

**HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**A.- INFORMACIÓN GENERAL**

HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S. A., fue constituida en Guayaquil - Ecuador, el 2 de octubre de 1975, mediante Escritura Pública, ante el Ab. Leónidas Condo Chiriboga - Notario Quinto suplente del cantón Guayaquil, que actuó por licencia concedida al titular Doctor Gustavo Falconi Ledesma, posteriormente cambia su denominación a HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S. A. reforma que fue inscrita en el Registro Mercantil el 2 de octubre 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 hotelería turística. HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S. A. está inscrita en el registro Único de Contribuyentes RUC a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con l No. 0990267278001, su dirección electrónica es [www.guayaquilhamptoninn.com](http://www.guayaquilhamptoninn.com). La compañía mantiene suscrito con Hilton Hotels Corporation un contrato de licencia para operación, mediante el cual adquiere el derecho de usar el sistema "Hampton Inn" y asesoramiento técnico.

**1.-Antecedentes previo al ejercicio en revisión**

En enero 2016, la Administración del Hotel contrato 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 a 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.

En el mes de abril 2016 como consecuencia del terremoto que azoto el Ecuador, las operaciones del negocio por daños en la edificación del Hotel, hizo que cesaran sus actividades progresivamente hasta llegar al cese de sus funciones en el 100%, desde agosto de 2016 hasta la presente fecha de emisión de este informe (Junio 2,018).

En mayo 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 un año 9 meses a marzo 18 de 2020 y para los títulos de "Clase B" de su plazo original de vencimiento de hasta 6 meses a diciembre 18 de 2020.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía y de los encargados del gobierno de la entidad.

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.

## **B.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

A continuación, se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

### **1. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO Y BASES DE PRESENTACIÓN**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados conforme a las normas contables generalmente aceptadas (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), están presentados en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la República del Ecuador, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de HOTEL BOULEVARD (ELBOULEVARD) S. A., al 31 de diciembre del 2017, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; estos han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables posteriormente mencionadas.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; es la entidad encargada de su control y vigilancia.

#### **1.1. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos e inversiones financieras líquidas que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo de hasta 90 días. Una inversión será equivalente de efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

#### **1.2. Activos y Pasivos Financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha en que se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados; y posteriormente son medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Clientes,

- Compañías relacionadas,
- Huéspedes,
- Empleados,
- Otras cuentas por cobrar,
- Provisión para cuentas incobrables, 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 período.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Proveedores,
- Anticipos de clientes,
- Ecuadescuentos,
- Otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de cuentas por cobrar a clientes y préstamos a relacionadas mantenidas hasta su vencimiento. De igual manera, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de cuentas por pagar a proveedores y operación sobre descuentos de documentos.

### **1.3. Provisión para cuentas incobrables**

La provisión es determinada cuando existe evidencia objetiva que la compañía 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 período.

### **1.4. Obligaciones bancarias v 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.

## **1.5 Inventarios**

Los inventarios son registrados al costo de compra o a su valor neto realizable (VNR) el que resulte menor. Están valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito están registradas a su costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de ventas. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos los gastos necesarios para la venta a futuro.

## **1.6 Propiedad, planta y equipo, neto**

### **1.6.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Los elementos de propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los desembolsos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo. Un activo calificable es aquél que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

### **1.6.2 Medición posterior al reconocimiento: Modelo del Costo**

Posteriormente del reconocimiento inicial, propiedad, planta y equipo están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse. Los costos de reemplazo de parte de un elemento son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el período que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de las cuentas correspondientes; los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

### **1.6.3 Método de depreciación, valor residual y vida útil.**

El costo de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. A continuación, se presentan los

principales elementos de propiedad, planta y equipo y los años de las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo	Vida Útil (en años)
Maquinarias y Equipos, Instalaciones,	
Muebles y Enseres	10
Equipo de Computación	3
Vehículos	5

#### **1.6.4 Retiro o venta de propiedad, planta y equipo**

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

#### **1.7 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

##### **1.7.1 Situación tributaria**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

##### **1.7.2 Impuesto a la renta corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período. A partir del ejercicio fiscal 2010, entro en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre 0,20 del patrimonio, 0,2 de los costos y gastos deducibles, 0,4 de los ingresos gravables y 0,4 de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convierta en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su

devolución al Servicio de Rentas Internas (SRI), lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

### **1.7.3 Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período. La Compañía compensará activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar los activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, relacionada con la misma autoridad fiscal y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

### **1.7.4 Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

## **1.8 Beneficios a Empleados**

### **1.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El monto total de este beneficio expresado en valor actual al 31 de diciembre del 2017, es la provisión que debe contabilizarse en esa fecha. Los trabajadores que por veinticinco o más años hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores; a la fecha de este informe la compañía no realizó el estudio actuarial que le permita reconocer contablemente el valor de esta provisión al cierre del ejercicio.

### **1.9 Participación de trabajadores**

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

### **1.10 Reconocimiento de Ingresos**

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

### **1.11. Venta de activos fuera de uso**

Los ingresos provenientes de las ventas de activos fuera de uso, deben ser registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

### **1.12. Costos y Gastos**

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

### **1.13. Compensación de Saldos y Transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

## **2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

En la aplicación de las políticas contables de la compañía las cuales se describe en la **Nota B.1**, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos

estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

### **2.1. Valoración de activos (Propiedades, plantas y equipos)**

Se presentan al costo histórico menos la depreciación acumulada. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o retiro; y el resultado de dichas transacciones se registran cuando se causan. Los gastos de mantenimiento menores se cargan a los resultados del año.

### **2.2 Estimación de vida útil de propiedades, plantas y equipos**

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía. Como se describe en la Nota 1.4.3. la compañía revisa la vida útil y el valor residual de propiedades, plantas y equipos al final de cada período anual.

### **2.3 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El 16 de junio de 2011, el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) emitió modificaciones a las IAS 19 Beneficios a los empleados (las "modificaciones") que cambian la contabilidad de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. Esto obliga a las entidades a revelar la opción elegida, ya sea seguir las reglas anteriores o adoptar de inmediato las nuevas. Las enmiendas sobre el reconocimiento y presentación tienen el propósito de asegurar que los estados financieros aseguren una imagen fiel de los compromisos que resultan de los planes de beneficio definido. El actuario que contrate la compañía para realizar el cálculo actuarial, deberá utilizar la tasa de mortalidad, las probabilidades de rotación de los empleados de la empresa, tasas de descuentos, tasa de incremento salarial y las tasas de incremento de pensiones al final de cada año.

## **3 ADMINISTRACION DE RIESGOS**

Tal como lo requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, a continuación, se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

### **3.1 Riesgo país**

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

### **3.2 Riesgo de Mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio. La compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés; todas las transacciones son efectuadas en dólares de los Estados Unidos de América.

### **3.3 Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

### **3.4 Riesgo de tasa de interés**

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la compañía están sujetos a tasas fijas de interés de manera que no se encuentran afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

### **3.5 Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. La compañía monitorea el riesgo de un déficit de liquidez utilizando un flujo de caja proyectado a corto plazo, y tiene como objetivo mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través de: la banca, anticipo de clientes y créditos de los proveedores, estos últimos no generan intereses y no tienen fecha de vencimientos establecidos.

### **3.6 Riesgo informático**

Es un proceso que comprende la identificación de activos informáticos, sus vulnerabilidades y amenazas a los que se encuentran expuestos así como su probabilidad de ocurrencia y el impacto de las mismas, a fin de determinar los controles adecuados para aceptar, disminuir, transferir o evitar la ocurrencia del riesgo.

---

**Vélez 556 y García Avilés 5to Piso Edificio Briz Vera Teléfono: 2510155 – 2513557**

**Email: panamericayasociados@gmail.com**

**Guayaquil - Ecuador**

Teniendo en cuenta que la explotación de un riesgo causaría daños o pérdidas financieras o administrativas a una empresa u organización, se tiene la necesidad de poder estimar la magnitud del impacto del riesgo a que se encuentra expuesta mediante la aplicación de controles. Dichos controles, para que sean efectivos, deben ser implementados en conjunto formando una arquitectura de seguridad con la finalidad de preservar las propiedades de confidencialidad, integridad y disponibilidad de los recursos objetos de riesgo.

### **3.7 Riesgo de los activos**

A la fecha de emisión del informe, los activos fijos de la compañía no se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro, lo cual puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

### **C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inversiones temporales	0	1.663.174
Bancos locales y del exterior	2.041	44.546
Tarjetas de crédito	0	10.497
Caja	270	982
<b>Total</b>	<b><u>\$ 2.311</u></b>	<b><u>\$1.719.199</u></b>

**Bancos locales v exterior,-** Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, representan saldos en cuentas corrientes que están disponibles a la vista y sobre las cuales no existe restricción que limite su uso.

### **D. ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>
Cientes	89.235	<b>D-1</b>	80.368
Compañías relacionadas	531.321	<b>D-2</b>	0
Huéspedes	14.500		24.026
Ex Colaboradores	85.172		2.203
Otras	2.886		4.365
<b>Subtotal</b>	<b>\$ 723.114</b>		<b>\$ 110.962</b>
Menos: Provisión cuentas incobrables	28.481		18.003
<b>Total</b>	<b><u>\$ 694.633</u></b>		<b><u>\$ 92.959</u></b>

**Cientes neto.**- Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, las cuentas por cobrar a clientes no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días plazo.

Al 31 de diciembre de 2017, el Hotel presentó cartera vencida con más de 30 días por US\$ 87,072.83.

**Huéspedes** - Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a cuentas por cobrar al Sr. Juan José Baro Puyo y por el mencionado saldo se ha mantenido un proceso judicial para su respectivo cobro. Dicho proceso se lleva a cabo en la Unidad Judicial Civil del Cantón Guayaquil. Sobre lo cual se procedió a registrar US \$ 10,478 como cuenta incobrable.

**Ex – Colaboradores.**- Valores por cobrar Sr. Estefano Piroli originados por faltantes de dinero en cobranzas de eventos.

D.1.- El detalle es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>CUENTAS POR COBRAR CLIENTES</b>		
REPRESENTACIONES IRIGOYEN VEGA CIA. LTDA.	15.343	15.343
DAIKIN APPLIED LATIN AMERICA	12.485	0
CORPORACION DE SERVICIOS TBL S. A.	3.436	3.436
SERVICIOS PRODUCTIVOS DEL ECUADOR PORTAL FYP S. A.	3.229	3.229
SERVICIO DE ACREDITACION ECUATORIANO C. A.	3.189	3.189
LEARNINGECU COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA	2.689	2.689
CORPORACION DE CAPACITACION Y VIAJES CAP	2.216	2.216
Otros	46.648	50.266
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR CLIENTES</b>	<b><u>\$ 89.235</u></b>	<b><u>\$ 80.368</u></b>

D.2.- El detalle es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS</b>		
BE HOTEL	101.034	0
BARROW S. A.	2.939	0
TURDELPA S. A.	427.348	0
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS</b>	<b><u>\$ 531.321</u></b>	<b><u>\$0,00</u></b>

#### **E.- INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el detalle es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Suministros	75.908	76.565
Alimentos y bebidas	18.834	19.099
<b>Total</b>	<b><u>\$ 94.742</u></b>	<b><u>\$ 95.664</u></b>

## **F.- PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos a proveedores	59.804	84.739
Seguros pagados por anticipado	0	20
Intereses pagados por anticipado	6.929	0
<b>Total</b>	<b><u>\$ 66.733</u></b>	<b><u>\$ 84.759</u></b>

## **G.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, su detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones fuente del impuesto renta	24.191	67.421
Anticipo de impuesto a la renta	-	57.943
Impuesto al valor agregado - IVA	72.510	26.148
Retenciones fuente del IVA	5.271	4.665
Impuesto a la salida de divisas- ISD		954
<b>Total</b>	<b><u>\$ 101.972</u></b>	<b><u>\$ 157.131</u></b>

**Retenciones en la fuente del impuesto a la renta.-** Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 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, representa anticipo de impuesto a la renta.

**Impuesto al valor agregado - IVA.-** Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, 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, 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. Durante el periodo 2,017 no se registraron tributos por este concepto.

## **H.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Muebles y enseres	2.574.763	2.620.568
Construcciones en proceso	<b>H-1</b> 2.462.204	2.145.743
Maquinarias	1.467.005	1.342.870
Importaciones y activos en tránsito	255.925	375.359
Equipos de computación	344.053	324.804
Vehículos	207.019	264.412
Instalaciones	91.882	91.882
Equipos de oficina	34.083	34.083
Subtotal	<u>7.436.934</u>	<u>7.199.721</u>
Menos: Depreciación acumulada	-2.255.662	-2.327.966
<b>Total</b>	<b><u>S 5.181.272</u></b>	<b><u>S 4.871.755</u></b>

**H-1.-** el detalle es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proyecto Gran Salón	1.680.735	1.680.735
Proyecto Oficinas Administrativas	446.539	446.539
Licenciamiento Zeus	18.469	18.469
Desarrollo Proyecto Hampton Garden Inn	316.461	0
<b>TOTAL</b>	<b><u>2.462.204</u></b>	<b><u>2.145.743</u></b>

Los movimientos de activos fijos fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial neto	4.871.755	4.718.597
Adiciones / TT desde activo en proceso	350.189	309.127
Bajas/ Ventas / TT a activos en operación	-131.446	-24.178
Ajustes depreciación ventas de activos	105.494	-13.357
Depreciación anual	-14.720	-118.434
<b>Saldo final, neto</b>	<b><u>S 5.181.272</u></b>	<b><u>S 4.871.755</u></b>

## **I.- DERECHO FIDUCIARIO**

Esta cuenta se origina en el periodo 2,014 por transferencias de activos fijos: terreno, edificio e instalaciones por un monto total de US \$ 9,634,599, adicionalmente se realizó un incremento de US \$ 1,970,507 con crédito a la cuenta superávit por avalúo el cual fue realizado por un perito debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros dicho profesional fue contratado por el Fideicomiso. Dichos 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.

En abril 2,016 como consecuencia del terremoto se registraron bajas por US \$ 1,262,928 debido a los daños ocasionados en la edificación. La evaluación de daños se la realizó mediante presupuesto de reparación presentado por una compañía constructora acreditada. Manteniéndose desde 31 de diciembre de 2,016 hasta la presente un saldo de US\$ 10,342,178.

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.

## **J.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Compañía relacionada	0	421.727
Reclamos judiciales	434.063	434.063
Ex-funcionarios	0	279.439
Cargos diferidos	266.152	266.152
Titulos valores	2.500	46.500
Seguros	0	3.031
Otros	1.973	22.943
<b>Total</b>	<b><u>\$ 704.688</u></b>	<b><u>\$ 1.473.855</u></b>

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

**Reclamos judiciales.**- Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, representa principalmente capital, intereses y costas por US\$. 414,795 que ordenó pagar el Juzgado Sexto de lo Civil del Guayas a London Hotel en septiembre 27 de 2013 a favor del Hotel por daños y perjuicios. A la fecha de emisión de este informe (mayo 1 de 2017), dicho importe no ha sido recibido por el Hotel.

**Ex - funcionarios.**- Al 31 de diciembre de 2016, correspondían a valores por recuperarse a 3 ex - funcionarios del Hotel y de los cuales a 2 de ellos se les inicio la correspondiente demanda judicial. Durante el periodo 2,017, dichos valores fueron recuperados mediante el correspondiente reclamo de siniestro a la compañía de seguros.

**Cargos diferidos.**- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

**K.- OBLIGACIONES BANCARIAS Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta el siguiente detalle:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>BANCO GUAYAQUIL S. A.</b> Préstamo para capital de trabajo a un año plazo y vencimiento en diciembre 1 de 2017, e interés anual del 10.21%.	0	323.583
<b>BANCO GUAYAQUIL S. A.</b> Préstamo para capital de trabajo con tasa de interés reajutable del 9.84% anual con vencimiento en enero 30 de 2017.	0	45.000
<b>BANCO GUAYAQUIL S. A.</b> Vencimiento corriente de obligación bancaria a largo plazo.	86.381	337.961
<b>BANCO GUAYAQUIL S. A.</b> Sobregiro cuenta corriente No. 1377973	265	0
<b>Total</b>	<u>\$ 86.646</u>	<u>\$ 706.544</u>

**L.- PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, se presenta el siguiente detalle:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>
Proveedores	394.434	L-1	449.380
Anticipos de Clientes	0		49.590
Ecuadescuentos	373.665		0
Otros	39.448		6.400
<b>Total</b>	<u>\$ 807.546</u>		<u>\$ 505.370</u>

**Proveedores.-** Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, representan adquisiciones de bienes y contrataciones de servicios que no generan intereses.

L.L.- El detalle es como sigue:

DETALLE	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES</b>		
EDUCENTRO S.A.	67.768	34.918
HOTEL COLON GUAYAQUIL S. A.	31.354	31.354
COHECO S. A.	24.293	24.293
ADMINISTRACION GRAN PASAJE	16.612	4.570
LUXURY RENTA CAR S. A. LUXURYCAR	15.854	15.854
MADETEC, MADERERA TECNICA S. A.	9.149	9.149
TERMINAL AROPORTUARIA DE GUAYAQUIL S. A.	7.894	7.894
OTROS	221.511	321.348
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES</b>	<b>\$ 394.434</b>	<b>\$ 449.380</b>

**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 fue devengado contra ingresos durante el periodo 2,017 por US \$ 42,000.

**Ecuadescuento.-** Operación sobre descuentos de documentos de Be Hoteles, fecha de concesión 23 febrero 2,017, vencimiento 31 de diciembre 2,017. Esta operación fue renovada y su nueva fecha de vencimiento es el 13 de abril 2,018 por US \$ 467,080.63. con una tasa de interés del 6,50% mensual del valor adeudado.

A la fecha de la emisión de este informe esta deuda se mantiene pendiente de pago.

#### **LL.- PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto al valor agregado (IVA)	2.665	3.492
Retención fuente impuesto a la renta	2.916	3.400
Retención del IVA	660	1.075
Impuesto a la renta por pagar	0	103.779
<b>Total</b>	<b>\$ 6.241</b>	<b>\$ 111.746</b>

#### **M.- OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>Beneficios sociales:</u></b>		
Vacaciones	32.657	18.655
Fondos de reserva	715	7.727
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	6.875	2.104
Participación de trabajadores	1.064	1.064
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	16.777	634
<b>Subtotal</b>	<b>\$ 58.088</b>	<b>\$ 30.184</b>

<b>Otros:</b>		
Intereses por pagar	0	11.006
Sueldos por pagar	12.842	2.795
Otros	9.265	1.590
Subtotal	<u>\$ 22.107</u>	<u>\$ 15.391</u>
<b>Total</b>	<u><b>\$ 96.879</b></u>	<u><b>\$ 53.175</b></u>

#### **N.- OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el detalle es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>BANCO GUAYAQUIL S.A.</b>		
Al 31 de diciembre de 2017, representa saldo de préstamo destinado para capital de trabajo, con tasa de interés reajutable del 8,95% anual y vencimientos parciales hasta junio 20 de 2020.	905.481	1.009.459
Menos: porción corriente deuda largo plazo	-86.381	-337.961
<b>Total</b>	<u><b>\$ 819.100</b></u>	<u><b>\$ 671.498</b></u>

#### **O.- EMISION DE OBLIGACIONES Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE EMISION DE OBLIGACIONES**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Emisión de obligaciones</b>		
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 de 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 de 2020, respectivamente.	3.184.859	3.694.285
Mediante Resolución SCVS-INMV-2017-00020371 de septiembre 8 de 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, resolvió aprobar la reforma al contrato de la primera emisión de obligaciones. Plazo: para las clases AyB se concede un plazo de 5 trimestres de gracia, durante ese período se pagaran intereses trimestrales y la amortización del capital comenzaría a partir del 18 de diciembre de 2018, con pagos crecientes del capital conforme a la tabla de amortización elaborada para dicho efecto.		
Menos. Vencimiento corriente	9.174	957.686
<b>Total</b>	<u><b>\$ 3.175.685</b></u>	<u><b>\$ 2.736.599</b></u>

## P.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta el siguiente detalle:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuenta por pagar accionista	707.482	192.950
Barrow Enterprises	18.848	40.960
Otei Tech	88.303	608.303
Be Hotel S. A Behotel	28.830	177.370
<b>Total relacionadas</b>	<b>\$ 843.463</b>	<b>\$ 1.019.583</b>
Cuentas por pagar locales	67.427	344.485
Lucro Cesante	0	351.494
<b>Total cuentas por pagar largo plazo</b>	<b>\$ 910.890</b>	<b>\$ 1.715.562</b>

## Q.- JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	0	90.156
Desahucio	3.505	36.444
<b>Total</b>	<b>\$ 3.505</b>	<b>\$ 126.600</b>

Debido al cese de operaciones ocasionado por los daños en la infraestructura operativa del Hotel, en razón que los ingresos generados no cubrían los gastos de la carga laboral la Administración tuvo la necesidad de prescindir de los últimos 26 empleados que se encontraba en la nómina. En consecuencia, desde el periodo 2,017 no se acudirá a solicitar Estudio Actuarial, ni realizar provisiones por concepto de Jubilación Patronal y Desahucio.

## R.- PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, se dieron cambios conforme al siguiente detalle:

<b>PATRIMONIO</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Capital Social	2.351.410	1.775.705
Aporte para futura capitalizacion	23.016	575.705
Reserva Legal	9.194	9.194
Reserva Facultativa	6.766	0
Revaluacion de Activos	8.955.989	8.955.989
Resultados Acumulados	-62.580	42.906
Perdida del Ejercicio	-10.932	-103.779
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$11.272.863</b>	<b>\$ 11.255.720</b>

**Capital Social.**- Al 31 de diciembre de 2017, está representado por 11,757,050 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0.20 (en el año 2016, estaba representado por 8,878,525 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 0.20) centavos cada una, de las cuales el 99.99% es de propiedad de OTEI TECHNOLOGIES (OTEITEC) LLC., y el 0.01% es de propiedad del Ing. José Carrión Ycaza (de nacionalidad ecuatoriana). OTEI TECHNOLOGIES (OTEITEC) LLC., es una sociedad constituida en el Estado de Nevada perteneciente a los Estados Unidos de América.

La Ley de Compañías del Ecuador (Reformada), requiere el envío a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de varias Informaciones de carácter societario. Con base a lo mencionado, el Hotel por ser una sociedad cuyo capital social está integrado por un accionista extranjero, requiere de la presentación en Ecuador de un certificado de existencia legal y de la nómina de accionistas con ciertas informaciones establecidas en la ley, respecto al referido accionista extranjero. El Hotel en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió información al Organismo de Control por el año 2017 en marzo 15 de 2018, la información relativa al año 2016 fue remitida en febrero de 2017.

La Resolución No. NAC-DGERCG16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 693 de febrero 18 de 2016, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. El Hotel en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo correspondiente al ejercicio fiscal 2017 en marzo 13 de 2018, y el relativo al ejercicio fiscal 2016 en febrero 22 de 2017.

**Aumento de capital.**- En diciembre 19 de 2016, mediante Escritura Pública otorgada por el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, el Hotel efectuó el aumento de capital en US\$. 575,705, mediante compensación de créditos y en octubre 18 de 2017, quedó inscrito este acto societario en el Registrador Mercantil.

**Aportes para futuro aumento de capital.**- En el año 2017, el principal accionista del Hotel, OTEI TECHNOLOGIES (OTEITEC) LLC., resolvió realizar aportes para futuro aumento de capital por US\$. 23,016.

**Reserva legal.** - De acuerdo al Art. 297 de la Ley de Compañías se toma como reserva legal un porcentaje no menor al 10%, el mismo que debe reservarse hasta que alcance por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía.

**Reserva facultativa.** - También denominada reserva especial, esta constituye un valor retenido por decisión de la junta general de accionistas. Al igual que la reserva estatutaria no es obligatoria. El objetivo de esta reserva es específico y por un tiempo limitado.

**Superávit por Revaluación.** - Proviene de la diferencia entre las cifras en libros del activo y el valor que se le aprecie en determinada fecha por encontrarse en alza. Mientras los valores del activo fijo que hayan sido revaluados en una cantidad mayor de su valor en libros no se realicen, esta utilidad en el alza de su valor no puede llevarse a una cuenta de resultados. Siendo una cuenta de Superávit cuyo saldo no puede repartirse entre los accionistas en forma de dividendos.

**Resultados acumulados.** - La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de perdidas obtenidas en el ejercicio con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo del 25% de dichas ganancias.

### **S.- INGRESOS OPERATIVOS Y COSTOS POR SERVICIOS**

En los años 2017 y 2016, los ingresos y costos por servicios fueron los siguientes:

	<u>VENTAS</u>		<u>COSTO DE VENTAS</u>	
	2017	2016	2017	2016
Habitacion	0	700.987	0	584.367
Gran Salon/alimentos y bebidas	69.977	459.859	502.490	498.307
Otros	4.890	6.896	0	2.274
<b>Total</b>	<b>\$ 74.867</b>	<b>\$ 1.167.742</b>	<b>\$ 502.490</b>	<b>\$ 1.084.948</b>

### **T.- INGRESOS NO OPERATIVOS**

En los periodos 2017 y 2016, los ingresos no operativos, fueron los siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Recuperacion de siniestros	1.186.666	3.459.083
Reversion prov. Jub. Patronal	136.032	9
Alquileres	42.000	49.324
Venta de activos	25.013	17444
Intereses ganados	17.280	8.500
Otros	47.902	102.359
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.454.893</b>	<b>\$ 3.636.719</b>

T.1.- El detalle es como sigue:

<u>DETALLE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Siniestro - conato de incendio	618.025	0
Luero Cesante	351.494	1.898.506
Terremoto - daño a instalaciones	0	1.558.928
Infidelidad	200.000	0
Rotura de maquinaria daño en 2 calderos	10.125	0
Robo de un generador	5.000	0
Hurto de Laptop HP	869	0
Robo celular Iphone 6	550	0
Terremoto - daño equipo electronico	603	0
Otros	0	1.649
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.186.666</b>	<b>\$ 3.459.083</b>

## **U.- GASTOS DE OPERACIÓN Y OTROS**

Los gastos se detallan a continuación:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>
Gastos Administrativos	634.942		1.956.554
Gastos de Ventas	230		32.066
Gastos Financieros	403.030		467.965
Otros Gastos	0		1.262.928
<b>TOTAL</b>	<b><u>\$ 1.038.202</u></b>	<b>U-1</b>	<b><u>\$ 3.719.513</u></b>

U.1.- El detalle es como sigue:

<b>DETALLE</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios personal administrativo	0	447.734
Beneficios sociales personal administrativo	0	143.854
Aporte Seguridad Social	0	121.160
Honorarios a profesionales	165.488	197.645
Honorarios a no residentes por servicios ocasionales	7.860	3.504
Jubilacion Patronal	7.422	209.061
Desahucio	5.781	6.350
Amortizaciones	278	0
Promoción y publicidad	2.560	30.086
Consumo de combustibles y lubricantes	1.199	18.191
Gastos de viaje	10	1.217
Gastos de gestión	10.194	6.116
Impuestos y contribuciones	3.323	103.871
Seguros	353.886	474.608
Comisiones	59.695	157.391
Operaciones de consultoría	8.512	8.584
Instalaciones	0	17.451
Perdidas por siniestros	0	1.262.928
Intereses instituciones financieras	116.580	170.268
Intereses Obligaciones	295.414	339.495
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>US\$ <u>1.038.202</u></b>	<b>US \$ <u>3.719.513</u></b>

## V.- IMPUESTO A LA RENTA

El detalle de esta cuenta es como sigue:

**CONCILIACION TRIBUTARIA DEL IMPUESTO A LA RENTA**  
**AÑOS FISCALES: 2017 Y 2016**  
**(expresada en US \$ dolares)**

DETALLE	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) CONTABLE</b>	-10.932	-103.779
(-) 15% Participacion a Trabajadores	0	0
(-) Otras rentas exentas	-1.137.084	-1.482.928
+ Gastos no deducibles locales	0	17.456
<b>UTILIDAD (PERDIDA) GRAVABLE</b>	<u>-1.148.016</u>	<u>-1.569.251</u>
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	0	0
Anticipo determinado periodo fiscal declarado	114.973	103.779
(-) Rebajas del saldo del anticipo - Decreto Ejecutivo 210	-8.155	0
Anticipo pendiente de pago del periodo declarado	<u>106.818</u>	<u>103.779</u>
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago antes de rebaja	20.388	27.040
(-) Rebajas del saldo del anticipo - Decreto Ejecutivo 210	8.155	0
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	<u>12.233</u>	<u>27.040</u>
(-) Ret. en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	-881	-20.388
(-) Credito tributario de años anteriores	-41.183	-46.882
(-) Impuesto por salida de divisas	0	-953
<b>IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
(-) <b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	<u>-29.831</u>	<u>-41.183</u>
Anticipo de Impuesto a la Renta proximo periodo	<u>90.771</u>	<u>114.973</u>

De acuerdo al Art. 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 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%, de la tarifa del 25% aplicara sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicaran la tarifa del 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 país en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, 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 lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadería y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con la investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen

diversificación productiva e incremento de empleo para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en el que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno señala que el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta consiste en un valor equivalente a la suma matemática del 0.2 % del patrimonio total, más el 0.2 % del total de costos y gastos deducibles a efecto del IR, más el 0.4 % del activo total, más el 0.4 % del total de los ingresos gravables a efecto de Impuesto a la Renta.

El Decreto Ejecutivo 210, dispone la rebaja del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta (IR) para el periodo fiscal 2017, de la siguiente manera:

- Las empresas y personas naturales con ventas de hasta 500.000 dólares tendrán exoneración del 100%;

Las que tienen ventas de hasta \$ 1 millón se exonerará el 60%; y

- Las que poseen ventas por más de 1 millón de dólares, accederán a un 40% de exoneración.

El beneficio regirá para la última de tres cuotas con las que pagan el anticipo las personas naturales en marzo y las sociedades en abril próximo.

El saldo del impuesto a la renta pagado en exceso del periodo 2017 y el cancelado por el periodo 2,016, son los siguientes:

<b>DETALLE</b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Impuesto a la Renta causado	0	0
Anticipo menos pagos / rebajas neto	12.233	27.040
(-) Retenciones en la fuente del periodo	-881	-20.388
(-) Crédito tributario de años anteriores	-41.183	-46.882
(-) Impuesto a la salida de divisas	0	-953
<b>SALDO (A FAVOR) / A PAGAR</b>	<b><u>-29.831</u></b>	<b><u>-41.183</u></b>

#### **V.1.- Participación de los trabajadores en las utilidades**

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

#### **V.2. – Resultado del ejercicio**

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía tiene una **pérdida neta de US\$. 10,932.00** dicho resultado económico adverso, debido a los daños en la estructura de edificación

del hotel consecuencia del terremoto de abril 2016. Lo que ha paralizado la operatividad del servicio hotelero.

## **W. 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.

## **ASPECTOS IMPORTANTES DE LA COMPAÑIA**

### **I. EMISION DE OBLIGACIONES**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, el Hotel tiene vigente la siguiente emisión de obligaciones:

**Origen.-** En febrero 1 de 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 de 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 de 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.

**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.

## **II.- MEMBRESIA INTERNACIONAL**

El Hotel tiene suscrito con HILTON HOTELS CORPORATION un Contrato de Licencia para Operación que vence en julio de 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. Debido a que el Hotel no pudo desarrollar sus actividades operativas durante el periodo 2017, no se dieron desembolsos por dicho concepto; en el año 2016 ascendieron a US\$. 51,863.

## **III. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de este Informe.

## **IV. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

La Administración del Hotel es el 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 del Hotel 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 del Hotel 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.

#### **V.- HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

De acuerdo a la información disponible, los eventos posteriores ocurridos entre el 31 de diciembre del 2017 al cierre de los estados financieros y la fecha de emisión del informe de auditoría (mayo 7 del 2018) se conocieron los sucesos que se detallan a continuación:

- Be Hotel S. A. Behoteles iniciará el proceso de fusión por absorción con Hotel Boulevard Elboulevard S. A.
- Se encuentra en proceso la contratación del programa de seguros, por medio del Brooker Tecniseguros S. A., que está buscando la mejor opción de coberturas y primas.
- Debido a que la compañía no está generando ingresos por hospedaje debido a los daños en la infraestructura del Hotel por el sismo ocurrido en abril del 2,016. Los 23 empleados que se mantenían en relación de dependencia al 31 de diciembre 2,017, cesaron en sus funciones.

#### **VI.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido aprobados por la Administración de la compañía y serán presentados a los señores Accionistas y a la Junta General para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

\*\*\*\*\*