

Manhost S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

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, su domicilio principal es la ciudad de Manta.

2. Operaciones

La Compañía 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 Conservigesa Construcciones y Servicios Generales S. A. 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 que fue financiado mediante la inversión de los recursos provenientes de los inversionistas constituyentes.

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. con la correspondiente aceptación de la Compañía, 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.

Olansur S.A. es la representante autorizada y dueña de la sublicencia Howard Johnson para Ecuador. La operadora se reserva el derecho al uso de las marcas de productos y de servicios, del nombre comercial, y de las señas que sean de su propiedad o de que tengan la representación.

El 25 de noviembre del 2003, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Manhost S.A. aprueba la autorización al Gerente General para la contratación y constitución de un Fideicomiso Mercantil, a través del cual se desarrolló 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.

Manhost S.A.

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

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 la compañía, 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.

En septiembre del 2013, mediante junta de comité fiduciario se dispuso la no continuidad del contrato de operación hotelera con Operinter, quien llevaba la administración del hotel administrado a través de Fideicomiso Fiadhot, del cual la compañía es su constituyente, así como el eliminar el uso de la franquicia hotelera Howard Johnson, por esta razón a partir del 1ro. de diciembre del 2013, la Compañía retomó la operación del hotel Mantahost Hotel, para lo cual Fideicomiso Fiadhot restituyó las propiedades y equipos a la Compañía y de manera consistente con el manejo de la operación, Manhost S. A. a partir del mes de diciembre de 2013 realizó la sustitución patronal de los empleados que manejaba Fideicomiso Fiadhot (en liquidación) por lo que a partir de dicha fecha es el responsable de todas las obligaciones labores y pasivos existentes por dicho concepto, respetando los beneficios y antigüedad de todo el personal. Un detalle del registro efectuado por Manhost S: A. por la restitución de las propiedades y equipos y la sustitución patronal al 1ro. de diciembre de 2013, es como sigue:

	Saldo antes de registros	Registros efectuados		Saldo posterior a registros
		Debe	Haber	
Activos				
Cuentas por cobrar Fiadhot (1)		89.053		89.053
Propiedades y equipos -neto (2)		6.810.850		6.810.850
Otros activos (2)	134.211		134.211	
Derecho Fiduciario (2)	6.559.658		6.559.658	
Pasivos				
Cuentas por pagar fideicomiso (2)			15.447	15.447
Obligaciones por beneficios definidos (1)			89.053	89.053
Resultados acumulados aplicación NIIF por Primera Vez (2)			101.534	101.534
		6.899.903	6.899.903	

(1) Registro de la sustitución patronal sobre todos los empleados de Fiadhot.

(2) Registro de restitución de la propiedad, planta y equipo.

Manhost S.A.

Para poder continuar con la operación en la misma fecha la Compañía adquirió el inventario disponible en Fideicomiso Fiadhot por aproximadamente US\$62.000; debido a todo lo anterior desde el 1ro. de diciembre de 2013 Manhost S. A., comienza a generar ingresos y gastos relacionados a la operación hotelera. Adicionalmente se transfirieron activos y pasivos relacionados directamente con la operación como son Obligaciones Laborales, Anticipos a Proveedores, Cartera de Clientes, Depósitos anticipados de clientes, entre otros, como se detalla en la Nota 11.

Manhost S.A. a través del acta de comité fiduciario de octubre de 2013 dispuso la liquidación de Fideicomiso Fiadhot, para lo cual Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, como administradora se encuentra en el proceso de liquidación de dicha entidad.

3. Marco Normativo

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías según Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, se dispuso la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. De acuerdo al cronograma establecido para la aplicación de las NIIF dispuesto en la resolución antes mencionada, la Compañía debía adoptar las las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2012, sin embargo, debido a que se acogió a una adopción anticipada en el año 2010, con el fin de mantener la posición similar a Fideicomiso Fiadhot del cual es su constituyente en el 100%, y por lo tanto con quien presenta estados financieros consolidados, esto debido a que el Fideicomiso está regulado por el Mercado de Valores por lo que realizó la adopción a partir del año 2010. Las normas aplicables son las vigentes y traducidas al español de las IFRS o International Financial Reporting Standard (en inglés), creadas por la International Accounting Standards Board.

4. Cambio en políticas contables

A partir del 1 de enero 2013 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha, un detalle de la información sobre estas normas que afectaron a los estados financieros de la Compañía se presenta a continuación:

Modificaciones a la NIC 19 “Beneficios a los empleados”

Las modificaciones a la NIC 19 incluyen diversos cambios sobre la contabilización de beneficios a empleados, los más significativos relacionados con los planes de beneficios definidos, dichas modificaciones son:

- a) Elimina el ‘método de corredor’, requiriendo que las entidades reconozcan las remediciones (incluyendo las pérdidas y ganancias actuariales) en el periodo que se originan en otro utilidad integral.
- b) Cambios a la medición y presentación de ciertos componentes del costo por beneficios definidos. El monto neto en resultados es afectado por la exclusión de los componentes del rendimiento esperado de los activos del plan y el

Manhost S.A.

costo por interés, que son reemplazados por el gasto/ingreso neto por intereses sobre el pasivo/activo neto de los beneficios definidos.

- c) Mejora los requerimientos de revelación, incluyendo información acerca de las características de los planes por beneficios definidos y los riesgos a los que las entidades se exponen a través de la participación en ellos.

La NIC 19 se ha aplicado retrospectivamente de acuerdo con sus disposiciones transitorias, sin que hayan existido ajustes a sus saldos iniciales ya que no se utilizó anteriormente el método del corredor (véase nota 18).

5. Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes y traducidas al español de las IFRS o International Financial Reporting Standard (en inglés), creadas por la International Accounting Standards Board, conforme lo requiere la Superintendencia de Compañías.

La Compañía de acuerdo a lo establecido por la NIC 1– Presentación de estados financieros presenta información comparativa respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del año corriente.

6. Políticas Contables

Los estados financieros adjuntos de la Compañía 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 separados, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013 y traducidas al español por el IASB para dicho periodo.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. De acuerdo a lo dispuesto por la normativa contable la Compañía presenta por separado los estados financieros consolidados con Fideicomiso Fiadhot (en liquidación) como su controlada al 31 de diciembre de 2013.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros separados. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

Manhost S.A.

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción del 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 separados de la Compañía 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 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 se han utilizado estimaciones tales como:

- Vida útil de las propiedades y equipos

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a software y equipo informático.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo.

- Pérdidas por deterioro de activos

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedades y equipos, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para

Manhost S.A.

revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

- Hipótesis empleadas en el cálculo de beneficios laborales post – empleo

Los estudios de beneficios laborales post empleo se miden aplicando el método de la unidad de crédito proyectado, el cual permite cuantificar el valor presente de la obligación futura basada en bases técnicas como tablas de mortalidad, invalidez y cesantía de acuerdo a estadísticas de la población asalariada del país corregida a la realidad de la Compañía.

La tasa de conmutación actuarial es del 4% conforme lo dispone la Ley publicada en el registro oficial No, 650 del 28 de agosto del 2002; considerando que esta tasa de conmutación resulta de considerar que probablemente los salarios se ajusten anualmente a una tasa promedio del 3%; y, que la tasa de descuento de los bonos de gobierno emitidos en mayo de 2010 con vencimiento a 12 años es del 7% anual. Los cálculos separados se realizaron utilizando la información demográfica de las personas que laboran en la Compañía, clasificadas por sexo, tiempo de servicio y edad.

- Provisiones por compromisos adquiridos con terceros

Estimaciones contables realizadas por la Compañía en base a las estadísticas de consumos de bienes y/o servicios, debido a que el servicio o bien ha sido recibido en el periodo y las obligaciones son liquidadas generalmente en el mes siguiente cuando se recibe la facturación.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

Manhost S.A.

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.**, 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 la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: efectivo en caja y bancos, activos financieros mantenidos al vencimiento, activos financieros al costo amortizado (cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar) y pasivos financieros al costo amortizado. 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 comerciales y otras 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.

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 la Compañía. La provisión se ha calculado sobre aquellos saldos con problemas de recuperación de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Manhost S.A.

Las cuentas comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la Administración de la Compañía considera que sus condiciones de crédito son restringidas y no superan el plazo antes señalado, motivo por el cual 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) Pasivos financieros al costo amortizado

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Los pasivos con acreedores y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

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.

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.

Propiedades

Los terrenos no son objeto de depreciación. Todas las propiedades se encuentran registradas a su costo revaluado menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor, como costo atribuido

Manhost S.A.

por la conversión a NIIF, sin embargo, posteriormente a este proceso se reconocen a su costo. El edificio conjuntamente con los demás inmobiliarios fueron transferidos desde Manhost S.A. al Fideicomiso para que proceda con la operación hotelera.

Equipos

Los equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de adquisición incluye el precio de compra más los costos adicionales necesarios para traer cada activo a su actual ubicación y condición.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades y equipos se miden 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" (aquél que requiere, necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

ii) Medición posterior

Las propiedades y equipos posterior al reconocimiento inicial se contabilizan 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 de la Compañía.

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.

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. En el periodo 2013 y 2012 no se realizó ajustes por deterioro.

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	40 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) Impuesto a la renta

La Compañía 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.

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.

Manhost S.A.

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, al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no se han identificado impuestos diferidos que registrar.

k) **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 de la Compañía 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 la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

l) **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, la Compañía 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.

Manhost S.A.

Vacaciones de personal

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por vacaciones en el periodo en el que se generan, de acuerdo a lo dispuesto por el Código del Trabajo según el cual todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un período ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieren prestado servicios por más de cinco años en Manhost S.A., tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes, sin embargo, los días excedentes no podrán superar de quince.

Planes de Beneficios Definidos

Beneficios Post – empleo – Jubilación Patronal y Desahucio

En los planes de prestación definida de la Compañía, el importe de la pensión que recibirá un empleado al jubilarse se define por referencia al tiempo de servicio del empleado y el salario final que éste tenga, considerando que el beneficio se entrega a los trabajadores que hayan laborado por veinte o veinticinco años o más años dentro de la Compañía de manera continuada o ininterrumpida.

El pasivo reconocido en el estado de situación financiera de los planes de beneficios definidos es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD) en la fecha de cierre.

La administración de la Compañía estima la OBD anualmente con la ayuda de expertos independientes calificados localmente para el efecto, los cuales se basan en las tasas estándar de inflación, las tasas de rotación del personal, la tasa de crecimiento de los salarios y la mortalidad. Los factores de descuento se determinan cerca de cierre de cada año con referencia 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.

El efecto de las nuevas mediciones (incluyendo las ganancias y pérdidas actuariales) que surgen en el período se reconocen en otro resultado integral, el efecto del costo laboral del servicio actual por beneficios definidos se incluye en gastos de personal, mientras que el gasto financiero neto en el pasivo por beneficios definidos se incluye en los costos financieros.

m) Ingresos

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

Manhost S.A.

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 de la Compañía 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.

n) 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.

o) 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 la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

p) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, 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.

Manhost S.A.

q) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los productos, que entran en el proceso para el servicio a brindar, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

r) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

Manhost S.A.

7. 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 la Compañía. La Compañía no adoptó las NIIF o revisiones de NIIF que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2013:

- **NIIF 9 sobre Instrumentos financieros (modificada en 2013)**, emitida en noviembre de 2009 y modificada en octubre de 2010 y noviembre de 2013, respectivamente. Introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para la baja de estos activos y pasivos. La NIIF 9 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. El efecto más significativo de la NIIF 9 en relación a clasificación y medición de pasivos financieros se refiere a la contabilización de los cambios en el valor razonable de pasivos financieros (designados como pasivo financieros al valor razonable con cambios en resultados) atribuibles a cambios en el riesgo crediticio de dicho pasivo. 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. En noviembre de 2013, el IASB hizo disponibles con mayor rapidez, los requerimientos de la NIIF 9 que abordan el riesgo de crédito propio, permitiendo que esos requerimientos se apliquen sin emplear los otros requerimientos de la NIIF 9 al mismo tiempo. De igual manera, en noviembre de 2013 el IASB añadió a la NIIF 9 los requerimientos relacionados con la contabilidad de coberturas.

En su modificación a la NIIF 9 de noviembre de 2013, el IASB removió la fecha de vigencia que había establecido para la misma, dejando simplemente a esta norma disponible para que la emplee la entidad que así lo decida. Si una entidad decidiera aplicar la NIIF 9 en lugar de la NIC 39, deberá aplicarla de forma integral, a excepción de lo mencionado sobre la presentación de los cambios en el valor razonable de un pasivo designado como a valor razonable con cambios en resultados. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros consolidados.

- **Entidades de inversión – Modificaciones a la NIIF 10**, en octubre de 2012 el IASB emitió la enmienda Entidades de inversión – Modificaciones a la NIIF 10, la cual requiere que las inversoras que sean “entidades de inversión” con participaciones en otras entidades, midan tales participaciones por su valor razonable con cambios en resultados. Su aplicación obligatoria es para los períodos iniciados el 1 de enero de 2014 y se admite su aplicación anticipada.

Con relación a esta norma la administración de la Compañía se encuentra evaluando los posibles impactos que estos nuevos requerimientos puedan tener sobre las cifras de sus estados financieros consolidados.

Manhost S.A.

- **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. 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. Si una entidad aplica esas modificaciones a partir de una fecha anterior, revelará ese hecho y también revelará la información requerida en la enmienda "Información a revelar - Compensación de activos financieros y pasivos financieros - Modificaciones a la NIIF 7", emitida en diciembre de 2011. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros consolidados.
- **CINIIF 21 – Gravámenes**, En mayo de 2013 el IASB aprobó la Interpretación del CINIIF 21 Gravámenes, que interpreta a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, para el reconocimiento de las obligaciones que surgen de las legislaciones fiscales diferentes a aquellas que gravan ganancias tributarias. Esta interpretación es de aplicación obligatoria para los períodos iniciados a partir del 1 de enero de 2014, y admite su aplicación anticipada. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros consolidados.
- **Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36**, en mayo de 2013 el IASB publicó la enmienda "Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros - Modificaciones a la NIC 36". Cuando el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la NIIF 13 Medición del Valor Razonable, decidió modificar la NIC 36 para requerir que se revele información sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de disposición. Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB al emitir la NIIF 13. Por la misma razón, el IASB también ha modificado la NIC 36 para requerir información adicional sobre la medición del valor razonable, cuando el importe recuperable de los activos que presentan deterioro de valor se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, de forma congruente con los requerimientos de información a revelar para los activos que presentan deterioro de valor en los PCGA de los EE.UU. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros consolidados.
- **Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas - Modificaciones a la NIC 39**, en junio de 2013, el IASB publicó la enmienda "Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Coberturas - Modificaciones a la NIC 39". Por medio de este documento, el IASB ha modificado la NIC 39 para eximir de interrumpir la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como un instrumento de cobertura cumple ciertas condiciones. Una exención similar se incluirá en la

Manhost S.A.

NIF 9 Instrumentos Financieros. Una entidad aplicará estos párrafos a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará estas modificaciones de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un período que comience con anterioridad, revelará este hecho. La administración de la Compañía no espera que estos nuevos requerimientos afecten las cifras de sus estados financieros consolidados.

- **Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los Empleados - Modificaciones a la NIC 19**, en noviembre de 2013, el IASB modificó los requerimientos de la NIC 19 sobre aportaciones de los empleados o de terceros que están vinculadas al servicio. A partir de esta modificación, si el importe de las aportaciones es independiente del número de años de servicio, se permite que una entidad reconozca estas aportaciones como una reducción en el costo del servicio en el periodo en el que se presta el servicio relacionado, en lugar de atribuir las aportaciones a los periodos de servicio. Una entidad aplicará esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2014 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho. Con relación a esta norma la administración de la Compañía se encuentra evaluando los posibles impactos que estos nuevos requerimientos puedan tener sobre las cifras de sus estados financieros consolidados.

8. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía 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 la Compañía, 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 la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tasa de interés.

Manhost S.A.

En el período 2013 y 2012, la Compañía no posee obligaciones financieras.

b) Riesgo de crédito

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

i) Deudores por ventas

El riesgo de incobrabilidad de los deudores por ventas de la Compañía 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 la Compañía 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 la Compañía 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:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- 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 la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades hoteleras.

La Compañía 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.

Manhost S.A.

9. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía no tenía saldos en efectivo en caja y bancos, sin embargo, al 31 de diciembre de 2013 el saldo de efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

	<u>Detalle</u>	<u>2013</u>
Caja		4.359
Efectivo en instituciones financieras locales:		
Pichincha		2.900
Produbanco		77.089
Pacífico		2.211
Produbanco		60.008
	Total efectivo en instituciones financieras	142.208
	Total	146.567

Al 31 de diciembre de 2013 el efectivo en caja y bancos no posee restricciones para su uso.

10. Cuentas por cobrar comerciales y otras 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 2013 y 2012 fue como sigue:

	<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar comerciales (1):			
Cuenta Huéspedes		8.082	
Clientes		127.104	
		135.186	
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipos a proveedores (2):		65.317	
Compañías Relacionadas (nota 11)		213.014	
Empleados		1.774	
		280.105	
Impuestos anticipados		8.239	54.430
	Total	423.530	54.430

- (1) La Compañía 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. Las cuentas por cobrar de clientes no tienen una concentración ya que su riesgo se encuentra diversificado entre aproximadamente 82 clientes activos en el 2013.

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2013 comprenden saldos por créditos otorgados desde el 1 de diciembre del 2013 en la cual Manhost S.A. tomó la operación del hotel, por lo cual, la cartera no contiene saldos con antigüedad mayor a 30 días.

Manhost S.A.

- (2) Los anticipos corresponden a valores entregados a terceros para la remodelación de habitaciones del hotel, renovación de lencería y compra de activos realizadas durante el año 2013, y que se espera liquidar en el año 2014.

11. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Al 31 de diciembre del 2013 se mantienen saldos por cobrar y por pagar con Fideicomiso Fiadhot por US\$213.014 y US\$222.882, respectivamente.

Un detalle de las cuentas por cobrar y por pagar a Fideicomiso Fiadhot, es como sigue:

Detalle	Valor
<u>Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 10):</u>	
Compañías relacionadas – Fideicomiso Fiadhot:	
Beneficios sociales y Post empleo (1)	141.993
Tarjetas de crédito (2)	36.663
Depósitos de clientes (3)	13.371
Pago a proveedores (4)	11.926
Otros	9.061
	213.014
<u>Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 16):</u>	
Compañías relacionadas – Fideicomiso Fiadhot:	
Liquidación de los inmuebles (5)	15.447
Venta de Inventarios (6)	62.682
Anticipos entregados a proveedores (7)	94.315
Impuestos y otros (8)	38.509
Cuentas por cobrar a clientes (9)	8.933
Reembolsos de servicios	1.120
Otros	1.875
	222.882

- (1) Comprende saldos por cobrar a Fideicomiso Fiadhot por los haberes pendientes con empleados al 30 de noviembre del 2013 que fueron asumidos por Manhost S.A. mediante el Acuerdo de Sustitución Patronal, a partir del 1 de diciembre del 2013.
- (2) Comprende cobros efectuados por Fideicomiso Fiadhot a clientes mediante tarjetas de crédito por servicios prestados por Manhost S.A. desde el 1 de diciembre del 2013.
- (3) Comprende depósitos efectuados por clientes en cuentas del Fideicomiso Fiadhot hasta el 30 de noviembre del 2013 por servicios a devengarse a partir del 1 de diciembre del 2013, a cargo de Manhost S.A.

Manhost S.A.

- (4) Comprende pagos realizados por Manhost S.A. a partir del 1 de diciembre del 2013, por deudas contraídas con proveedores por Fideicomiso Fiadhot hasta el 30 de noviembre del 2013.
- (5) Comprende saldos de la liquidación de los activos transferidos de Fideicomiso Fiadhot a Manhost S.A. para la operación hotelera, tal como se detalla en la nota 2.
- (6) Comprende saldos por pagar a Fideicomiso Fiadhot por los inventarios transferidos a Manhost S.A. el 1 de diciembre del 2013, cuando la Compañía tomó la operación del hotel.
- (7) Comprende a anticipos entregados a proveedores por concepto de remodelaciones de habitaciones, renovación de lencerías y compra de activos.
- (8) Corresponde a valores pagados por Fideicomiso Fiadhot en años anteriores por conceptos de impuestos y otros a favor de Manhost S.A.
- (9) Comprende saldos por pagar a Fideicomiso Fiadhot, por cartera facturada por Manhost S.A. de aquellos clientes que se encontraban hospedados en el hotel al 30 de noviembre del 2013.

12. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2013 la composición de los inventarios es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>
Alimentos	19.197
Licores y cigarrillos	5.869
Suministros de aseo	1.601
Suministros huéspedes	11.104
Suministros de papelería	765
Suministros de impresos	6.240
Suministros mantenimiento y varios	21.877
Total	66.653

Con fecha 1 de diciembre del 2013, Manhost adquirió mediante compra los inventarios que mantenía Fideicomiso Fiadhot, fecha en que la Compañía tomó la operación hotelera (véase nota 2).

13. Propiedades y equipos – Neto

El movimiento de las propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

Manhost S.A.

Cuenta	2013				Saldo al final del año
	Restitución del Fideicomiso	Adiciones	Reclasificación	Bajas	
Terrenos	1.002.033				1.002.033
Costo Depreciable					
Construcciones y edificaciones	8.001	46.577	(48.726)		5.853
Edificaciones (1)	5.603.807	322.809	8.336	(1.805)	5.933.147
Muebles enseres y equipos de oficina	35.244				35.244
Equipo de computación y comunicación	3.380				3.380
Equipos de hoteles y restaurante	149.425		40.390		189.815
Flota y equipo de transporte	8.960				8.960
Total costo	6.810.850	369.386		(1.805)	7.178.431
Depreciación acumulada					
Edificaciones y construcciones		(14.636)			(14.636)
Muebles enseres y equipos de oficina		(293)			(293)
Equipo de computación y comunicación		(363)			(363)
Equipos de hoteles y restaurante		(1.849)			(1.849)
Maquinaria y equipo		(55)			(55)
Flota y equipo de transporte		(472)			(472)
Total depreciación		(17.667)			(17.667)
Total	6.810.850	351.719		(1.805)	7.160.764

(1) La adición corresponde a la activación del inmueble edificado sobre el terreno de la Compañía mantenido en arrendamiento a Grupo C SAC Group tal como se detalla en la nota 21.

14. Otros activos

El saldo de otros activos al 31 de diciembre del 2012 comprendía bienes entregados originalmente en dotación hotelera que ascendían a US\$134.210, los mismos que fueron dados de baja al 1ro. de diciembre del 2013, fecha en que la Compañía registró la restitución de los bienes muebles e inmuebles con los que se realizaba la operación hotelera el Fideicomiso (véase nota 2).

15. Derechos fiduciarios

Al 31 de diciembre del 2012, comprendían el 100% de los derechos fiduciarios que mantenía la Compañía en Fideicomiso Fiadhot (actualmente en liquidación) cuyos beneficiarios de acuerdo al Contrato de Constitución del Fideicomiso existente eran los accionistas de la compañía Manhost S.A.; los derechos fiduciarios se originaron en la transferencia de propiedad y equipo a título de fideicomiso mercantil por US\$ 5.556.658 y valores en efectivo por US\$3.000.

Con fecha 1 de diciembre del 2013, recibió la restitución de los bienes inmuebles y muebles con lo cual operaba el Fideicomiso, por lo cual la compañía dio de baja la totalidad del y registró por contrapartida las propiedades y equipos, mientras que la diferencia fue registrada como una cuenta por pagar a Fideicomiso Fiadhot por US\$15.447 (véase nota 11).

Manhost S.A.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El rubro de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales (1)	107.761	400
Costos y gastos por pagar (2)	341.413	38.509
Acreedores varios (3)	87.438	
Participación trabajadores	58.115	
Total	594.727	38.909

- (1) La Compañía 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 a la Compañía un plazo de pago de hasta 30 días. Debido a que estos saldos fueron generados por adquisición de bienes y servicios a partir del 1 de diciembre del 2013, fecha en que la Compañía tomó la operación hotelera, no existen saldos con antigüedad mayor a 30 días.

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo pendiente de pago a proveedores comprende compras de bienes y servicios realizadas a 86 proveedores activos, por lo que no existe riesgo de concentración.

- (2) Un detalle de los costos y gastos al 31 de diciembre del 2013 y 2012, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Compañías relacionadas (nota 11)	222.882	
Transportes, fletes y acarreos	5.067	
Otros depósitos	26.042	
Otros ingresos recibidos para terceros	31.923	
Servicios Públicos	12.028	
Habitaciones	8.828	
Seguro Hotelero	1.440	
Reintegros por pagar	668	38.509
Otros	32.536	
Total	341.413	38.509

- (3) Un detalle de los saldos por concepto de acreedores varios al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

Manhost S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>
Pasivos estimados y provisiones (i)	56.160
IESS por pagar	20.273
Salario por pagar	5.005
Despido intempestivo	6.000
Total	87.438

- (i) Comprende provisiones por decimotercera remuneración por US\$5.026, decimocuarta remuneración por US\$29.129 y vacaciones por US\$22.005.

17. Pasivos por impuestos corrientes

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 22% aplicable a las utilidades gravables por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2013 (23% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2012).

Hasta el año 2012 la compañía realizaba operaciones exclusivas de una holding, por lo que generaba pérdidas. Un detalle de la conciliación tributaria por el año terminado al 31 de diciembre del 2013, es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>
Ganancia antes de participación trabajadores	387.433
Menos: 15% Participación trabajadores	(58.115)
Base imponible para cálculo del impuesto a la renta	329.318
Impuesto a la renta Causado	72.450
Anticipo calculado (1)	-
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	72.450
Menos: Crédito tributario de años anteriores	(49.546)
Menos: Retenciones de impuesto a la renta	(1.288)
Impuesto a la renta por pagar	21.616

- (1) No existe anticipo debido a que la Compañía era considerada como una holding por lo cual no tenía la obligación de pago.

b) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2013, es como sigue:

Manhost S.A.

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta por pagar (nota 18 -a)	21.616
Retenciones de IVA por pagar	20.308
Retenciones en la fuente por pagar	4.018
Total	45.942

c) 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 2010 al 2013.

18. Obligaciones por beneficios definidos

La Compañía 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.

Mediante Sustitución Patronal, Fideicomiso Fiadhot cedió a la Compañía el personal que tenía en su nómina conjuntamente con las obligaciones que el Fideicomiso tenía con sus empleados hasta el 30 de noviembre del 2013, por lo cual, la Compañía registra la provisión por Jubilación Patronal que mantenía registrada el Fideicomiso y que está 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.

La Norma Internacional de Contabilidad 19 – Beneficios al empleados revisada y vigente a partir del 1ro. de enero del 2013, hace una serie de cambios en la contabilidad de los beneficios de los empleados, siendo los más significativos que la variación de la provisión por tal beneficio se registre:

- el costo del servicio y el interés neto en el resultado del periodo; y
- las nuevas mediciones en otro resultado integral.

La obligación de beneficio por retiro de Jubilación Patronal por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 no ha tenido movimiento desde la transferencia recibida de Fideicomiso Fiadhot por lo que su saldo asciende a US\$71.576 ha sido el siguiente:

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 laboral termine. Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía mantiene registrada la provisión por Bonificación por Desahucio que fue transferida desde el Fideicomiso Fiadhot mediante la Sustitución Patronal, por lo cual dicha provisión se registró con cargo a una cuenta por cobrar al Fideicomiso, siendo el saldo al 31 de diciembre del 2013 de US\$17.477.

Manhost S.A.

19. Patrimonio de la Compañía

Capital Social

El capital social de la Compañía asciende a US\$6.600.000 y está constituido por 6.600.000 acciones de US\$1 cada una. El promedio de las acciones ordinarias en circulación fue de 6.600.000 en el 2013 y 2012.

Reserva Legal

De conformidad con La Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

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 Accionistas, pero podrá ser capitalizado previo la compensación de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; o, devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía 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 la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

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

Manhost S.A.

20. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>
Alojamiento	177.588
Alimentos	119.690
Licores y cigarrillos	14.678
Otros servicios huésped	17.385
Otros ingresos A y B	4.379
Seguro hotelero	1.432
Devoluciones en ventas	(174)
Total	334.978

21. Otros ingresos

Manhost S.A. con fecha 7 de junio de 2005, firmó un contrato de arrendamiento con la Compañía Grupo C S.A. C Group, mediante la cual se autorizó la edificación de un edificio para la operación de un casino, bajo cuenta y riesgo de la arrendataria, de una superficie de 560 metros cuadrados, el contrato de arrendamiento contaba con los siguientes aspectos relevantes:

- Tenía un plazo de vigencia de 20 años desde cuando el Casino se encontrara listo para su funcionamiento
- Se estableció un canon de arrendamiento de US\$7.000 mensuales durante los dos primeros años del contrato, US\$8.000 durante el tercer año, US\$9.000 durante el cuarto año, US\$10.000 desde el quinto hasta el décimo año de vigencia, y a partir del décimo primer año al vigésimo año se incrementará el canon mensual de manera anual considerando el crecimiento del índice de precios al consumidor
- La arrendataria se obligaba a pagar el consumo de los servicios públicos que generaba el inmueble
- Se estableció que al término del presente contrato, sea que esta se diera en forma judicial, legal o convencional o por vencimiento del plazo, Manhost S. A. no reconocerá valor alguno a GRUPO CSA por concepto de la construcción, la que quedará en calidad de mejoras a favor del arrendador, ni éste podrá exigir valor, recompensa, precio o compensación alguna por derecho de llaves, por indemnización ni por cualquier otro concepto

Previamente, mediante escritura pública celebrada el 16 de diciembre de 2003, Manhost S. A. había constituido el Fideicomiso Mercantil Fideicomiso Fiadhot, al cual transfirió todos los inmuebles y muebles para la operación hotelera.

Manhost S.A.

La Compañía en el 2013 recibió de parte del Grupo C, el inmueble que había construido para la operación del casino, de acuerdo a lo establecido mediante contrato, registrando dicho activo como parte de sus propiedades con cargo a los resultados del periodo, la recepción del inmueble se hizo con anticipación a la fecha de terminación del contrato, debido primero a la limitación legal por parte del estado del funcionamiento de Casinos en el territorio del Ecuador, y luego por la falta de generación de flujos por parte del arrendador bajo el uso como discoteca que fue un acuerdo posterior.

Manhost S. A. en diciembre del 2013 registró como parte de sus propiedades dicho inmueble con cargo a los resultados del periodo, por un valor de US\$322.834, de acuerdo al avalúo realizado por un perito calificado independiente, a pesar de que desde el inicio del contrato de arrendamiento y debido a la definición de que Manhost S. A. era una holding, el ingreso por el arrendamiento fue para el beneficio de Fideicomiso Fiadhot quien facturaba las cánones mensuales establecidos de acuerdo al contrato suscrito-

22. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por su naturaleza el periodo terminado al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2013</u>
Gastos de administración:	
Gastos de personal	44.238
Honorarios	14.706
Servicios	26.007
Mantenimiento y reparaciones	11.855
Depreciaciones	17.668
Otros	5.602
Total	120.076
Gastos de venta:	
Gastos de personal	54.847
Servicios	19.731
Otros	20.412
Total	94.990

23. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2013, hemos reclasificado ciertas partidas en los estados financieros auditados con respecto a los registros contables de la Compañía, para efectos de una presentación adecuada de los saldos de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, debido a limitantes en el sistema contable de la Compañía que no le permiten reflejar apropiadamente los costos de servicios, la reclasificación realizada se detalla a continuación:

Manhost S.A.

	2013			Estados Financieros auditados
	Estados financieros internos de la Compañía	Reclasificaciones		
		Debe	Haber	
<u>Estado del resultado Integral</u>				
Costo de ventas y prestación de servicios	65.163	41.492		106.655
Gastos de venta	136.482		41.492	94.990

24. Eventos Subsecuentes

El 19 de febrero del 2014, se firmó el acta de acuerdo de mediación entre Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y Manhost S. A., ante la Cámara de Comercio de Manta con el fin de determinar que será Manhost S. A. quien a partir del 1 de diciembre de 2013 y a pesar de que firmara ya nuevos contratos laborales con el personal, del cual se responsabiliza de la sustitución patronal, se designa como responsable de cualquier contingente laboral que se generara como consecuencia de la relación laboral entre el Fideicomiso Fiadhot y sus trabajadores.

A la fecha de emisión de este informe la administración de Manhost S. A. junto a sus asesores legales y con la asistencia de Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como representante legal de Fideicomiso Fiadhot se encuentra en proceso de liquidación del fideicomiso, el cual se estima será liquidado dentro del año 2014.

25. Autorización de los estados financieros separados

Los estados financieros separados de Manhost S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron autorizados por la administración de la Compañía el 23 de mayo del 2014; y, serán aprobados de manera definitiva en Junta General de Accionistas de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías.