

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y/o Junta de Directores de
Cuencaoro Hotelera Cuenca S. A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude y error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

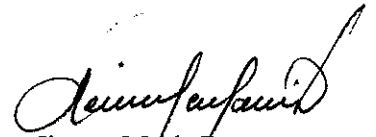
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.



Guayaquil, Marzo 10, 2014
SC-RNAE 019



Jimmy Marín D.
Socio
Registro # 30.628

CUENCAORO HOTELERA CUENCA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. OPERACIONES

Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. fue constituida en Ecuador en 1982. La actividad principal es la prestación de servicios de hotelería y turismo, la cual está regulada por el Ministerio de Turismo y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, que está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.

2.3 Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. La política de crédito de la Compañía es de 30 días.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos y un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.4 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor, y son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios incluyen principalmente repuestos menores y suministros que son utilizados en la prestación del servicio de hospedaje y eventos, los cuales son reconocidos en los resultados del periodo en el momento de su utilización.

2.5 Propiedades y equipo

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Se medirán inicialmente por su costo, y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdidas por deterioro.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, y método de depreciación 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 las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	15 – 60
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de operación	1– 5
Equipos de computación	3
Vehículos	3 – 7

- 2.5.4 Retiro o venta de propiedades** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- 2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

- 2.7 Inversiones en asociadas** - La Compañía mide sus inversiones en asociadas al costo. Los dividendos procedentes de una compañía asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

- 2.8 Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, y se registran a su costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la construcción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

- 2.9 Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. La política de pago es de 15 a 45 días.

2.10 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.10.1 Impuesto 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 serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

2.10.2 Impuestos diferidos - 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 impuesto diferido 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 se miden 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.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.11 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.12 Beneficios a empleados

2.12.1 Beneficios definidos - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

2.12.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.13 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos provenientes de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación final del período sobre el que se informa.

Los ingresos incluyen principalmente servicios de hospedaje, eventos, servicios de restaurante y cafetería.

2.14 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.15 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y 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 resultados.

2.16 Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros

Durante el año 2013, la Compañía ha aplicado la NIC 19 - Beneficios a los Empleados (revisada en el 2012 y efectiva a partir del 1 de enero del 2013) y las enmiendas consiguientes, por primera vez.

La NIC 19 (revisada en el 2012) cambia la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. El cambio más importante se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando se producen, y por lo tanto eliminan el método de la "banda de fluctuación" permitida por la versión previa de la NIC 19, y acelera el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Adicionalmente, todas las ganancias y pérdidas actuariales (nuevas mediciones) se reconocen inmediatamente en otro resultado integral. Por otra parte, el costo de interés y rendimiento esperado de los activos del plan utilizados en la versión previa de la NIC 19 se sustituyen por el enfoque del "interés neto", el cual según la NIC 19 (revisada en el 2012), se calcula aplicando la tasa de descuento neta sobre el pasivo o activo por beneficios definidos. Adicionalmente, la NIC 19 (revisada en el 2012) introduce algunos cambios en la presentación del costo por beneficio definidos incluyendo extensas revelaciones adicionales.

A partir del 1 de enero del 2013, la Compañía ha aplicado las disposiciones transitorias pertinentes de la NIC 19 - Beneficios a los Empleados y estos cambios no han tenido un impacto en los importes reconocidos en el resultado del período y otro resultado integral en años anteriores.

2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos Financieros	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede no tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, en razón a que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados

- 2.18 Reclasificaciones** - Ciertas partidas de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron reclasificadas con el objetivo de presentar información comparativa.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2013, incluye principalmente saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales y del exterior por US\$294,744, los cuales no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes	156,345	89,003
Anticipo a proveedores	39,450	39,450
Funcionarios y empleados	2,160	355
Provisión para cuentas incobrables	<u>(3,678)</u>	<u>(3,693)</u>
Total	<u>194,277</u>	<u>125,115</u>

Clientes - Al 31 de diciembre del 2013, incluye principalmente créditos por servicios de hospedaje y eventos. Un detalle de la antigüedad de cuentas por cobrar clientes es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Por vencer:	37,135	2,231
Vencidos:		
De 1 a 30 días	56,580	59,260
De 31 a 60 días	37,456	16,045
De 61 a 90 días	10,288	6,863
Más de 91 días	<u>14,886</u>	<u>4,604</u>
Total	<u>156,345</u>	<u>89,003</u>

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2013, incluye repuestos y suministros por US\$20,816 los cuales serán utilizados en la prestación de servicios y mantenimiento del hotel, e inventario perecedero y no perecedero de alimentos y bebidas por US\$22,216, los cuales serán utilizados en el servicio de cafetería, restaurante y banquetes.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	10,245,589	9,637,359
Depreciación acumulada	<u>(496,818)</u>	<u>(270,483)</u>
Total	<u>9,748,771</u>	<u>9,366,876</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	2,653,148	2,653,148
Edificios	6,079,572	2,601,894
Muebles, equipos de operación y computación	467,913	45,217
Maquinarias y equipos	405,631	75,338
Equipos de operación	101,028	
Vehículos	39,758	53,555
Construcciones en curso	<u>1,721</u>	<u>3,937,724</u>
Total	<u>9,748,771</u>	<u>9,366,876</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Muebles, equipos de operación y computación</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
<i>Costo</i>							
Enero 1, 2012	2,653,148	2,747,094	99,716	128,002	57,807	1,649,185	7,334,952
Adiciones			5,362		24,991	2,288,539	2,318,892
Bajas			<u>(6,485)</u>		<u>(10,000)</u>		<u>(16,485)</u>
Diciembre 31, 2012	<u>2,653,148</u>	<u>2,747,094</u>	<u>98,593</u>	<u>128,002</u>	<u>72,798</u>	<u>3,937,724</u>	<u>9,637,359</u>
Adiciones		2,545	53,794	5,192		558,480	620,011
Activaciones		3,591,567	538,147	364,769		(4,494,483)	
Bajas y ventas			<u>(11,781)</u>				<u>(11,781)</u>
Diciembre 31, 2013	<u>2,653,148</u>	<u>6,341,206</u>	<u>678,753</u>	<u>497,963</u>	<u>72,798</u>	<u>1,721</u>	<u>10,245,589</u>

	<u>Edificios</u>	<u>Muebles, equipos de operación y computación</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Vehículos</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
<u>Depreciación acumulada</u>					
Enero 1, 2012	(66,548)	(46,830)	(25,522)	(13,367)	(152,267)
Depreciación	(78,652)	(13,031)	(27,142)	(12,043)	(130,868)
Bajas		<u>6,485</u>		<u>6,167</u>	<u>12,652</u>
Diciembre 31, 2012	(145,200)	(53,376)	(52,664)	(19,243)	(270,483)
Depreciación	(116,434)	(63,951)	(39,668)	(13,797)	(233,850)
Bajas y ventas		<u>7,515</u>			<u>7,515</u>
Diciembre 31, 2013	(261,634)	(109,812)	(92,332)	(33,040)	(496,818)

Adiciones - Al 31 de diciembre del 2013, incluye principalmente valores incurridos en el avance de obra de salones, cocina, plazoleta, parqueo y remodelación de habitaciones.

Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía tiene un crédito con la Corporación Financiera Nacional (CFN), el cual está garantizado con una hipoteca abierta sobre ciertos bienes inmuebles (terreno y edificios) por US\$5.9 millones.

8. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Corporación Financiera Nacional	2,204,166	2,300,000
Compañía relacionada, nota 17	<u>606,467</u>	<u>40,000</u>
Total	<u>2,810,633</u>	<u>2,340,000</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	797,900	135,833
No corriente	<u>2,012,733</u>	<u>2,204,167</u>
Total	<u>2,810,633</u>	<u>2,340,000</u>

Corporación Financiera Nacional - Representa préstamo otorgado para financiar parte de la remodelación y construcción de nuevas áreas del Hotel, con interés anual del 8.15% reajutable trimestralmente, y pagos trimestrales de capital e intereses hasta agosto del 2019. Esta obligación está garantizada con terrenos y edificios de la Compañía por US\$5.9 millones. Adicionalmente, la Compañía relacionada Hotel Oro Verde S.A. HOTVER, suscribió un pagaré de garantía solidaria a favor de Corporación Financiera Nacional por US\$2.3 millones.

9. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	169,229	258,855
Anticipos de clientes	4,096	581
Compañías relacionadas, nota 17	2,470	30,868
Otras	<u>33,258</u>	<u>23,862</u>
Total	<u>209,053</u>	<u>314,166</u>

Proveedores - Representan principalmente facturas pendientes de pago por compra de alimentos, bebidas y materiales con vencimientos promedios de 15 a 45 días, los cuales no devengan intereses.

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario IVA	100,166	86,266
Crédito tributario Retención en la fuente (1)	<u>16,761</u>	—
Total	<u>116,927</u>	<u>86,266</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor Agregado – IVA y Retenciones	2,456	7,075
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1,687	6,037
Impuesto a la renta (1)	—	<u>6,517</u>
Total	<u>4,143</u>	<u>19,629</u>

(1) Un detalle de la composición del (activo) pasivo por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones en la fuente del año	(36,837)	(20,076)
Pago de anticipo de impuesto a la renta	(41,811)	(1,556)
Anticipo de impuesto a la renta calculado	<u>61,887</u>	<u>28,149</u>
(Crédito tributario) Impuesto a la renta por pagar	<u>(16,761)</u>	<u>6,517</u>

10.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados - Una conciliación entre la (pérdida tributaria) utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	157,701	(22,207)
Ingresos exentos	(325)	
Gastos no deducibles	94,504	83,454
Remuneraciones empleados con discapacidad		(16,779)
Utilidad gravable	<u>251,880</u>	<u>44,468</u>
Impuesto a la renta causado 22% (2012 – 23%)	<u>55,414</u>	<u>10,228</u>
Anticipo mínimo calculado (1)	<u>(61,887)</u>	<u>(28,149)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	(61,887)	(28,149)
Impuesto a la renta diferido	<u>1,434</u>	<u>33,870</u>
Total	<u>60,453</u>	<u>5,721</u>

(1) Durante el año 2013, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$61,887; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$55,414. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados del año US\$61,887 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2010 al 2013, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

10.3 Movimiento del (crédito tributario) provisión de impuesto a la renta - Los movimientos fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	6,517	14,712
Provisión	61,887	28,149
Pagos	<u>(85,165)</u>	<u>(36,344)</u>
Saldos al final del año	<u>(16,761)</u>	<u>6,517</u>

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	36,736	34,801
Participación trabajadores	27,830	
Otras	<u>25,710</u>	<u>14,307</u>
Total	<u>90,276</u>	<u>49,108</u>

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	220,299	197,585
Bonificación por desahucio	<u>42,820</u>	<u>49,149</u>
Total	<u>263,119</u>	<u>246,734</u>

12.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

12.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento e incremento salarial esperado. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varía en 50 puntos (mayor o menor), la obligación por beneficios definidos, incrementaría por US\$16,828 (disminuiría por US\$15,079).

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos se incrementaría en US\$17,425 (disminuiría por US\$15,711).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzcan en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

Para los años 2013 y 2012, las principales presunciones usadas por los supuestos actuariales fueron el 7% para la tasa de descuento y el 3% para la tasa esperada de incremento salarial.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Contraloría Corporativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

13.1.1 *Riesgo de crédito* - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, con el propósito de mitigar el riesgo de pérdidas financieras ocasionada por incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

13.1.2 *Riesgo de liquidez* - El Directorio es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. El Directorio ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

13.1.3 *Categorías de instrumentos financieros* - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue.

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i><u>Activos financieros:</u></i>		
Efectivo y bancos, nota 4	333,174	370,799
Cuentas por cobrar, nota 5	<u>194,277</u>	<u>125,115</u>
Total	<u>527,451</u>	<u>495,914</u>
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>		
Préstamos, nota 8	2,810,633	2,340,000
Cuentas por pagar, nota 9	<u>209,053</u>	<u>314,166</u>
Total	<u>3,019,686</u>	<u>2,654,166</u>

14. PATRIMONIO

14.1 Capital social - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el capital social consiste de 24,640,000 de acciones de US\$0.04 valor nominal unitario.

14.2 Reservas - Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las reservas patrimoniales incluyen:

	(en U.S. dólares)
Reserva facultativa	290,331
Reserva legal	<u>106,076</u>
Total	<u>396,407</u>

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa - Representan reservas de libre disposición de los Accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

14.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidades retenidas distribuibles (pérdida)	81,523	(15,725)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	3,957,939	3,957,939
Reserva de capital según PCGA anteriores	<u>1,330,990</u>	<u>1,330,990</u>
Total	<u>5,370,452</u>	<u>5,273,204</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF -

Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo a resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre de 2011, el saldo de esta cuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reserva de capital según PCGA anteriores - El saldo acreedor de la reserva de capital según PCGA anteriores, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

15. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Servicio de hospedaje	1,247,578	638,772
Servicio de restaurante y eventos	1,249,293	817,765
Otros	<u>80,625</u>	<u>36,055</u>
Total	<u>2,577,496</u>	<u>1,492,592</u>

16. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo de ventas	1,744,595	1,130,437
Gastos de administración	470,656	393,394
Gastos de ventas	<u>106,266</u>	<u>55,685</u>
Total	<u>2,321,517</u>	<u>1,579,516</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios empleados	748,799	603,939
Consumo por alimentos y bebidas	373,754	232,907
Depreciación de propiedades y equipos	233,850	130,868
Servicios básicos	129,854	91,263
Mantenimiento	110,888	76,691
Asesoría hotelera	94,374	86,732
Personal eventual	<u>67,302</u>	<u>13,528</u>
PASAN:	1,758,821	1,235,928

	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
VIENEN:	1,758,821	1,235,928
Impuestos municipales	63,405	30,994
Consumo gas	52,009	26,096
Publicidad	48,799	14,744
Beneficios definidos	43,541	25,328
Comisiones	36,616	25,987
Atenciones	29,140	16,085
Alquiler de equipos	24,269	3,809
Movilización	22,158	16,018
Otros	<u>242,759</u>	<u>184,527</u>
Total	<u>2,321,517</u>	<u>1,579,516</u>

17. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(U. S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Oro Verde Management S.A.	2,416	27,667
Otras	<u>54</u>	<u>3,201</u>
Total	<u>2,470</u>	<u>30,868</u>
<i>Préstamos:</i>		
Hotelera Machala S.A.	566,067	
Hotel Oro Verde S.A. HOTVER	<u>40,400</u>	<u>40,000</u>
Total	<u>606,467</u>	<u>40,000</u>
<i>Gastos (asesoría hotelera):</i>		
Oro Verde Management S.A.	<u>94,374</u>	<u>86,732</u>

Los saldos de préstamos a compañías relacionadas generan intereses anual del 6% y tienen vencimiento en noviembre del 2015.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de aprobación de los estados financieros (Marzo 10 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración en marzo 10 del 2014 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas y Junta de Directores sin modificaciones.
