NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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. 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 previos 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 mampostería y sistema de circulación de agua fría del aire acondicionado CHILLERS 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 15 2,019).

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 2018, 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 liquidas 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,
- Anticipos profesionales,
- 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,
- Provisiones varias
- Ecuadescuentos.

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 2018, 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 de 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 debito a la provisión, la diferencia no cubierta por la provisión es contabilizada directamente en los resultados del periodo.

1.4. 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.

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.

1.5.1. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La variación en los índices de precio al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares de los EE.UU. de América por el año terminado el 31 de diciembre del 2018. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre, 31	Variación Porcentual
2014	0.11
2015	0.09
2016	0.16
2017	0.18
2018	0.20
2019	0.19

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 ante 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 imponibles 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 periodo 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 compensara 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 2018, 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 realizo 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.,** 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 1.6.3. 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 perdida 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.

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

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son los usuales en el mercado. No obstante, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	2018	2017
Inversiones temporales		0
Bancos locales y del exterior	1.240	2.041
Tarjetas de crédito		0
Caja		270
Total	**$ 1.240**	**$ 2.311**

Bancos locales y exterior.- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, 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 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

		2018	2017
Inversiones Corp. Boulevard		1.292	1.292
Clientes	D.1.	77.846	76.596
Compañías relacionadas	D.2.	111.343	109.594
Huéspedes		-	-2.634
Ex Funcionarios		84.650	84.650
Otras		32.074	32.074
Subtotal		$ 307.205	$ 301.572
Menos: Provisión cuentas incobrables		28.481	28.481
Total		**$ 278.724**	**$ 273.091**

Clientees neto.- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las cuentas por cobrar a clientes no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 90 días plazo.

Al 31 de diciembre de 2018, el Hotel presentó cartera vencida con más de 90 días por US$ 77,846.00.

D.1.- El detalle es como sigue:

DETALLE	2018	2017
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES		
REPRESENTACIONES IRIGOYEN VEGA CIA LTDA.	15.343	15.343
DAIKIN APPLIED LATIN AMERICA	12.485	12.485
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	35.259	34.009
TOTAL CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	**77.846**	**76.596**

D.2.- El detalle es como sigue:

DETALLE	2018	2017
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS		
BE HOTEL	102.783	101.034
BARROW S.A.	2.939	2.939
TURDELPA S.A.	5.621	5.621
TOTAL CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	**111.343**	**109.594**

E.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el detalle es el siguiente:

	2018	2017
Inventarios Alimentos	17.611	14.875
Inventarios Bebidas	4.082	3.959
Mat. Sumin. Cocina	14.615	14.615
Sumin. Habitacion	2.299	2.299
Amenities	44.784	44.784
Market place - Tienda	1	1
Repuestos	5.399	5.399
Sumin. Oficina	7.296	7.296
Sumin. Publicidad	1.514	1.514
Total	**97.601**	**94.742**

F.- PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	2018	2017
Anticipos a proveedores	25	59.805
Seguros pagados por anticipado	4.927	0
Compañias Filiales	0	421.727
Total	**4.952**	**481.532**

G.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, su detalle es el siguiente:

	2018	2017
Retenciones fuente del impuesto renta	24.191	24.191
Anticipo de impuesto a la renta		0
Impuesto al valor agregado - IVA	88.484	72.510
Retenciones fuente del IVA	5.287	5.271
Impuesto a la salida de divisas- ISD		
Total	**117.962**	**101.972**

Retenciones en la fuente del impuesto a la renta.- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 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 2017, representa anticipo de impuesto a la renta.

Impuesto al valor agregado - IVA.- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, 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 del 2018 y 2017, no se registraron tributos por este concepto.

H.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el detalle es el siguiente:

	2.018	2.017
Muebles y enseres	754.026	2.574.763
Construcciones en proceso	0	2.136.834
Maquinarias	1.467.005	1.467.005
Importaciones y activos en transito	0	255.925
Equipos de computacion	325.584	344.053
Vehiculos	207.019	207.019
Instalaciones	91.882	91.882
Equipos de oficina	34.083	34.083
Subtotal	2.879.599	7.111.564
Menos: Depreciacion acumulada	-2.637.190	-2.255.662
Total	**242.409**	**4.855.902**

I.- DERECHO FIDUCIARIO

Esta cuenta se origina el 6 de enero del 2,014 por transferencias de activos fijos: terreno, edificio e instalaciones, dichos importes integran el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía emisión de obligaciones, por Cesión de Derechos Fiduciarios y Comodato Precario a favor de Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A., manteniéndose hasta la fecha un saldo de US$ 12, 324,440.

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.

El 21 de julio del 2,014 se constituyó el fideicomiso mercantil de administración hamtosa de bienes por transferencia del bien inmueble Edificio Atahualpa por un valor de $ 4, 495,763.

J.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	2018	2017
Intereses pagados por anticipado	0	6.929
Activos de exploracion y explotacion	260.103	266.152
Activos en Proceso	8.910	325.370
Marcas, Patentes, Derechos de llaves	1.972	1.972
Titulos valores	0	2.500
Otras Cuentas por Cobrar Diferidas	800	0
Otros	0	434.063
Total	**271.785**	**1.036.986**

Otros.- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representan principalmente capital, intereses y costas por US$. 421,283 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 (Junio 20 de 2019), dicho importe no ha sido recibido por el Hotel.

Activos en Proceso.- Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a valores por proyectos a futuro (Hotel Hilton Garden Inn, Proyecto Martini Bar y activo desarrollo Proyecto Hilton Garden)

Activos de exploración y explotación.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, se presenta el siguiente detalle:

	2018	2017
BANCO GUAYAQUIL S. A.		
Vencimiento corriente de obligacion bancaria a largo plazo.	741.532	86.381
BANCO GUAYAQUIL S. A.		
tasa de interes reajustable del 9.84% anual con vencimiento en enero 30 de 2017.	101.598	-
INTERESES OBLIGACIONES EMITIDAS	9.112	9.174
EMISION DE TITULOS VALORES	1.696.598	-
BANCO GUAYAQUIL S. A.		
Sobregiro cuenta corriente No. 1377973	265	265
Saldos a favor de clientes		-9
Total	2.549.105	95.811

L.- PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, se presenta el siguiente detalle:

	2.018	2.017
Proveedores	408.184	379.772
Provisiones Varias	37.409	37.409
Ecuadescuentos	576.288	308.000
Total	**$ 1.021.881**	**$ 725.181**

Ecuadescuento.- Operación sobre descuentos de documentos de Be Hoteles, fecha de concesión 9 de noviembre 2,018, fecha de vencimiento es el 6 de marzo 2,019 por US $ 576,288.00 con una tasa de interés del 11,75% anual del valor adeudado.

Proveedores.- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representan adquisiciones de bienes y contrataciones de servicios que no generan intereses.

L.1. El detalle es como sigue:

DETALLE	2018	2017
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES		
EDUCENTRO S.A.	76.500	51.371
HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.	31.354	31.354
COHECO S.A.	24.293	24.293
ADMINISTRACION GRAN PASAJE	32.099	17.615
LUXURY RENTA CAR S.A. LUXURYCAR	15.854	15.854
MADETEC, MADERERA TECNICA S.A.	9.149	9.149
TERMINAL AEROPORTUARIA DE GUAYAQUI	7.894	7.894
OTROS	211.040	222.242
Total	**$ 408.184**	**$ 379.772**

LL.- PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el detalle es el siguiente:

Provision de impuestos por pagar	**LL.1.**	306.177	-
Pago a ex - empleados		2.989	-
Ministerio del Trabajo		2.039	2.039
Impuesto al valor agregado (IVA)		22.698	2.665
Retención fuente impuesto a la renta		1.791	1.657
Retención del IVA		905	660
Retencion en relacion de dependencia		-	1.259
Ley de Solidaridad		37	37
Total		**$ 336.636**	**$ 8.317**

LL.1. Provisión de Impuestos por Pagar.

Valores que corresponden a Impuestos Municipales por $ 261.845,37, Impuesto a la Superintendencia de Compañías por $ 25.519,93 e Impuesto a la Univ. De Guayaquil por $ 18.811,28.

M.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el detalle es el siguiente:

	2018	2017
Otras Obligaciones Corrientes:		
Con el IESS:		
Aporte personal 9.35%	-	5.291
Aporte patronal 12.15%	-	6.803
Pretamos Quirografiarios	-	3.812
Pretamos Hipotecarios	-	747
Subtotal	$ -	$ 16.653
	2018	**2017**
Por Beneficios de Ley a Empleados:		
Sueldos por Pagar	-	12.842
Juzgado menores	-	303
10% servicios	-	534
Vacaciones	-	32.657
Fondos de reserva	-	715
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	-	6.875
Participación de trabajadores	1.064	1.064
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	-	16.777
Juicios Laborales	182.068	
Jubilacion Patronal	16.445	
Extension Salud por Conyuges		31
Subtotal	$ 199.577	$ 71.798
Otros		
Deposito en Garantia Otecel	8.400	8.400
Subtotal	$ 8.400	$ 8.400
Total	**$ 207.977**	**$ 96.851**

N.- OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, el detalle es como sigue:

	2018	2017
BANCO GUAYAQUIL S.A.		
Al 31 de diciembre de 2018, representa saldo de préstamo destinado para capital de trabajo, con tasa de interés reajustable del 8,95% anual y vencimientos parciales hasta junio 20 de 2020.	905.481	905.481
Menos: porcion corriente deuda largo plazo	-741.532	-86.381
Total	**$ 163.949**	**$ 819.100**

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

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, se detalla a continuación:

	2018	2017
Emisión de obligaciones		
Obligaciones por US$. 7,000,000 en titulos valores al portador. Titulos Clase A (20 cupones de capital y 20 cupones de intereses) y Titulos Clase B (28 cupones de capital y 28 cupones de intereses), con tasa de interés fija del 8% anual y plazos de 1.800 días para los Titulos de la Clase A y de 2.520 días para los Titulos de la Clase B. Mediante Resolución SCVS-INMV-DNAR.16- 0002524 de mayo 18 de 2016, la Superintendencia de Compañía y Seguros resolvió aprobar la restructuración del saldo a 2.430 dias los Titulos de Clase A y 2.700 días los Titulos de Clase B, con vencimientos en marzo 18 y diciembre 18 de 2020, respectivamente. Mediante Resolucion SCVS-INMV-2017-00020371 de septiembre 8 de 2017, la Superintendencia de Compañias, Valores y Seguros, resolvio aprobar la reforma al contrato de la primera mision de obligaciones. Plazo: para las clases A y B se concede un plazo de 5 trimestres de gracia, durante ese periodo se pagaran intereses trimestrales y la amortizacion del capital comenzaria a partir del 18 de diciembre de 2018, con pagos crecientes del capital conforme a la tabla de amortizacion elaborada para dicho efecto.	2.887.873	3.175.685
Menos. Vencimiento corriente	1.696.598	-
Total	**$ 1.191.275**	**$ 3.175.685**

P.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta el siguiente detalle:

		2018	2017
Cuentas por pagar a accionistas		776.879	707.482
Barrow Enterprises		26.671	18.848
Otei Tech		107.062	88.303
Otras Cuentas por pagar varias		81.637	80.326
Be Hotel S. A Behotel		-	28.830
Total relacionadas		**$ 992.249**	**$ 923.789**
Cuentas por pagar locales	P.1	25.427	67.427
Total cuentas por pagar largo plazo		**$ 1.017.676**	**$ 991.216**

P.1. Valor pagado por anticipado de la empresa Conecel s.a. por alquiler de espacio para poner una antena repetidora de señal con vencimiento en Agosto del 2019.

Q.- JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	2018	2017
Jubilación patronal	-	-
Desahucio	-	3.505
Total	**$ -**	**$ 3.505**

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 solicita Estudio Actuarial, ni se realizan provisiones por concepto de Jubilación Patronal y Desahucio.

R.- PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, se dieron cambios conforme al siguiente detalle:

PATRIMONIO	2018	2017
Capital Social	2.351.410	2.351.410
Aporte para futura capitalizacion	23.016	23.016
Reserva Legal	9.194	9.194
Reserva Facultativa	6.766	6.766
Revaluacion de Activos	8.955.989	8.955.989
Resultados Acumulados	-	-62.580
Perdida del Ejercicio	-	-10.932
TOTAL PATRIMONIO	**$ 11.346.375**	**$ 11.272.863**

Capital Social.- Al 31 de diciembre de 2018, está representado por 2, 351,410 de acciones ordinarias y nominativas de US$. 1,00 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 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,

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 pérdidas 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 Y COSTOS POR SERVICIOS

En los años 2018 y 2017, los ingresos y costos por servicios fueron los siguientes:

	INGRESOS	
	2018	2017
Habitaciones	-	4.903
Lavanderia	-	-13
Market Place	-	-
Puntos de Venta A&B	8.224	70.216
Sobrantes	-	-
Descuentos en Ventas	-	-240
Total	**$ 8.224**	**$ 74.867**

	COSTOS	
	2018	2017
Alimentos	1.123	11.675
Bebidas	-	1.520
Dep. Prop., Planta y Equipo	-	14.720
Efecto Valor Neto de Realiz. Inventario	-	62
Suministros, materiales y repuestos	-	1.384
Otros costos de produccion	7.436	5.469
Suministros Generales	53	1.530
Sueldos, Salarios y demas remuneraciones	-	41.192
Aportes a la Seguridad Social	-	8.084
Beneficios Sociales e Indemnizaciones	-	14.689
Gasto planes de Benef. Empleados	38	4.222
Manten., reparaciones y adquisiciones	-	2.380
Seguros y Reaseguros	-	344.236
Agua, energia, luz y telecomunicaciones		43.222
Otros Gastos	60	8.443
	$ 8.710	**$ 502.827**

T.- OTROS INGRESOS

En los periodos 2018 y 2017, los otros ingresos, fueron los siguientes:

		2018	2017
Valet Parking		9.446	-
Otros ingresos Administrativos	(T1)	3.260.022	172
Otros ingresos		-	1.395.324
Eventos y Banquetes		42.000	42.117
Intereses ganados		-	8.445
Intereses ganados Inversiones		-	8.835
TOTAL		**$ 3.311.468**	**$ 1.454.893**

(T1).- Valor corresponde a ajustes por el re avalúos de los edificios "Gran Pasaje" y "hotel boulevard El Boulevard S.A." los cuales son parte constituyente de los fideicomisos: uno mercantil de administración Hamptosa Y otro de garantía emisión de obligaciones.

U.- GASTOS DE OPERACIÓN Y OTROS

Los gastos se detallan a continuación:

		2018	2017
Gastos Administrativos	U.1	2.974.163	635.261
Gastos de Ventas		-	1.414
Gastos Financieros		336.819	403.030
TOTAL		**$ 3.310.982**	**$ 1.039.705**

U.1 GASTOS ADMINISTRATIVOS		2018	2017
Promocion y Publicidad		968	6.455
Gastos de viaje		-	10
Amortizaciones		-	44.698
Otros gastos		3.904	10.731
Sueldos, Salarios y demas remuneraciones		321.023	98.144
Aportes a la Seguridad Social		268	20.452
Beneficios Sociales e Indemnizaciones		201.735	20.122
Gastos planes de beneficios a empleados		1.904	5.891
Honorarios, comisiones y dietas a pers.		1.772	165.488
Mant., Reparaciones y Adquisiciones		16.460	40.742
Arrendamiento Operativo		2.750	3.000
Comisiones		80.733	65.131
Promocion y Publicidad		-	1.457
Combustibles		1	-
Seguros y Reaseguros		11.508	9.650
Transporte		202	4.605
Gastos de Gestion		51	6.173
Agua, energia, luz y telecomunicaciones		27.321	49.536
Notarios y registradores de la propiedad		520	3.538
Impuestos, Contribuciones y o	(1)	1.735.296	12.456
Otros gastos		567.747	66.981
TOTAL		**$ 2.974.163**	**$ 635.262**

(1) Impuestos, Contribuciones y Otros:

Se distribuye de la siguiente manera:

Valores corresponden mayormente a USD. 922.535,91 por depreciaciones que desde el año 2017 no se realizaron, impuestos a la universidad de Guayaquil, impuestos al Municipio y contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros USD. 328.717,81 y una Inversión con una compañía filial TURDELPA S. A., para la construcción de un proyecto hotelero para muchileros originada en el año 2016 por USD. 484.041,78 que finalmente no se realizó.

V.- IMPUESTO A LA RENTA

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:

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 liquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

V.2. – Resultado del ejercicio

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía no refleja resultados operativos por venta de habitaciones ni puntos de alimentos y bebidas debido a que desde el terremoto de abril 16 del 2,016 el hotel ha paralizado la operatividad de estos servicios.

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 Pandizc & 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 edificio del hotel Hampton Inn, 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 y 2018, no se dieron desembolsos por dicho concepto.

III. RECLASIFICACIONES

Los saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, no han sido reclasificados 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, entre el 31 de diciembre del 2018, al cierre de los estados financieros y la fecha de emisión del informe de auditoria (junio 15 del 2019) no se produjeron eventos de carácter financiero o de otra índole que en la opinión de la gerencia de la compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que deban ser revelados.

VI.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, 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.

Representante Legal
ING. JOHNNY MERCHAN MARTINEZ
0911638294

Contador
ING. JOHNNY MERCHAN MARTINEZ
0911638294001
CCG. Reg. No. G 12.065