

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### 1. Identificación de la Compañía y Subsidiaria

**Manhost S. A. y Fideicomiso Fiadhot**, constituyen **Manhost S. A. y Subsidiaria**, cuyo domicilio principal es la ciudad de Manta.

**Manhost S. A.** fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 12 de diciembre de 1997 bajo la denominación de Lagocentro S. A. e inscrita en el registro mercantil el 14 de enero de 1998. El 5 de mayo del 2001 cambió su denominación social a **Manhost S. A.** y tiene una duración de cincuenta años.

**El Fideicomiso Fiadhot**, es administrado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles a partir del 16 de diciembre del 2003 según escritura de constitución Fiduciaria, sin embargo la labor de la fiduciaria comenzó a partir del 1 de febrero del 2004. El **Fideicomiso Fiadhot** notificó a la Superintendencia de Compañías la constitución de conformidad a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento sobre negocios fiduciarios, referente a la inscripción y mantenimiento de negocios fiduciarios, constituyendo un patrimonio autónomo al de la Administradora, de acuerdo a lo establecido en la escritura pública celebrada el 16 de diciembre de 2003.

La constituyente es la Compañía **Manhost S.A.**, y los beneficiarios para el reparto de los resultados de la operación hotelera cortados al 31 de diciembre de cada año, son de acuerdo al Contrato de Constitución del Fideicomiso los accionistas de la **Constituyente**, en el mismo porcentaje en el que cada uno de ellos son propietarios de las acciones de **Manhost S. A.**

### 2. Operaciones

**Manhost S. A. y Subsidiaria** tiene por objeto dedicarse a la industria hotelera y a la explotación y desarrollo de la actividad turística nacional e internacional, así como fomentar el manejo del turismo, a la fecha de emisión de este informe no presenta proyectos para el desarrollo de la actividad hotelera.

Mediante escritura pública del 17 de septiembre del 2001 **Manhost S. A.** y las compañías Promotores Inmobiliarios S. A. (Pronobis) y Construcciones y Servicios Generales S. A. (Conserviges) constituyeron el Fideicomiso Mercantil denominado "Hotel Howard Johnson Manta", el cual tiene por objeto principal el desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario Hotel Howard Johnson Manta.

El 31 de enero del 2002, **Manhost S. A.** suscribió un contrato, mediante el cual entregó la operación y administración del Hotel Howard Johnson Manta a la compañía Olansur S. A., cuya actividad se desarrollaba en el inmueble de su propiedad. Dicho contrato tiene una duración de hasta diez años contados a partir de la fecha de entrega - recepción del establecimiento.

Olansur S. A. el 2 de enero del 2003 cedió a favor de la compañía TEAR S. A. - Operadora Internacional Hotelera S. A. "OPERINTER", la totalidad de los derechos y obligaciones que le corresponden en el contrato de operación hotelera del Hotel Howard Johnson Manta y como operador percibirá un honorario variable,

# Manhost S.A. y Subsidiaria

con cargo a los resultados del **Fideicomiso Fiadhot**, calculado sobre la utilidad bruta en función de la ocupación del hotel, en porcentajes que van del 10% al 20%.

El 25 de noviembre del 2003, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de **Manhost S. A.** aprueban la autorización al Gerente General para la contratación y constitución del **Fideicomiso Fiadhot**, a través del cual se desarrolle la operación hotelera del Hotel Howard Johnson-Manta, pudiendo al efecto otorgar y suscribir todos los documentos públicos y privados sean necesarios para tal efecto.

Mediante escritura pública de fecha 17 de abril del 2009 e inscrita en el registro mercantil el 10 de julio del 2009, se realizó la reforma al objeto social de **Manhost S. A.**, el cual entre otros será a partir de dicha fecha el de comisionista, intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de personas naturales y/o jurídicas así mismo podrá asociarse con personas naturales o empresas de este tipo nacionales o extranjeras, para proyectos o trabajos determinados o para el cumplimiento de objeto social en general, formando asociaciones, consorcios o cualquier otro tipo de acuerdo permitido por la Ley.

Mediante escritura pública de fecha febrero 1 del 2007 e inscrita en el registro de la propiedad el 21 de junio del mismo año, **Manhost S. A.**, realizó la transferencia de dominio a título de fideicomiso mercantil del inmueble, con todo su mobiliario, dotación y equipamiento para que **Fideicomiso Fiadhot** pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato.

**Fideicomiso Fiadhot** es de carácter irrevocable y tiene un plazo de duración de quince años contados a partir de su suscripción.

### 3. Políticas Contables

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados, tal como lo requiere la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012.

#### a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF e incluyen los saldos de **Manhost S. A.** y una entidad con cometido específico (ECE) con propósitos de cumplir su finalidad de inversión y negocio, la cual es **Fideicomiso Fiadhot**.

Esta ECE se consolida basándose en su relación de pertenencia en el 100% con la Compañía, y los riesgos y beneficios que la misma genera sobre **Manhost S. A.** reteniendo la propiedad final de los activos de **Fideicomiso Fiadhot**.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

Los saldos consolidados se han generado de la suma de las dos entidades, después de haber eliminado las principales cuentas y transacciones entre compañías.

## **b) Bases de medición**

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de:

- Los inmuebles que se encuentran registrados a su valor razonable, como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez, pero cuya medición posterior es el costo.
- El pasivo por jubilación patronal que se encuentra al valor presente de acuerdo al estudio actuarial de un perito independiente.

## **c) Moneda funcional y de presentación**

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros consolidados y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

## **d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores**

La preparación de estados financieros consolidados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros consolidados se han utilizado estimaciones tales como:

- Vida útil de activos fijos
- Pérdidas por deterioro de activos
- Hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de beneficios de terminación de empleados de acuerdo a las regulaciones ecuatorianas
- Provisiones por compromisos adquiridos con terceros

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registrará en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros consolidados, en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## e) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario Manhost S. A. y Subsidiaria, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

## f) Activos y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que el Fideicomiso adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

### Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación:

#### i) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes y se registran al monto de la factura debido a que las condiciones de crédito son normales y no superan los 45 días; cuando la transacción incluye financiamiento se reconocen por el valor actual de los flujos futuros estimados del importe de la factura a una tasa de descuento equivalente a la tasa activa referencial para créditos de consumo de similares condiciones establecida por el Banco Central del Ecuador para cada periodo, en cuyo caso se reconoce un interés implícito por el financiamiento inherente a cada operación.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el indicio de deterioro de clientes individuales observado por las cobranzas de Manhost S. A. y Subsidiaria. La provisión se ha calculado sobre aquellos saldos con problemas de recuperación de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan, ya que la administración Manhost S. A. y Subsidiaria considera que sus condiciones de crédito son restringidas y no superan los 45 días y por ello el efecto de calcular el costo amortizado no es importante, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo prácticas de mercado.

## ii) Préstamos que devengan intereses

Los pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

## iii) Activos financieros mantenidas hasta su vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos diferentes a los préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican dentro de este grupo si Manhost S. A. y Subsidiaria tienen la intención y la capacidad de mantenerlas hasta el vencimiento. Manhost S. A. y Subsidiaria tienen clasificadas dentro de este grupo a certificados de depósito a plazo en instituciones financieras.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En caso de que exista evidencia objetiva de que la inversión está deteriorada, determinado mediante referencia a clasificaciones crediticias externas, el activo financiero se mide al valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados. Cualquier cambio en el monto en libros de la inversión, incluyendo pérdidas por deterioro, se reconoce en utilidades o pérdidas del ejercicio en el cual ocurren.

## **Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## g) Inventarios

Los inventarios se valorizan al menor entre el costo y su valor neto realizable. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para traer cada producto a su actual ubicación y condición, netos de descuentos comerciales y otro tipo de rebajas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el transcurso ordinario del negocio, menos los costos estimados para realizar la venta. El costo de los inventarios es determinado utilizando el método del costo promedio.

## h) Propiedades y equipos

Son reconocidos como propiedades y equipos aquellos bienes que se usan en la prestación del servicio o para propósitos administrativos y que tienen una vida útil mayor a un periodo.

### i) Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Los costos de financiación se contabilizan como parte del valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones de "activo calificado" (aquel que requiere, necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

### ii) Medición posterior

Los elementos de propiedades y equipos posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades y equipos se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados del Fideicomiso.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a las propiedades y equipos se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengado (como costo del ejercicio en que se incurran); sin embargo, las mejoras que alargan la vida útil o el rendimiento de los bienes se activan como parte de las propiedades y equipos; y, se depreciarán durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad o equipo se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

Para el período 2012 se realizó ajustes por deterioro por US\$ 286 en las propiedades y equipos (US\$70 en el 2011) originado en el daño permanente de los bienes.

## i) Depreciación de propiedades y equipos

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menos su valor residual. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

A continuación se presentan las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación para cada categoría de propiedades y equipos:

Edificaciones y construcciones	30 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y equipos de oficina	10 años
Equipo de hotel y restaurante	10 años
Equipos de comunicación	10 años
Equipos de computación	3 años
Flota y equipo de transporte	5 años

## j) Propiedades de Inversión

Manhost S. A. y Subsidiaria reconoce como propiedades de inversión, aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. La medición inicial de las propiedades de inversión es el costo, y posteriormente se miden al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro acumulado.

## k) Intangibles

Manhost S. A. y Subsidiaria registra sus activos intangibles de acuerdo al modelo del costo.

Los activos intangibles con vida útil definida se presentan al costo de adquisición, neto de amortización. Para los activos intangibles con vida indefinida se aplica estimación por deterioro.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

Los factores que deben considerarse para la estimación de la vida útil son, entre otros, los siguientes:

- Limitaciones legales, regulatorias o contractuales.
- Vida predecible del negocio o industria.
- Factores económicos (obsolescencia de productos, cambios en la demanda).
- Factores naturales, climáticos y cambios tecnológicos que afecten la capacidad para generar beneficios.

La vida útil puede requerir modificaciones durante el tiempo debido a cambios en estimaciones como resultado de cambios en supuestos acerca de los factores antes mencionados.

## **l) Acreedores comerciales y cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable por estar dentro de condiciones normales de negocio.

## **m) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes**

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte Manhost S.A. y Subsidiaria y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente solo si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a Manhost S.A. y Subsidiaria que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## n) Beneficios a los empleados

### Beneficios a los empleados a corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

#### Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, Manhost S. A. y Subsidiaria paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio; se reconoce al gasto en el periodo en el cual se genera.

### Beneficios Post - empleo - Jubilación Patronal y Desahucio

De acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en el Ecuador, los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de pensiones de jubilación patronal.

Las provisiones para jubilación patronal y desahucio se miden aplicando el método de la unidad de crédito proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a la tasa del 7% anual, la cual es similar a la tasa promedio para los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento. Las hipótesis actuariales incluyen variables, en adición a la tasa de descuento como la tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados del periodo en el que surgen.

Los factores de descuento se determinan cerca del final de cada año por referencia a los bonos de Gobierno que están denominados en la moneda en la cual se pagan los beneficios y que tienen plazos de vencimiento cercanos a los plazos del pasivo de pensiones correspondiente.

## o) Impuesto a la renta

El Fideicomiso registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## i) Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

## ii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Al 31 de diciembre del 2012 los impuestos diferidos activos originados por el registro de beneficios a empleados han sido dados de baja debido a que el Servicio de Rentas Internas ha establecido que no serán compensables en periodos futuros por lo cual se ha extinguido su probabilidad de realización.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## p) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento comercial que el Fideicomiso pueda otorgar como financiamiento, sin embargo, debido a que no ha existido financiamiento los ingresos han sido registrados sin generar ningún descuento.

### i) Ingresos por venta de servicios

Los ingresos por servicios se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del periodo sobre el que se informa.

### ii) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen de manera proporcional en el tiempo, utilizando el método de la tasa efectiva de interés.

Los ingresos del Fideicomiso provienen principalmente de la venta de alojamiento en sus 100 habitaciones disponibles, por la venta de alimentos en el restaurante del hotel, así como por los eventos realizados en dichas instalaciones.

## q) Costos de venta

Los costos de venta representan el costo de producir los alimentos y servicios de hospedaje del hotel, que incluye los costos de la materia prima y la mano de obra por el servicio prestado.

## r) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia Manhost S.A. y Subsidiaria los cuales puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

## s) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los beneficiarios de Manhost S.A. y Subsidiaria se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por la Junta de accionistas.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## t) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, Manhost S. A. y Subsidiaria ha definido las siguientes consideraciones:

**Efectivo en caja y bancos:** incluyen el efectivo en caja y bancos. En el balance de situación.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de Manhost S. A. y Subsidiaria, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de inversión:** corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

## u) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera consolidado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de Manhost S. A. y Subsidiaria, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

## 4. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por Manhost S. A. y Subsidiaria.

Manhost S. A. y Subsidiaria no adoptó las NIIF o revisiones de NIIF que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida o de aplicación obligatoria al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2012:

- NIIF 9 (modificada en 2010): Aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. de enero de 2015. introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para ser dados de baja; requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros – Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Para los cambios en el valor razonable de pasivos financieros que son designados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de esa deuda es reconocido a través de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo de

## Manhost S.A. y Subsidiaria

crédito de la deuda en otro resultado integral creara o incrementara la asimetría contable. Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias.

- NIIF 10: Estados financieros consolidados, y su enmienda “Entidades de inversión”: Emitida el 12 de mayo de 2011. Establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando la entidad controla una o más entidades; esta norma reemplaza los requisitos de consolidación establecidos en la SIC-12 Consolidación – Entidades de cometido específico y en la NIC 27 Estados financieros consolidados y separados. Si bien la norma es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2013, se aconseja su aplicación anticipada. La NIIF 10 se basa en los principios existentes para identificar al concepto de control como el factor determinante para establecer si una entidad debe estar incluida en los estados financieros consolidados de la sociedad controladora. La norma proporciona orientación adicional para ayudar en la determinación de control donde esto es difícil de evaluar.
- NIIF 11 - Acuerdos conjuntos: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable a ejercicios que se inicien el o después del 1ro de enero de 2013; prevé reflejar de una manera más realista las implicaciones de los acuerdos conjuntos, centrándose en los derechos y obligaciones del acuerdo, en lugar de su forma jurídica (como es el caso actualmente). La norma está enfocada en resolver las inconsistencias en la exposición de los acuerdos conjuntos al exigir un método simple para registrar las participaciones en entidades controladas de forma conjunta.
- NIIF 12 - Exposición de intereses en otras entidades: Emitida el 12 de mayo de 2011, es una norma nueva y completa que trata sobre los requisitos de exposición para todos los tipos de interés en otras entidades, incluidas las subsidiarias, los acuerdos conjuntos, y entidades asociadas y estructuras no consolidadas. Es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se aconseja su aplicación.
- NIIF 13 - Medición del valor razonable: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. de enero de 2013, establece una sola estructura para la medición del valor razonable cuando es requerido por otras normas. Esta NIIF aplica a los elementos tanto financieros como no financieros medidos a valor razonable. Valor razonable se define como “el precio que sería recibido para vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes en el mercado a la fecha de medición”.
- NIC 19 - Beneficios a empleados: la enmienda incluye un número de mejoras específicas a la Norma, esta versión modificada de NIC 19 es efectiva para los ejercicios que comienzan el 1ro. de enero de 2013.. Los principales cambios están referidos a:
  - o eliminar el “método corredor”, requiriendo a las entidades reconocer todas las ganancias y pérdidas que surgen en el período;
  - o racionalizar la presentación de cambios en los activos y pasivos del plan;

# Manhost S.A. y Subsidiaria

- mejorar los requisitos de exposición, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficio y los riesgos a los que las entidades se exponen a través de la participación en ellos.
- NIC 32 y NIIF 7 - Enmienda sobre compensación de activos financieros con pasivos financieros: La enmienda Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros (Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7), emitida en diciembre de 2011, derogó el párrafo GA38 y añadió los párrafos GA38A a GA38F, según los cuales una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada.
- Mejoras a las NIIF emitidas en 2012: Incluyen mejoras a las siguientes normas: NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, NIC 34 Información Financiera Intermedia. Aplicable a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

## 5. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, Manhost S. A. y Subsidiaria está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta Manhost S. A. y Subsidiaria, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración.

### a) Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos o servicios, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

El control de estos riesgos es establecido por la Administración de Manhost S. A. y Subsidiaria, quienes definen estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

### i) Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de Manhost S. A. y Subsidiaria consideró hasta el año 2011 una composición basada en la contratación de deuda a una tasa fija, en dólares estadounidenses.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la Administración y se basa en la definición de estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

En el período 2012 Manhost S.A. y Subsidiaria no adquirieron obligaciones financieras.

## b) Riesgo de crédito

Este riesgo está referido a la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con Manhost S. A. y Subsidiaria. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen dos categorías:

### i) Activos financieros

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo, así como los depósitos a plazo mantenidos al vencimiento. La capacidad de Manhost S. A. y Subsidiaria de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia del banco en el que se encuentren depositados por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo y equivalente de efectivo está limitado debido a que los fondos están depositados en bancos de alta calidad crediticia, según las clasificaciones de las calificadoras de riesgo, lo cual se encuentra dentro de las políticas de inversiones vigentes de Manhost S. A. y Subsidiaria.

### ii) Deudores por ventas

El riesgo de incobrabilidad de los deudores por ventas de Manhost S. A. y Subsidiaria es bajo, toda vez que gran parte de las ventas son al contado y las realizadas a crédito se efectúan principalmente a través de tarjetas de crédito de instituciones financieras calificación A; adicionalmente, para créditos corporativos se cuenta con garantías de las respectivas empresas las cuales cubren el riesgo de no pago.

## c) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de Manhost S. A. y Subsidiaria para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Administración de Manhost S. A. y Subsidiaria estima que la generación de flujos de fondos para hacer frente a las obligaciones financieras es suficiente, permitiendo eventuales distribuciones de beneficios a sus beneficiarios.

## d) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

# Manhost S.A. y Subsidiaria

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de Manhost S. A. y Subsidiaria.
- Procesos, que son las acciones que interactúan para transformarse en el servicio final prestado al huésped.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de Manhost S. A. y Subsidiaria.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades hoteleras.

Manhost S. A. y Subsidiaria tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

## 6. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el saldo de efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	4.585	5.413
Efectivo en bancos locales	107.484	157.337
<b>Total</b>	<b>112.069</b>	<b>162.750</b>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el efectivo en caja y bancos no posee restricciones para su uso.

## 7. Activos Financieros Mantenedos al Vencimiento

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el rubro de activos financieros mantenidos al vencimiento se encuentra conformado por:

2012				
<u>Fecha de emisión</u>	<u>Institución</u>	<u>Documento</u>	<u>Plazo</u>	<u>Valor</u>
20-jul-12	PRODUBANCO	PAV203000000743001	234	50.000
05-sep-12	UNIBANCO	283438	182	50.000
08-nov-12	UNIBANCO	287090	118	50.000
<b>Total</b>				<b>150.000</b>

2011				
<u>Fecha de emisión</u>	<u>Institución</u>	<u>Documento</u>	<u>Plazo</u>	<u>Valor</u>
19-ago-11	DINERS	958253	180	20.000
30-ago-11	DINERS	962557	181	40.000
08-sep-11	PRODUBANCO	628001	161	30.000
11-nov-11	PRODUBANCO	647001	122	50.000
<b>Total</b>				<b>140.000</b>

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## 8. Cuentas por Cobrar

El saldo de cuentas por cobrar, se componen por cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 cuyo detalle es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar comerciales (1):		
Huéspedes	7.607	30.629
Clientes	226.902	118.949
Otros	102.044	44.261
	<u>336.553</u>	<u>193.839</u>
Otras cuentas por cobrar (2):		
Anticipos	1.053	3.897
Compañías relacionadas (nota 9)	16.809	21.054
Dividendos anticipados(3)	150.000	
Otros	4.610	4.026
	<u>172.472</u>	<u>28.977</u>
Impuestos anticipados	54.430	55.369
Provisión por deterioro en cuentas por cobrar (4)	(3.529)	(3.529)
<b>Total</b>	<b><u>559.926</u></b>	<b><u>274.656</u></b>

Manhost S.A. y Subsidiaria tiene un tiempo de crédito de hasta 45 días a sus clientes y considera que los valores razonables de clientes, huéspedes y otras cuentas por cobrar corresponden a los mismos valores comerciales.

- (1) Las cuentas por cobrar de clientes no tienen una concentración ya que su riesgo se encuentra diversificado entre aproximadamente 182 clientes activos en el 2012 (124 clientes activos en el 2011).

A continuación un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales, sin incluir la provisión por deterioro al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cartera por vencer	133.848	112.866
Cartera vencida entre 1 y 360 días	200.032	78.853
Cartera vencida mayor a 1 año	2.673	2.120
<b>Total</b>	<b><u>336.553</u></b>	<b><u>193.839</u></b>

Considerando la solvencia de los clientes y el tiempo de cobro de las facturas, Manhost S.A. y Subsidiaria ha estimado que existe un riesgo bajo de recuperación de sus cuentas por cobrar, y ha establecido porcentajes de provisión de acuerdo a la antigüedad de los saldos pendientes.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

- (2) A continuación un análisis de la antigüedad de otras cuentas por cobrar sin incluir la provisión por deterioro:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cartera vencida entre 1 y 360 días	155.887	12.392
Cartera vencida mayor a 1 año	16.585	16.585
<b>Total</b>	<b>172.472</b>	<b>28.977</b>

- (3) Corresponde al anticipo de utilidades entregadas en el año 2012 a los beneficiarios establecidos por el accionista, y de los cuales Manhost S.A. y Subsidiaria efectuó la retención del 23% de impuesto a la renta conforme las disposiciones legales vigentes.

- (4) El movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	3.529	9.474
Baja de cuentas por cobrar		(5.945)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>3.529</b>	<b>3.529</b>

## 9. Saldos y Transacciones con entidades relacionadas

Manhost S. A. y Subsidiaria realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fueron como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar (nota 8):		
Comresort S.A.	13.308	13.308
Astorgal	3.277	3.277
Fideicomiso Landuni	224	
Sonesta Cartagena		2.357
J.L.R.Administradora S.A.		1.592
Otras vinculadas		520
	<b>16.809</b>	<b>21.054</b>
Cuentas por pagar (nota 13):		
GHL Grupo	5.016	8.698
Solcentro	1.422	
Fideicomiso Landuni	758	216
Almendral Cia. Ltda.		687
	<b>7.196</b>	<b>9.601</b>

# Manhost S.A. y Subsidiaria

El saldo pendiente de cobro a relacionadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 corresponde al valor pendiente de cobro por las ventas de servicios realizadas a estas compañías por US\$ 4.323 en el 2012 y US\$ 7.784 en el 2011.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo pendiente de pago a relacionadas se origina en la prestación de servicios realizados entre Compañías, las cuales no generan ningún interés.

## Transacciones con personal clave del Fideicomiso

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el Fideicomiso ha generado gastos por sueldo y comisiones a la Gerencia General por US\$48.600 y US\$41.115, respectivamente.

## 10. Propiedades y equipos - neto

El movimiento de la propiedad y equipo al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	2012				
	Saldo al inicio del año	Ventas	Adiciones	Deterioro	Saldo al Final del año
Terrenos	938.056				938.056
<b>Depreciables</b>					
Edificaciones y construcciones	7.515.789				7.515.789
Muebles enseres y equipos de oficina	102.313	(1.196)			101.117
Equipo de computación y comunicación	49.227	(1.835)	450		47.842
Equipos de hoteles y restaurante	220.703		2.233		222.936
Maquinaria y equipo	6.600				6.600
Flota y equipo de transporte	81.669				81.669
<b>Total costo</b>	<b>8.914.357</b>	<b>(3.031)</b>	<b>2.683</b>		<b>8.914.009</b>
<b>Depreciación acumulada</b>					
Edificaciones y construcciones	(1.565.988)		(270.446)		(1.836.434)
Muebles enseres y equipos de oficina	(70.379)	823	(14.543)		(84.099)
Equipo de computación y comunicación	(26.660)	1.339	(12.964)		(38.285)
Equipos de hoteles y restaurante	(98.956)		(27.181)		(126.137)
Maquinaria y equipo	(72)		(660)		(732)
Flota y equipo de transporte	(47.241)		(15.031)		(62.272)
<b>Total depreciación</b>	<b>(1.809.296)</b>	<b>2.162</b>	<b>(340.825)</b>		<b>(2.147.959)</b>
<b>Provisión por deterioro</b>					
Equipo de computación y comunicación	(70)			(286)	(356)
<b>Total deterioro</b>	<b>(70)</b>			<b>(286)</b>	<b>(356)</b>
<b>Total</b>	<b>7.104.991</b>	<b>(869)</b>	<b>(338.142)</b>	<b>(286)</b>	<b>6.765.694</b>

# Manhost S.A. y Subsidiaria

	2011					
	Saldo al inicio del año	Bajas	Adiciones	Ajustes	Deterioro	Saldo al Final del año
Terrenos	938.056					938.056
<b>Depreciables</b>						
Edificaciones y construcciones	7.508.789		7.000			7.515.789
Muebles enseres y equipos de oficina	102.313					102.313
Equipo de computación y comunicación	36.698	(580)	12.631	478		49.227
Equipos de hoteles y restaurante	208.093	(6.659)	19.269			220.703
Maquinaria y equipo			6.600			6.600
Flota y equipo de transporte	81.669					81.669
<b>Total costo</b>	<b>8.875.618</b>	<b>(7.239)</b>	<b>45.500</b>	<b>478</b>		<b>8.914.357</b>
<b>Depreciación acumulada</b>						
Edificaciones y construcciones	(1.295.806)		(270.182)			(1.565.988)
Muebles enseres y equipos de oficina	(57.600)		(14.679)	1.900		(70.379)
Equipo de computación y comunicación	(14.363)	509	(12.806)			(26.660)
Equipos de hoteles y restaurante	(74.099)	1.387	(26.344)	100		(98.956)
Maquinaria y equipo			(72)			(72)
Flota y equipo de transporte	(32.210)		(15.031)			(47.241)
<b>Total depreciación</b>	<b>(1.474.078)</b>	<b>1.896</b>	<b>(339.114)</b>	<b>2.000</b>		<b>(1.809.296)</b>
<b>Provisión por deterioro</b>						
Equipo de computación y comunicación					(70)	(70)
<b>Total deterioro</b>					<b>(70)</b>	<b>(70)</b>
<b>Total</b>	<b>7.401.540</b>	<b>(5.343)</b>	<b>(293.614)</b>	<b>2.478</b>	<b>(70)</b>	<b>7.104.991</b>

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

El cargo a resultados por concepto de depreciación del activo fijo se registra dentro de los gastos de administración.

El terreno y su edificio se registraron al costo revaluado como costo atribuido por adopción a NIIF por primera vez y se miden posteriormente al costo.

## 11. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 las propiedades de inversión comprenden el terreno entregado en arrendamiento a terceros, el cual se encuentra valorado a su valor razonable a través del avalúo presentado por un perito y cuyo saldo en libros asciende a US\$63.978, siendo su medición posterior al costo. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el valor registrado en registros contables no difiere de manera importante con los reflejados en avalúos comerciales practicados por peritos especializados. Detalles del contrato de arrendamiento vigente se detallan en la nota 21.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## 12. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El rubro de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores (1):		
Distribuidora de Productos Alimenticios	9.488	12.363
Salgraf Cía. Ltda.	7.718	8.106
Palacios Mero Rafael	6.873	8.395
Almacenes Juan El Juri	5.765	5.184
Distribuidora Flipper S. A.	4.773	4.924
P&M Publicidad S.A.S	4.756	
Velásquez Aguilar Paola Jahaira	4.214	
Distribuidora Marveca S.A.	3.329	
Loor Rojas Jessica Fahara	3.267	
Spartan del Ecuador	2.759	4.044
Fábrica Juris Cía. Ltda.	2.741	
Castaño Rivera José		4.125
Mendoza Palma José		3.339
Levapan del Ecuador S.A.		3.051
Otros	54.054	75.559
	<b>108.737</b>	<b>129.090</b>
Costos y gastos por pagar:		
Transportes, fletes y acarreos	5.222	6.515
Servicios de mantenimiento	612	1.534
Arrendamientos	57	273
Servicios públicos		93
Otros	136.898	64.964
	<b>142.789</b>	<b>73.379</b>
Impuestos varios por pagar (nota 16 -b)	39.888	48.739
Acreedores varios:		
Beneficiarios (2)	57.673	85.015
Aportes al IESS por pagar	14.937	15.804
Salarios por pagar	1.993	1.343
Reintegros por pagar	508	914
Compañías relacionadas (nota 9)	7.196	9.601
Otras cuentas por pagar	4.334	3.554
	<b>86.641</b>	<b>116.231</b>
<b>Total</b>	<b>378.055</b>	<b>367.439</b>

# Manhost S.A. y Subsidiaria

- (1) Manhost S.A. y Subsidiaria considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan Manhost S.A. y Subsidiaria un plazo de pago de hasta 30 días.
- (2) Los saldos por pagar beneficiarios corresponden a los valores pendientes de pago por la repartición beneficios y remanentes de años anteriores a los accionistas de Manhost S.A. y Subsidiaria, los cuales se encuentran disponibles para el pago pero en los cuales los accionistas no han retirado sus cheques.

## 13. Pasivos estimados y provisiones

Los pasivos estimados y provisiones al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se componen como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Provisiones para costos y gastos (1)	27.441	36.953
Provisiones para obligaciones laborales (2)	49.305	50.274
<b>Total</b>	<b>76.746</b>	<b>87.227</b>

- (1) Las provisiones constituidas para costos y gastos corresponden a obligaciones presentes por servicios recibidos de las cuales no se ha recibido las facturas correspondientes.
- (2) Corresponden a provisiones por beneficios laborales de empleados, de las cuales que todavía no ha llegado su fecha efectiva de pago.

## 14. Otros Pasivos

La cuenta otros pasivos al 31 de diciembre del 2012 y 2011 se compone como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Otros depósitos(1)	43.400	38.483
Otros ingresos recibidos para terceros (2)	31.780	36.052
Habitaciones(1)	14.302	8.169
Seguro hotelero	843	856
<b>Total</b>	<b>90.325</b>	<b>83.560</b>

- (1) Corresponde a depósitos efectuados por clientes para reservar el uso de una habitación o para separar un salón para la realización de eventos.
- (2) Dentro de esta cuenta se registra el valor correspondiente al 10% de servicio cobrado a los huéspedes el cual debe ser cancelado a los trabajadores.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## 15. Participación Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	53.881	43.529
Provisión del año	48.461	53.881
Pagos efectuados	(53.881)	(43.529)
<b>Saldos al final del año</b>	<b>48.461</b>	<b>53.881</b>

## 16. Impuesto a la renta

### a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales y tributarias vigentes, la provisión para el impuesto a la renta de Manhost S. A. y Subsidiaria se calcula a la tarifa del 23% aplicable a las utilidades gravables por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 (24% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ganancia antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	332.624	352.472
Menos: 15% Participación trabajadores (nota 15)	(48.461)	(53.881)
<b>Ganancia antes de impuesto a la renta</b>	<b>284.163</b>	<b>298.591</b>
<b>Más- Gastos no deducibles:</b>		
Locales	176.826	132.146
Otras partidas conciliatorias	939	1.607
<b>Menos:</b>		
Otras rentas exentas		(4.989)
Beneficio discapacitados	(20.952)	(17.222)
<b>Base imponible para cálculo del impuesto a la renta</b>	<b>440.976</b>	<b>410.133</b>
Impuesto a la renta	99.228	100.048
Anticipo calculado	63.918	65.867
<b>Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado</b>	<b>99.228</b>	<b>100.048</b>
<b>Menos crédito tributario por:</b>		
Anticipos de impuesto a la renta	(2.275)	(8.238)
Retenciones de impuesto a la renta	(55.380)	(61.643)
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>41.573</b>	<b>30.167</b>

# Manhost S.A. y Subsidiaria

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el siguiente es el cargo a resultados por impuestos corrientes y diferidos del año:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	99.228	100.048
Impuesto a la renta diferido	39.043	(100.490)
<b>Gasto (ingreso) impuesto a la renta del año</b>	<b>138.271</b>	<b>(442)</b>

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan en la conciliación a continuación:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Tasa impositiva nominal	23,00%	65.361	24,00%	73.278
Más: gastos no deducibles	14,39%	40.886	10,51%	32.101
Menos:				
Beneficios por discapacitados	(1,70%)	(4.819)	(1,35%)	(4.133)
Valor no considerado en declaración	(0,77%)	(2.200)		
Otras rentas exentas			(0,39%)	(1.197)
<b>Tasa impositiva efectiva</b>	<b>34,92%</b>	<b>99.228</b>	<b>32,77%</b>	<b>100.048</b>

## b) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta por pagar (nota 13):		
Impuesto al Valor Agregado por pagar	26.312	37.552
Retenciones de IVA por pagar	8.835	7.089
Retenciones en la fuente por pagar	4.741	4.098
<b>Total</b>	<b>39.888</b>	<b>48.739</b>

El movimiento de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al comienzo del año	30.167	
Provisión del año (nota 16 -a)	99.228	100.048
Anticipo impuesto a la renta	(2.275)	(8.238)
Pagos efectuados	(30.167)	
Retenciones de impuesto a la renta	(55.380)	(61.643)
<b>Saldos al fin del año</b>	<b>41.573</b>	<b>30.167</b>

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## c) Impuestos diferidos

De acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su modificación publicada con fecha 29 de diciembre de 2010, Manhost S.A. y Subsidiaria al desarrollar actividades de negocio debe declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades, con la tarifa del 24% vigente para el presente periodo fiscal. Basados en tal situación, Manhost S.A. y Subsidiaria basado en la SIC 25 "Impuesto a las Ganancias—Cambios en la Situación Fiscal de la Entidad o de sus Accionistas", ha procedido a registrar en el año 2011 el impuesto diferido correspondiente a las consecuencias fiscales corrientes con cargo al resultado del ejercicio y las consecuencias fiscales diferidas debido al cambio en la situación fiscal se han realizado con cargo directo al importe reconocido del patrimonio en las cuentas asociadas a dicho cambio.

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

	2012		
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al final del año
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos con relación a:</i>			
Propiedades y equipo	(431.506)	29.477	460.983
Provisión de beneficios definidos	9.566	(9.566)	-
<b>Total</b>		<b>39.043</b>	<b>460.983</b>

  

	2011			
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en el patrimonio SIC 25	Reconocido en los Resultados del ejercicio	Saldos al final del año
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Propiedades y equipo	-	1.797.942	100.490	(431.506)
Provisión de beneficios definidos	-	39.859	(9.566)	9.566
<b>Total</b>		<b>1.837.801</b>	<b>90.924</b>	<b>(421.940)</b>

Al 31 de diciembre de 2012 el efecto por impuesto diferido registrado en los resultados del ejercicio es un gasto de impuesto a la renta por US\$29.477 (ingreso por impuesto a la renta de US\$100.490 en el 2011)

## d) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2009 al 2012.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## 17. Provisión por jubilación patronal y bonificación por desahucio

### Provisión por Jubilación Patronal

Manhost S. A. y Subsidiaria tiene registrado de acuerdo a los requerimientos del Código del Trabajo el pago de un bono de jubilación a los trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuado o ininterrumpidamente, tomando como base un estudio actuarial practicado por un profesional independiente.

Manhost S. A. y Subsidiaria tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinticinco años o más, hubieran prestado servicios continuos o interrumpidamente, todos los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de pensiones de jubilación patronal.

Manhost S. A. y Subsidiaria tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado, basado en una pensión mensual mínima de US\$20 y considerando para dicho cálculo tasa de descuento del 7% anual (7% en el 2011).

### Bonificación por Desahucio

El Código del Trabajo también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laborar termine.

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Jubilación patronal</u>		
Saldo inicial	39.121	39.121
(+) Provisión	14.147	
	<b>53.268</b>	<b>39.121</b>
<u>Bonificación por desahucio</u>		
Saldo inicial	8.793	5.961
(+) Provisión	7.912	35.907
(-) Pagos	(4.240)	(33.075)
	<b>12.465</b>	<b>8.793</b>
<b>Total</b>	<b>65.733</b>	<b>47.914</b>

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## 18. Patrimonio

### a) Capital Social

El capital social de la Compañía asciende a US\$ 6.600.000 y está constituido por 6.600.000 acciones cada una de US\$1.

### b) Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de Manhost S. A. y Subsidiaria a sus Accionistas.

### Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de Manhost S. A. y Subsidiaria, las políticas de administración de capital tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento del hotel a fin de mantener un crecimiento sostenido en el tiempo.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de Manhost S. A. y Subsidiaria, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de Manhost S. A. y Subsidiaria, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso y el contrato de operación hotelera.

# Manhost S.A. y Subsidiaria

## 19. Ingresos

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Alojamiento	1.933.511	1.839.232
Alimentos	1.234.961	1.247.489
Licores y cigarrillos	105.948	114.886
Otros servicios huésped	21.369	18.233
Seguro hotelero	35.013	32.918
Otros ingresos A y B	160.916	263.692
Devoluciones en ventas	(9.622)	(8.673)
<b>Total</b>	<b>3.482.096</b>	<b>3.507.777</b>

## 20. Gastos

El detalle de los gastos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos de administración:		
Gastos de personal	290.699	274.433
Honorarios	136.723	96.522
Servicios	366.498	351.276
Mantenimiento y reparaciones	148.169	122.282
Seguros	74.527	72.049
Depreciaciones	340.825	336.706
Otros	288.383	297.242
	<b>1.645.824</b>	<b>1.550.510</b>
Gastos de venta:		
Gastos de personal	171.477	124.955
Servicios	109.349	110.250
Otros	203.720	249.697
	<b>484.546</b>	<b>484.902</b>

## 21. Compromisos

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 Manhost S.A. y Subsidiaria tienen firmado un contrato de arrendamiento de un terreno a Grupo C S.A. para uso en actividades de casino, sin embargo, mediante *Reglamento de transición de los juegos de azar practicados en los casinos y salas de juego*, se dispuso el cierre, en marzo del 2012, del casino que funcionaba en las instalaciones del Fideicomiso, por lo que

# Manhost S.A. y Subsidiaria

desde dicha fecha el mismo es alquilado a la misma compañía para el uso de discoteca. El canon de ingreso por arrendamiento mensual a la fecha es de US\$6.000 mensuales (US\$11.200 en el año 2011).

## 22. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, hemos reclasificado ciertas partidas en los estados financieros auditados con respecto a los registros contables Manhost S.A. y Subsidiaria, para efectos de una presentación adecuada de los saldos de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, las mismas se detallan a continuación:

	2012			Estados Financieros auditados
	Estados financieros internos de Manhost S. A. y Subsidiaria	Reclasificaciones		
		Debe	Haber	
<b><u>Estado del resultado Integral</u></b>				
Costo de ventas y prestación de servicios	652.097	427.048		1.079.145
Gastos de ventas	911.594		427.048	484.546
<hr/>				
	2011			Estados Financieros auditados
	Estados financieros internos de Manhost S. A. y Subsidiaria	Reclasificaciones		
		Debe	Haber	
<b><u>Estado del resultado Integral</u></b>				
Costo de ventas y prestación de servicios	636.344	479.665		1.116.009
Gastos de ventas	964.567		479.665	484.902

## 23. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de preparación de nuestro informe 6 de marzo del 2013, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de Manhost S. A. y Subsidiaria pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros consolidados.

## 24. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros consolidados de Manhost S.A. y Subsidiaria por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 serán aprobados de manera definitiva en Junta General de Accionistas de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.