capital e intereses de la misma a los obligacionistas tenedores de los títulos de la indicada emisión, nota 9

Otras obligaciones corrientes. - Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originado por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

Jubilación patronal y desahucio. - El Código del Trabajo establece que los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Con este antecedente, la Compañía registra en los resultados una provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial anual realizado por actuarios profesionales. Este estudio incluye además cálculo de bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados al Hotel.

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.

Superávit por valuación. - Esta originado por el ajuste a valor de mercado realizado a Terreno, Edificio e Instalaciones al cierre de los ejercicios económicos 2013 y 2012. El saldo acreedor del superávit por valuación puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas en la medida que el activo valuado sea utilizado por el Hotel; sin embargo, será transferido en su totalidad cuando se produzca la baja o la venta del activo valuado. Adicionalmente, su saldo no podrá ser capitalizado así como su medición posterior.

Reconocimiento de ingresos. - La facturación al huésped es realizada al momento de su retiro del Hotel, momento en el cual es registrado el ingreso correspondiente. Los ingresos por alimentos y bebidas son facturados diariamente al momento en que el servicio es prestado.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Reconocimiento de costos y gastos. - El Hotel reconoce costos y gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Intereses. - Están registrados mediante el método del devengado.

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

Impuesto a la renta. - La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

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. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Inversiones temporales	1,663,174	0
Bancos locales y del exterior	44,546	85,664
Tarjetas de crédito	10,497	61,847
Caja	982	81,782
Total	<u>1,719,199</u>	<u>229,293</u>

Julio
J.B.

3. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (Continuación)**

Inversiones temporales - Al 31 de diciembre de 2016, representa inversiones en pólizas de acumulación en el Banco Guayaquil S.A. por US\$. 752,969, US\$. 310,205 y US\$. 600,000 con tasa de interés anual del 3.15%, 4% y 3.25%, con vencimientos en enero 30, marzo 15 y enero 23 del 2017, respectivamente.

Bancos locales y exterior - Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, representan saldos en cuentas corrientes que están disponibles a la vista y sobre las cuales no existe restricción que limite su uso.

Tarjetas de crédito - Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, 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.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS, NETO**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Clientes	80,368	121,093
Huéspedes	24,026	31,412
Empleados	2,203	37,390
Otras	<u>4,365</u>	<u>39,564</u>
Subtotal	110,962	229,459
Menos: Provisión para cuentas incobrables	(<u>18,003</u>)	(<u>18,003</u>)
Total	<u>92,959</u>	<u>211,456</u>

Clientes, neto - Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, las cuentas por cobrar a clientes no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días plazo. Al 31 de diciembre de 2015, el Hotel presentó cartera vencida con más de 30 días por US\$. 49,049.

Huéspedes - Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a cuentas por cobrar al Sr. Juan José Baro Puyo y por el mencionado saldo se ha iniciado un proceso judicial para su respectivo cobro. Dicho proceso se lleva a cabo en la Unidad Judicial Civil del Cantón Guayaquil.

5. **EXISTENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Suministros	76,565	67,204
Alimentos y bebidas	<u>19,099</u>	<u>20,079</u>
Total	<u>95,664</u>	<u>87,283</u>

6. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

6. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)**

	2016	2015
	(Dólares)	
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	67,421	62,830
Anticipo de impuesto a la renta	57,943	124,807
Impuesto al valor agregado - IVA	26,148	68,303
Retenciones en la fuente del IVA	4,665	7,326
Impuesto a la salida de divisas - ISD	954	16,177
Total	<u>157,131</u>	<u>279,443</u>

Retenciones en la fuente del impuesto a la renta. - Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, corresponden a retenciones que han sido efectuadas al Hotel y que pueden ser reintegradas 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 respecto al uso del saldo del crédito tributario, deberá ser informada oportunamente a la Administración Tributaria.

Anticipo de impuesto a la renta. - Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, representa anticipo de impuesto a la renta que será liquidado por el Hotel en la declaración anual del impuesto a la renta.

Impuesto al valor agregado - IVA. - Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, representa principalmente el importe pagado del IVA, originado en la adquisición de bienes y servicios que es compensado con el IVA generado en las ventas.

Impuesto a la salida de divisas - ISD. - Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, corresponde al impuesto generado en el pago de importaciones, que es utilizado como crédito tributario para liquidar el impuesto a la renta anual del Hotel.

7. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Anticipos a proveedores	84,759	112,887
Seguros pagados por anticipado	20	31,715
Suscripciones y licencias	0	1,382
Total	<u>84,759</u>	<u>145,984</u>

8. **ACTIVOS FIJOS, NETO**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Muebles y enseres	2,620,568	2,473,535
Construcciones en proceso	<u>2,145,743</u>	<u>2,141,914</u>
Pasan:	4,766,311	4,615,449

Spide
AS.

8. ACTIVOS FIJOS, NETO (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vienen:	4,766,311	4,615,449
Maquinarias	1,342,870	1,494,221
Importaciones y activos en tránsito	375,359	375,359
Equipos de computación	324,804	325,066
Vehículos	264,412	264,412
Instalaciones	91,882	91,882
Equipos de oficina	34,083	34,083
Bote	0	24,983
Subtotal	7,199,721	7,225,455
Menos: Depreciación acumulada	(2,327,966)	(2,506,858)
Total	<u>4,871,755</u>	<u>4,718,597</u>

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de activos fijos, fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial, neto	4,718,597	3,120,130
Más: Adiciones	309,127	1,675,640
Menos: Bajas	(24,178)	0
Menos: Ajustes	(13,357)	0
Menos: Cargo anual de depreciación	(118,434)	(77,173)
Saldo final, neto	<u>4,871,755</u>	<u>4,718,597</u>

Adiciones. - Al 31 de diciembre de 2016, corresponde principalmente adquisiciones de muebles y enseres por US\$. 241,737 y cuya compra fue efectuada a Bloh S.A. (compañía relacionada). En el año 2015, representan principalmente adquisiciones de muebles, enseres y otras instalaciones, ubicados en las oficinas administrativas del Hotel en un área cuya remodelación está totalmente concluida, pero que no ha sido liquidada o transferida a los rubros específicos del activo fijo. En los años 2016 y 2015, los costos de remodelación y de ampliación de las instalaciones del Hotel ascendieron a US\$. 3,829 y US\$. 95,327 respectivamente.

9. DERECHO FIDUCIARIO

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, representa transferencia de terreno, edificio e instalaciones provenientes de la cuenta de activos fijos por US\$. 9,634,599 efectuada en el año 2014. Durante el año 2016, el Hotel procedió a registrar bajas por US\$. 1,262,928 debido a los efectos ocurridos por el terremoto de abril de 2016. En adición se registró ajuste por avalúo de US\$. 1,970,507 con crédito a la cuenta de superávit por valuación. Este estudio fue elaborado por un perito profesional calificado ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y que corresponde al año 2014 y que fue contratado de manera directa por el Fideicomiso. Estos importes integran el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía, por Cesión de Derechos Fiduciarios y Comodato Precario a favor de Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

9. DERECHO FIDUCIARIO (Continuación)

El Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía, servirá como medio de pago íntegro y oportuno del pasivo adquirido por el Hotel, como consecuencia de haber emitido obligaciones como participante del mercado de valores.

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Partes relacionadas	421,727	494,338
Reclamos judiciales	434,063	434,063
Ex - funcionarios	279,439	0
Cargos diferidos	266,152	285,355
Títulos valores	46,500	0
Seguros	3,031	0
Anticipos a proveedores	0	97,633
Otros	22,943	41,883
Total	<u>1,473,855</u>	<u>1,353,272</u>

Partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a cuentas por cobrar a TURDELPA S.A. (relacionada), por el cual existe un pagaré con tasa de interés del 2.75% anual y vencimiento en enero 28 de 2017. La Administración del Hotel efectuó la renovación del pagare hasta febrero 14 de 2018.

Reclamos judiciales.- Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, representa principalmente capital, intereses y costas por US\$. 414,795 que ordenó pagar el Juzgado Sexto de lo Civil del Guayas a Londohotel en septiembre 27 del 2013 a favor del Hotel por daños y perjuicios. A la fecha de emisión de este informe (marzo 21 de 2017), dicho importe no ha sido recibido por el Hotel.

Ex - funcionarios.- Al 31 de diciembre de 2016, corresponden a valores por recuperarse a 3 ex - funcionarios del Hotel y de los cuales a 2 de ellos se les ha iniciado la correspondiente demanda.

Cargos diferidos.- Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, corresponden principalmente a lencería, cristalería y otros activos para el servicio de eventos y banquetes, que son cargados a resultados en función a su utilización.

Anticipos a proveedores.- Al 31 de diciembre de 2015, representó importes entregados a proveedores los cuales fueron liquidados en el año 2016.

11. OBLIGACIONES BANCARIAS Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2016, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
BANCO GUAYAQUIL S.A. Corresponde a préstamo para capital de trabajo a un año plazo y vencimiento en diciembre 1 del 2017, e interés anual del 10.21%.	<u>323,583</u>
Pasan:	323,583

Handwritten signature

11. OBLIGACIONES BANCARIAS Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO (Continuación)

	(Dólares)
Vienen:	323,583
BANCO GUAYAQUIL S.A. (Continuación)	
Corresponde a préstamo destinado para capital de trabajo, con tasa de interés reajutable del 9.84% anual y vencimiento en enero 30 del 2017.	45,000
Subtotal	368,583
Mas:	
Vencimiento corriente de obligación bancaria a largo plazo: Banco de Guayaquil S.A.	337,961
Total	<u>706,544</u>

12. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Proveedores	449,380	684,187
Anticipos de clientes	49,590	70,871
Propina legal	4,787	680
Franquicia, Hilton Hotels Corporation (nota 27)	16	70,547
Otros	<u>1,597</u>	<u>0</u>
Total	<u>505,370</u>	<u>826,285</u>

Proveedores. - Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, representan adquisiciones de bienes y contrataciones de servicios que no generan intereses y vencen en 30 días plazo.

Anticipos de clientes. - Al 31 de diciembre de 2016, corresponden principalmente a la porción corriente del anticipo entregado por OTECEL S.A. por concepto de arrendamiento el cual será devengando contra ingresos durante el año 2017 por US\$. 42,000. En el año 2015, representan anticipos entregados por los huéspedes que son liquidados al momento de su facturación y retiro del Hotel.

13. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Impuesto al valor agregado (IVA)	3,492	36,573
Retención en la fuente del impuesto a la renta	3,400	63,256
Retención del IVA	1,075	69,959
Impuesto a la renta por pagar	<u>103,779</u>	<u>105,233</u>
Total	<u>111,746</u>	<u>275,021</u>

14. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Beneficios sociales:		
Vacaciones	18,655	34,607
Fondos de reserva	7,727	32,065
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	2,104	23,438
Participación de trabajadores	1,064	4,133
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	634	3,743
Subtotal	<u>30,184</u>	<u>97,986</u>
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS):		
Aportes al IESS	4,619	12,606
Préstamos quirografarios e hipotecarios	2,981	7,928
Subtotal	<u>7,600</u>	<u>20,534</u>
Otros:		
Intereses por pagar	11,006	21,345
Sueldos por pagar	2,795	8,774
Otros	1,590	11,207
Subtotal	<u>15,391</u>	<u>41,326</u>
Total	<u>53,175</u>	<u>159,846</u>

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de beneficios sociales fue el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Saldo Inicial	97,986	102,929
Más: Provisiones	164,561	172,976
Menos: Pagos	(232,363)	(177,919)
Saldo Final	<u>30,184</u>	<u>97,986</u>

15. OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
BANCO GUAYAQUIL S.A.		
Al 31 de diciembre de 2016, representa saldo de préstamo destinado para capital de trabajo (US\$. 1,244,725 al 31 de diciembre de 2015), con tasa de interés reajutable del 8.95% anual y vencimientos parciales hasta junio 20 del 2020. El saldo de préstamos al 31 de diciembre de 2015, incluye importe por US\$. 21,881 proveniente de la operación registrada al 31 de diciembre de 2014.	<u>1,009,459</u>	<u>1,266,606</u>
Pasan:	1,009,459	1,266,606

15. OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vienen:	1,009,459	1,266,606
Obligación bancaria a largo plazo	337,961	0
Más: Préstamo No. ME-133470 del Banco de Guayaquil, a un año plazo y vencimiento en diciembre 2 del 2016 e interés anual del 10.22%	<u>0</u>	<u>323,582</u>
Total	<u>671,498</u>	<u>1,590,188</u>

Garantías: Al 31 de diciembre de 2016, existen garantías por US\$. 416,213 entregadas al Servicio de Rentas Internas, con el fin de avalar las probables contingencias que se llegasen a producir en una de las partes relacionadas.

16. EMISION DE OBLIGACIONES Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE EMISION DE OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<u>Emisión de obligaciones</u>		
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 (nota 26), que incluye vencimientos del año 2016. Mediante Resolución SCVS-INMV-DNAR.16-0002524 de mayo 18 del 2016, la Superintendencia de Compañía y Seguros resolvió aprobar la restructuración del saldo a 2.430 días los Títulos de Clase A y 2.700 días los Títulos de Clase B, con vencimientos en marzo 18 y Diciembre 18 del 2020, respectivamente.	3,694,285	3,694,285
Menos: Vencimiento corriente	<u>957,686</u>	<u>0</u>
Total	<u>2,736,599</u>	<u>3,694,285</u>

17. PASIVOS FINANCIEROS

Durante el año 2016, el Hotel recibió por parte de la aseguradora ACE SEGUROS, valores correspondientes a lucro cesante por US\$. 2,180,000, devengándose contra ingresos hasta el 31 de diciembre de 2016 US\$. 1,828,505, sin embargo el saldo se encuentra disminuido en US\$. 375,172 en razón de que el Hotel procedió a registrar en exceso valores contra resultados del año. En adición incluyen anticipos entregados por OTECEL S.A. por concepto de canon de arrendamiento correspondiente al periodo comprendido desde mayo de 2016 hasta agosto de 2019.

18. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2016, representan principalmente importes a pagar a los accionistas OTEI TECHNOLOGIES (OTEITEC) LLC. por US\$. 608,303 (en el año 2015, por US\$. 191,003), Ing. José Carrión por US\$. 192,950, valores a pagar a sus relacionadas Bloh S.A., correspondiente a adquisición de activos fijos por US\$. 268,658, préstamos recibidos de Be Hoteles S.A. BEHOTEL por US\$. 177,370 (en el año 2015 por US\$. 526,881) y Barrow Enterprises por US\$. 40,960 (en el año 2015 por US\$. 433,525), sobre el cual existió pagaré con tasa de interés del 9.12% anual y vencimiento en febrero 23 de 2017.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de fecha 8 de marzo de 2016, fue resuelta la cesión de cuentas por pagar a Barrow Enterprises S.A. y Be Hoteles S.A. a favor de OTEI TECHNOLOGIES (OTEITEC) LLC. por US\$. 433,525 y US\$. 526,881, valores que se destinaron para ser capitalizado.

Al 31 de diciembre de 2016, mediante Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de fecha diciembre 31 de 2016, se decidió compensar pérdidas de años anteriores, mediante las cuentas por pagar mantenida con OTEI TECHNOLOGIES (OTEITEC) LLC. por US\$. 87,697. En el año 2015 mediante Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de fecha 31 de diciembre de 2015, fue resuelto registrar US\$. 586,659 como aportes para futuro aumento de capital, sin embargo en razón de los resultados acumulados, se decidió absorber pérdidas de años anteriores por US\$. 586,658 por parte de OTEI TECHNOLOGIES (OTEITEC) LLC.

En el año 2015, la cuenta por pagar a OTEI TECHNOLOGIES (OTEITEC) LLC., estuvo originada por adquisición de cartera a la compañía Bloh S.A., anterior acreedor del Hotel y que se generó en el año 2015. Esta adquisición fue aprobada en Acta de Junta General de fecha diciembre 31 de 2015.

19. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Jubilación patronal	90,156	118,306
Desahucio	<u>33,444</u>	<u>41,692</u>
Total	<u>123,600</u>	<u>159,998</u>

En los años 2016 y 2015, el movimiento de la jubilación patronal y desahucio fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	159,998	151,687
Más: Provisión	93,687	36,465
Menos: Pagos	(130,085)	0
Menos: Ajuste	<u>0</u>	<u>(28,154)</u>
Saldo Final	<u>123,600</u>	<u>159,998</u>

El valor presente actuarial al 31 de diciembre del 2016 y 2015 fue determinado con base al método de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado". Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

Justo
ff

21. INGRESOS Y COSTOS POR SERVICIOS (Continuación)

	<u>VENTAS</u>		<u>COSTO DE VENTAS</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)			
Habitaciones - Vienen:	700,987	1,885,780	584,367	931,819
Alimentos y bebidas	459,859	1,170,898	498,307	922,348
Otros	<u>6,896</u>	<u>89,674</u>	<u>2,274</u>	<u>85,186</u>
Total	<u>1,167,742</u>	<u>3,146,352</u>	<u>1,084,948</u>	<u>2,053,740</u>

22. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde principalmente a cobro por las pólizas de lucro cesante y daños a instalaciones por US\$. 1,828,506 y US\$. 1,482,928, respectivamente con la Compañía ACE SEGUROS. Al 31 de diciembre del 2015, incluyó US\$. 738,289 correspondientes a transferencia de saldo de cuenta de pasivo a largo plazo, concedida por la Compañía Bloh S.A. en razón de que la misma informó al Hotel que la acción de cobro había sido prescrita y que quedaba extinguida la deuda. Esta decisión fue conocida en Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 31 de diciembre del 2015.

23. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, el Hotel realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	0	20,532
Menos:		
15% participación de trabajadores en las utilidades	0	3,080
Deducción por empleados con discapacidad		5,233
Otras rentas exentas	1,482,928	0
Más:		
Gastos no deducibles	<u>17,456</u>	<u>0</u>
Base imponible	<u>(1,465,472)</u>	<u>12,219</u>
Tasa aplicable: 22%	<u>0</u>	<u>2,688</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2016 y 2015

Anticipo de impuesto calculado para los años 2016 y 2015	103,779	105,233
Impuesto a la renta 22%	<u>0</u>	<u>2,688</u>
Importe mínimo del Impuesto a la Renta (El mayor importe entre el anticipo y el impuesto a la renta)	<u>103,779</u>	<u>105,233</u>

Handwritten signature

23. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

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 para el año 2016 por parte del Hotel que el mayor entre los dos fue el anticipo calculado, cuyo importe ascendió a US\$. 103,779 (US\$. 105,233 en el año 2015).

A la fecha de emisión de este informe (marzo 21 de 2017), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2013 al 2015, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). La Administración del Hotel considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

24. OTROS GASTOS

Al 31 de diciembre de 2016, representa baja de activos por terremoto suscitado en abril de 2016. Dichos bienes formaban parte del Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía, por Cesión de Derechos Fiduciarios y Comodato Precario.

25. PERDIDA POR ACCION

La pérdida por acción, ha sido calculada dividiendo la pérdida del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

26. EMISION DE OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, el Hotel tiene vigente la siguiente emisión de obligaciones:

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 sustentado en Escritura Pública otorgada por el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil de febrero 6 del 2013 que tiene como otorgantes 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.

Los recursos captados con la emisión de obligaciones servirán en un 100% para financiar parte del capital de trabajo del Hotel.

Contrato de Fideicomiso Mercantil: Con el objeto de cumplir con el Contrato de Emisión de Obligaciones y generar un mecanismo que facilite 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 Pandzic & Asociados S.A. como "Representante de los Obligacionistas".

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.

26. EMISION DE OBLIGACIONES (Continuación)

Garantía general: La emisión de obligaciones tiene Garantía General del Hotel, 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.

27. 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\$. 51,863 en el año 2016 y US\$. 116,781 en el año 2015.

28. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y de 2015, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

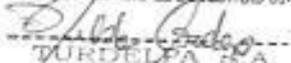
29. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

30. EVENTOS SUBSECUENTES

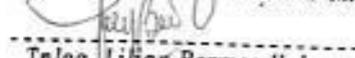
Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 21 de 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia del Hotel pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

HOTEL BOULEVARD EL BOULEVARD S.A



TURQUETA S.A.
REPRESENTANTE LEGAL

HOTEL BOULEVARD EL BOULEVARD S.A



Tnlg. Lilian Bermeo Valero
CONTADORA