

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217

Casilla: 1717-790

Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965

E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec

Quito - Ecuador



HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.

Índice

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado del Flujo del Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas utilizadas

US\$ dólares de Estados Unidos de América
IFRS Normas Internacionales de Información Financieras
NIC Normas Internacionales de Contabilidad
FASB Junta de Estándares de Contabilidad Financiera
IASC Junta de Estándares Internacionales de contabilidad
US\$ dólares de Estados Unidos de América

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217
Casilla: 1717-790
Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965
E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec
Quito - Ecuador



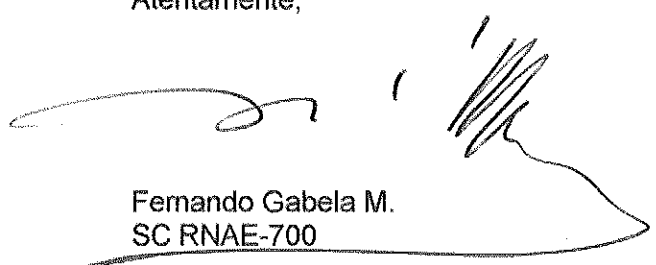
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de Hotel Cabañas Balandra S.A.

1. He realizado una auditoria de los estados de situación financiera de Hotel Cabañas Balandra S.A. al 31 de Diciembre del 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre 2012, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos del efectivo por los años terminados a esa fechas. La preparación de dichos estados financieros, (que incluyen sus correspondientes notas) es de responsabilidad de la Administración de Hotel Cabañas Balandra S.A., la mía es la de expresar una opinión sobre los estados financieros en base a la auditoría que practico.
2. El examen fue realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el país; tales normas, requieren que el trabajo sea planificado y realizado con el objetivo de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. La auditoría incluye un examen en base a pruebas de evidencias, que respaldan las cifras y las revelaciones presentadas en los estados financieros de Hotel Cabañas Balandra S.A. La auditoría comprende también, una evaluación de la aplicación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría me provee de una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la posición financiera de Hotel Cabañas Balandra S.A al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los resultados Integrales de sus operaciones, los de cambios en su patrimonio y de los flujos de efectivo por los años terminados a esa fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Manta, 15 de febrero de 2103

Atentamente,



Fernando Gabela M.
SC RNAE-700

HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
expresado en US\$

	notas	31/12/2013	31/12/2012	notas	31/12/2013	31/12/2012
Activos						
Activos corrientes						
Efectivo equivalentes al efectivo	3	77.743,10	176.752,58	8	112.550,80	0,00
Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar corriente	4	121.587,82	273.820,95	9	403.827,12	117.932,43
Inventario	5	13.325,91	8.430,37			
Total Activos corrientes en operación		212.656,83	459.003,90		504.586,55	117.932,43
Activos No corrientes						
Propiedad, Planta y Equipo		2.982.965,61	2.165.945,66	8	1.309.615,84	1.248.788,88
Depreciación acumulada		-158.770,28	-100.583,17	10	34.474,67	40.973,16
Total Activo Fijo	6	2.824.195,33	2.065.362,49	7	11.791,37	11.791,37
Impuesto diferido neto	7	11.791,37	12.444,09		1.355.881,88	1.301.553,41
Total Activo no Corriente		11.791,37	2.077.806,58			
Patrimonio						
Capital Social	11			11	517.802,00	517.802,00
Otras Reservas	12			12	649.799,40	641.836,01
Resultados Acumulados					-97.612,98	-56.310,50
Resultados del ejercicio					118.186,68	13.997,13
Total Patrimonio					1.188.175,10	1.117.324,64
Total Pasivo y Patrimonio		3.048.643,53	2.536.810,48		3.048.643,53	2.536.810,48

Ver notas a los Estados Financieros

HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
expresado en US\$

	notas	31/12/2013	31/12/2012
Ingresos Ordinarios			
Ventas Hotel		987.020,14	609.566,79
Descuento en ventas Hotel		-589,45	-219,00
Descuentos en ventas hotel		0,00	-264,74
Ventas Restaurante		372.445,90	295.535,63
Descuento en ventas Restaurante		-1.194,35	-2.369,47
Devoluciones en venta restaurante		-764,55	-3.839,29
Otros Ingresos		15.567,78	4.295,24
Total Ingresos Ordinarios	13	1.372.485,47	902.705,16
Costos			
Costo Hotel		489.728,55	327.777,31
Costo Restaurante		343.383,45	278.895,63
Total costos	14	833.112,00	606.672,94
Gastos			
Gastos Administrativos	15	235.960,28	201.165,15
Gastos Financieros		139.078,73	63.095,58
Total Gastos		375.039,01	264.260,73
Otros ingresos		7,17	56,54
Otros gastos		-46.154,95	-17.830,89
Utilidad (pérdida del ejercicio)		118.186,68	13.997,14

Ver notas a los Estados Financieros

HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
expresado en US\$

	Capital Social	Aportes Futura capitalización	Reserva Legal	Superávit Valuación	Ganancias Acumuladas	Utilidades no distribuidas	Pérdidas Acumuladas	Resultados Acumulados por adopción	Resultado Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo re expresado al 1 de enero 2013	517.802,00	30.000,00	4.072,23	572.206,70	35.557,08	0,00	-3.787,14	-39.619,20	1.092,97	1.117.324,64
Asignación Reserva Legal del año			6.870,43							
movimiento en el ejercicio					-91.909,88	36.650,05	2.146,15		-1.092,97	
Transferencia de resultados									118.186,68	
Utilidad neta del Ejercicio										
Total Patrimonio neto	517.802,00	30.000,00	10.942,66	572.206,70	-56.352,80	36.650,05	-1.640,99	-39.619,20	118.186,68	1.188.175,10

Ver notas a los Estados Financieros

HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012
expresado en US\$

Estados de Flujo Efectivo Método Directo	31/12/2013	31/12/2012
Flujo de Efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobro procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.389.920,37	1.024.883,49
Otros cobros por actividades de Operación	0,00	224.795,21
Pagos a Proveedores por el suministros de Bienes y servicios	-552.112,85	-504.865,18
Pagos a y por cuenta de los empleados	-422.446,26	-436.071,70
otros pagos por actividad de operación	-134.936,27	-268.133,93
Intereses pagados	-139.078,73	0,00
Total Flujos de efectivo por (utilizados en) operaciones	141.346,26	40.607,89
Flujos de Efectivo de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-834.428,89	-899.961,89
Total Flujos de efectivo por (utilizados en) Actividades de Inversión	-834.428,89	-899.961,89
Flujo de Efectivo Netos de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Financiación por préstamos a largo plazo	309.550,80	1.064.719,28
Pagos de préstamos	-60.826,96	-79.745,06
Intereses recibidos	15.444,83	0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	329.904,48	0,00
Total Flujos de Efectivo por (utilizados en) Financiación	594.073,15	984.974,22
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-99.009,48	125.620,22
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al principio de el año	176.752,58	51.132,36
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al final de el año	77.743,10	176.752,58
Conciliación entre la Ganancia (Pérdida) neta y los Flujos de Operación		
Ganancia (pérdida) antes del 15% de participación trabajadores e impuesto a la renta	118.186,68	13.997,13
Ajustes por gasto de depreciación	58.522,51	-39.119,99
provisión de cuentas incobrables		-134,70
Ajustes por gasto por participación trabajadores		-28.224,86
Otros ajuste distintas al efectivo		269.203,48
Cambios en Activos y Pasivos		
(Aumento) Disminución en Cuentas por Cobrar	-152.233,13	4.859,39
(Aumento) Disminución en Otras cuentas por Cobrar		-38.625,56
(Aumento) Disminución en anticipo proveedor	182.510,54	-192.068,22
(Aumento) Disminución en Inventarios	-4.895,54	-1.963,36
(Aumento) Disminución en Seguros		-652,72
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar		2.158,85
Aumento (Disminución) en Otros cuentas por pagar		52.918,18
Aumento (Disminución) en Beneficios empleados	-60.744,80	-2.243,16
Aumento (Disminución) Cuenta por pagar anticipo cliente		739,46
(Aumento) Disminución en Impuestos diferidos		-236,03
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados) en actividades de operación	141.346,26	40.607,89
Ver notas a los estados financieros		

**Notas a los Estados Financieros por el
año terminado al 31 de diciembre del 2013
con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2012**

Nota 1. Operaciones.- Hotel Cabañas Balandra S.A. se constituyó el 1 de junio de 2009 ante la Notaría Cuarta del Cantón Manta.

Objeto Social.- Podrá dedicarse a la prestación de toda clase de servicios de hotelería, hospedería, recepciones, restaurante, y bar, tanto en el mercado de turismo nacional así como el del extranjero. Para el cumplimiento de su objetivo podrá realizar importaciones y exportaciones de toda clase de turismo receptivo, contratos y paquetes de turismo, receptivo dentro y fuera del país, servicios de alojamiento, tours, restaurante, eventos varios y toda actividad enmarcada en la actividad turística y vacacional, ventas de membrecías, de uso vacacional y tiempo compartido, en general a todo aquel negocio y actividades que se encuentre y enmarque dentro del giro del negocio y realizar todo acto, contratos, trámites y gestiones que sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

Domicilio.- El domicilio principal de la empresa es en la ciudad de Manta provincia de Manabí, pudiendo establecer sucursales, agencias y locales de trabajo en cualquier otro lugar del Ecuador.

Duración.- Cincuenta años a partir de fecha de inscripción en el registro correspondiente.

Los estados financieros del Hotel Cabañas Balandra S.A. fueron preparados de acuerdo a las IFRS's Normas Internacionales de Información Financiera y IAS Normas Internacionales de Contabilidad.

Nota 2. Políticas contables significativas

Estados Financieros

Bases de Presentación.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el IASB.

Los estados Financieros han sido preparados de acuerdo al principio del costo histórico y modificado por la revaluación de Propiedad, Planta y Equipo.

Hotel Cabañas Balandra S.A., presenta todos sus estados financieros bajo esta modalidad, proceso que se lo desarrolló liderado por la Gerencia Financiera de acuerdo con lo requerido por la Superintendencia de Compañías.



Los estados financieros consolidados fueron preparados de acuerdo al principio del costo histórico, y que podría ser modificado sobre todo por la correspondiente revaluación de las propiedades y equipos de la empresa.

Efectivo y Equivalentes en efectivo.- Incluyen el efectivo en caja, depósitos a plazo está conformado por todos los recursos económicos de la empresa **Hotel Cabañas Balandra S.A** (Caja Chica, Fondo Rotativo, Cuentas Corrientes y de Ahorros).

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar.- Es política de la empresa Hotel Cabañas Balandra S.A estimar que el cobro de los servicios prestados a los clientes será de hasta 30 días. En el caso de que los clientes incurran en mora se adopta el cálculo del valor actual y se utilizará el interés referencial del Banco Central del Ecuador a la fecha.

Las cuentas por cobrar por ventas de servicios, se reconocen a su valor nominal a plazos que llegan hasta 30 días, los atrasos en el pago la Administración ha considerado constituir una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales cuando existe evidencia objetiva de que los importes no sean posibles recuperar en los términos originales de las cuentas por cobrar, los retrasos respecto de dicho plazo generan intereses implícitos. La mayoría de indicadores del posible deterioro de las cuentas y documentos por cobrar son atribuibles a dificultades financieras del deudor

ALCANCE

Las disposiciones establecidas en el presente capítulo, aplicarán a todas las cuentas por cobrar de la empresa, y serán, Clientes Locales, Anticipos Proveedores, Anticipos y Préstamos Empleados.

Provisión para cuentas incobrables.- La Administración, en el ejercicio estimó provisionar un porcentaje para cubrir riesgos de incobrabilidad de conformidad con la Ley de Régimen Tributario Interno vigente, provisión que es cargada a los resultados integrales finales.

Inventarios.- Las existencias se encuentran valoradas a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método del precio promedio ponderado, el inventario de la empresa está constituido por ítems prácticos en el corto plazo.

Propiedad, Planta y Equipo.- Hotel Cabañas Balandra S.A medirá todos los elementos de propiedad, planta y equipo tras su reconocimiento inicial al costo menos la depreciación acumulada y/o pérdidas por deterioro del valor acumuladas. Los edificios, terrenos se presentan al costo histórico más la revalorización de conformidad con la NIC 16 el método de valoración periódica o valor razonable.

Los activos fijos se llevan al valor de mercado o valor de reposición técnicamente depreciado según corresponda. Adicionalmente los activos tanto en su reconocimiento inicial así como en su medición posterior, son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y deterioro del activo.



Los costos posteriores (mejoras, ampliaciones, etc.), se incluye en el valor inicial del activo, o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos esperados del activo se produzcan. El resto de mejoras y mantenimiento se cargan a los resultados del ejercicio o período en que se incurren.

Depreciación Acumulada.- La depreciación de los activos se registran con cargo a los resultados del año, utilizando tasas que se consideran suficientes para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de línea recta y que fluctúan entre 3 y 20 años, para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimables.

Los porcentajes anuales de depreciación utilizados en el año 2013, fueron los siguientes: Edificios 20%, Equipo de Oficina 10%, Muebles y Enseres 10%, Vehículos 20%, Equipos de computación 33.33%.

El valor residual y la vida del activo fijo se revisan y se ajustan, si es necesario, al cierre del estado de situación financiera, de tal forma de tener una vida útil restante de acuerdo con el valor de los activos.

Cuando el valor de un activo fijo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce en forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias en la venta de un activo fijo son cargadas al estado de resultados integral.

Activos Diferidos.- Se consideran activos diferidos todos aquellos valores por contratación de pólizas de seguros sobre posibles siniestros sobre los activos fijos, por tanto son activados y amortizados para determinar una utilidad y/o pérdida en las operaciones.

Acreedores Comerciales, cuentas y documentos por pagar.- Se reconocen a su valor nominal puesto que su plazo es de corto, mediano y no existe diferencia de su valor razonable.

Las disposiciones establecidas en el presente capítulo, aplicarán a todos los acreedores comerciales, pagos al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), Beneficios Sociales e impuestos corrientes.

Activos Financieros.- La empresa clasifica sus activos financieros de acuerdo a su valor razonable con cargo a los resultados del ejercicio, los préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros registrados hasta su vencimiento y disponible para la venta.

La Administración determina su clasificación de un activo financiero en el momento de reconocimiento inicial.

Pasivos de personal y Pasivos financieros.- Los préstamos, obligaciones y pasivos financieros se reconocen a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado, de acuerdo al método de la tasa efectiva.



Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes en su porción corriente, a menos que el derecho a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Hotel Cabañas Balandra S.A. reconocerá a un pasivo como una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la empresa espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Los pasivos financieros se reconocen a su valor nominal puesto que su periodo es de corto y mediano plazo, y no existe diferencia de su valor razonable

Participación de los Trabajadores en las Utilidades.- De conformidad a disposiciones legales de la República del Ecuador, el 15% de la utilidad anual se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades y su registro con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga antes del cálculo de impuesto a la renta.

Pasivo por impuesto diferido e impuestos diferidos.- El gasto por impuesto a la renta del ejercicio se calcula mediante la tasa de impuesto aplicables a las utilidades gravables y se cargan a los resultados del año en que se devengan con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tarifa del 22% de las utilidades gravables la cual se reduce sobre utilidades reinvertidas por el contribuyente. El gasto por impuesto a la renta del ejercicio, comprende el impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, o en otros resultados integrales.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo al método del pasivo, sobre diferencias que surgen entre las bases tributables de los activos y pasivos, y sus importes en libros en los estados financieros. Sin embargo los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se calcula usando tasas impositivas y/o leyes aprobadas a este respecto.

Seguridad Social.- De conformidad con disposiciones legales vigentes en la Republica del Ecuador, la Empresa ha efectuado aportaciones al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, quienes han asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el Código de Trabajo por concepto de fondo de reserva y pensiones de jubilación. disposiciones que han determinado que los trabajadores tendrán derecho a la jubilación patronal, sin perjuicio de las que les corresponde según la ley del seguro social obligatorio.

Jubilación Patronal.- De acuerdo con lo previsto en el Art. 219 del código de trabajo vigente, los trabajadores tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores siempre y cuando hayan completado por lo menos 25 años de trabajo ininterrumpido. De acuerdo al R. O. No. 359 del 2 de julio de 2001, se establecen los montos mínimos mensuales para pensiones jubilares, el cálculo actuarial de las provisiones para pensiones jubilares se los realizará siempre y cuando el personal haya cumplido por lo menos 10 años consecutivos de trabajo en la misma Empresa.

El Pasivo reconocido en el estado consolidado de situación financiera es al valor presente de la Obligación del Beneficio Diferido más/ menos los ajustes por ganancias o pérdidas actuariales no reconocidas.

Reserva por Desahucio.- En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Para el ejercicio 2013 la empresa ha efectuado el estudio actuarial correspondiente, sin embargo el resultado de dicho estudio no ha sido registrado en el presente ejercicio.

Patrimonio de los Accionistas.- El patrimonio invertido por los accionistas está registrado en cuanto a su valor y movimiento al 31 de diciembre del 2013.

Las disposiciones establecidas en el presente capítulo, aplicarán a todos los registros que por concepto de aportes, disminución / aumento de capital, reservas, efectos NIIF, y demás efectos que se deriven de la normal operación de la empresa.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.- En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de su vencimiento o plazo estimado de realización, con vencimientos iguales o inferiores a 12 meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes los mayores a ese plazo.

Reconocimientos de Ingresos.- Los ingresos incluyen el valor razonable de las contraprestaciones prestadas o por recibir por la venta de los servicios. Los ingresos se presentan netos de los impuestos a los servicios por ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

La empresa reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se pueden valorar con fiabilidad.

Riesgos de Liquidez y Estructura de sus Pasivos.-

El riesgo de liquidez es administrado mediante una intensa gestión de los activos y pasivos, se controla y optimiza los flujos de efectivo asegurando sus compromisos en el momento de sus vencimientos.

La Dirección de finanzas se encarga de efectuar continuamente sus proyecciones de flujo de efectivo, análisis del entorno económico y el comportamiento del mercado, para efectuar en caso de requerirlo nuevos financiamientos, así como la reestructuración de préstamos que sean indispensables y coherentes con la capacidad de generar adicionales flujos de negocios en donde Hotel Cabañas Balandra participa.

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217
Casilla: 1717-790
Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965
E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec
Quito - Ecuador



Nota 3. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.-

Compuesto por:

	31/12/2013	31/12/2012
Caja General	5.224,01	14.019,42
Caja chica	13,05	119,07
Fondo Cambio	400,00	300,00
Bancos	72.106,04	162.314,09
Total	77.743,10	176.752,58

El efectivo y Equivalentes al efectivo incluyen efectivo en caja, los depósitos en las entidades financieras. En el estado de situación financiera los sobregiros bancarios de existir, se clasificarán como préstamos en el pasivo corriente. La empresa mantiene sus recursos económicos en cuentas corrientes, recursos sobre los cuales no pesa ninguna restricción en su utilización. No existe variación entre efectivo y efectivo equivalente en el estado de situación financiera, con respecto al presentado en el estado de flujo del efectivo

Nota 4. Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar.-

La composición de este rubro:

Denominación	31/12/2013	31/12/2012
Cuentas y documentos por cobrar	15.186,41	14.844,07
Tarjetas de Crédito por cobrar	3.287,87	3.708,46
Anticipo proveedores	12.887,21	198.399,60
Préstamos empleados	1.815,20	1.288,58
Otras cuentas por cobrar	866,25	1.723,64
Impuestos por cobrar	88.404,95	54.583,18
Provisión cuentas incobrables	-860,07	-726,58
Total US\$	121.587,82	273.820,95

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217
Casilla: 1717-790
Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965
E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec
Quito - Ecuador



Deudor	31/12/2013
Cropiletto S.A.	397,63
Empresa Pública de Hidrocarburos	884,50
Fresco Degfer	511,49
Holcim Ecuador S.A.	838,37
Industrias Ales C.A.	1.048,25
Naviera Marnizam Cia. Ltda.	1.986,05
Price Waterhouse Cia. Ltda.	599,02
Quifatex	217,62
Sistemas Globa. de Comunicación	5.895,48
Consumo empleados	594,82
Otros menores	2.213,18
Total	15.186,41

El valor justo de los deudores y clientes no difiere de la manera significativa de los saldos presentados en los estados financieros. El valor de los deudores y clientes en mora no deteriorados representan una razonable aproximación al valor justo de los mismos, los mecanismos de cobro no contempla el cobro de intereses de mora en el retraso del pago, de igual forma no considera una provisión a efectos de un deterioro, puesto que según la Administración los valores son recaudados a través de contratos previamente firmados por los servicios de previsión, existe una evidencia objetiva de la cobranza y los mecanismos legales que utiliza la Administración.

Calidad Crediticia.-

Los mecanismos utilizados por la empresa para la recuperación de su cartera respecto de contratos empresariales y de instituciones en donde se fijan las alícuotas en plazos determinados de corto, mediano plazo podría concluir que las cuentas comerciales del negocio son de riesgo relativo. Adicionalmente el pago por la utilización de las instalaciones del Hotel se lo realiza a través de tarjeta de crédito y/o en efectivo

Deterioro en cuentas por cobrar.-

Bajo los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador determinaban una provisión en base a estimaciones basadas en el estado de vencimientos del crédito. De acuerdo a la NIC 39 la empresa ha determinado políticas de flujo probable de cobrabilidad de cada crédito, no solo en base al estado del vencimiento, sino también a las características de los deudores, el comportamiento histórico y las evidencias objetivas de deterioro en las condiciones del deudor.

Los deudores comerciales se reducen por medio de la cuenta provisión para cuentas incobrables y el monto de pérdidas se reconoce en el estado de resultados integral en la cuenta Gastos Administrativos

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217
Casilla: 1717-790
Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965
E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec
Quito - Ecuador



Anticipos Proveedores.-

Compuesto por

	31/12/2013	31/12/2012
Paul Andrade V.	0,00	131.303,86
Galo Arteaga	181,25	0,00
José Cañizares	300,00	0,00
Coheco S.A.	0,00	54.000,00
Jaime Marín	536,96	0,00
Telalca S.A.	0,00	3.142,18
Organiza Cía. Ltda.	11.000,00	0,00
Alexandro Visuete	200,00	3.000,00
Viajes y turismo Delgado	594,00	0,00
Otros menores	75,00	6.953,56
Total US\$	12.887,21	198.399,60

Los valores entregados en calidad de anticipos a proveedores, anticipos que se encuentran respaldados por contratos por servicios para la empresa en el cual existen cláusulas contractuales sobre plazos y fechas de liquidación del fondo entregado en calidad del anticipo y cláusulas de sanciones en caso de incumplimiento de obligaciones contractuales.

Impuestos Anticipados.-

Compuesto por:

Clasificación impuesto	31/12/2013	31/12/2012
Crédito Tributario	74.668,91	18.357,41
Impuesto al valor Agregado	0,00	36.225,77
Retenciones en la fuente	13.736,04	0,00
Total US\$	88.404,95	54.583,18

Los valores expresados por este rubro corresponde a los valores que por concepto de la conciliación tributaria mensual al impuesto al valor Agregado y retenciones en la fuente por impuesto a la renta han quedado a favor de la empresa y su resultado se clasifican de acuerdo al detalle antes mencionado.

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217
Casilla: 1717-790
Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965
E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec
Quito - Ecuador



Nota 5. Inventarios.-

Compuesto por alimentos, bebidas, materiales de limpieza, químicos para limpieza, que se consumen en un periodo determinado.

La administración de la empresa ha considerado no crear una provisión por deterioro de inventarios, puesto que considera que todos los ítems mencionados son de corta duración y perecibles en el corto plazo.

Nota 6. Propiedad, Planta y Equipo y Equipo.-

Conciliación de cambios en propiedades y equipos:

En el siguiente cuadro se muestra el detalle de la conciliación de cambios en propiedades y equipos por los ejercicios terminados al 31 de diciembre del 2013 y 1 de enero de 2012:

	Terrenos	Edificios	Muebles Enseres	Maquinaria Equipo	Equipo Electrónico	Vehiculos	Obras Construcción	Total Activo Fijo
Saldo inicial 2012	875.851,94	447.269,35	22.906,58	32.947,71	12.750,82	13.005,19	660.630,90	2.065.362,49
Movimiento 2013								
Adiciones	0,00	0,00	135.042,51	51.786,35	11.296,36	0,00	618.894,73	817.019,95
Gasto por depreciación		-23.844,43	-8.521,06	-7.051,46	-9.582,39	-4.760,01		-53.759,35
Ajustes		-4.427,76						-4.427,76
Total Cambios	875.851,94	423.424,92	149.428,03	77.682,60	14.464,79	8.245,18	1.279.525,63	2.824.195,33

Los Terrenos y Edificios se registran al costo inicial y/o a su costo de adquisición para luego ser revalorizados por el método de valoración, la administración verificará variaciones significativas en un periodo no mayor de 5 años.

Las obras en construcción se encuentran registradas de acuerdo al presupuesto inicial aceptado por la Corporación Financiera Nacional y las condiciones del crédito, por tanto una vez terminada la segunda fase del proyecto el edificio se clasificará dentro de los activos fijos depreciables de la empresa.

Se aplica la NIC 16 en cuanto al reconocimiento y la metodología de valoración permitida por esta Norma Internacional Contable, así como la NIC 36 determinará la administración sobre el estado del activo fijo al final de cada periodo en forma estimada.

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217
Casilla: 1717-790
Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965
E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec
Quito - Ecuador



Los equipos de oficina, vehículos, maquinaria y equipo de hotelería, muebles y enseres están registrados inicialmente a su costo histórico menos la depreciación acumulada.

Valor razonable o revalorización como costo atribuible.-

Hotel Cabañas Balandra S.A. revaluó los terrenos y edificios al 31 de diciembre de 2010, en el año de transición se acogió a la política contable descrita en la nota 1 respecto de valoraciones periódicas y los activos fijos restantes a la metodología del costo menos su correspondiente depreciación acumulada y reconocimiento de deterioro periódicamente.

El siguiente cuadro muestra los índices técnicos utilizados para los bienes

	Años	Índice
Maquinaria y Equipo	10	10%
Muebles y enseres	10	10%
Equipo de Computación	3	33%
Vehículos	5	20%
Edificio	20	5%

Políticas de Inversiones.-

La Administración de la empresa ha mantenido una política de concluir las obras necesarias para satisfacer los incrementos de la demanda en el giro de negocio en mercado de servicios hoteleros, conserva en buen estado sus instalaciones y adapta los sistemas informáticos a los avances tecnológicos, con el objeto de cumplir cabalmente con las normas de calidad y continuidad de su servicio y de conformidad con las cláusulas de los contratos comerciales firmados con sus clientes.

Nota 7. Impuestos diferidos y Pasivo por impuesto diferido por adopción de NIIF's-

Incluye valor que provienen de la aplicación de la NIC 19 beneficios empleados sobre la Jubilación Patronal y Reserva por Desahucio de los estudios actuariales de 2011 y 2010 por un valor acumulado de US\$ 11.791.37 al 31 de diciembre de 2013 valor que se compensará en el tiempo a través del crédito tributario.

Impuestos diferidos.-

La empresa registrará bajo NIIF's los efectos de los impuestos diferidos por todas las diferencias temporales existentes entre el balance tributario a base del método del pasivo y la compensación de diferencias con el crédito tributario a favor de la empresa.

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217
Casilla: 1717-790
Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965
E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec
Quito - Ecuador



Nota 8. Préstamos que devengan intereses Corriente y No Corriente.-

Corresponden a las obligaciones financieras que la empresa contrató para la construcción de la segunda etapa de las edificaciones del hotel en cuanto a su porción corriente y no corriente de acuerdo al siguiente detalle:

Institución Financiera	Numero Numero	Plazo Plazo	Plazo Plazo	Tasa Tasa	Clase Clase	
	Operación	desde	hasta	Interés	Monto	operación
Corporación Financiera Nacional	40000197	21/05/2012	04/04/2021	7,91%	23.622,24	Apoyo
Corporación Financiera Nacional	40000202	21/05/2012	04/04/2021	7,91%	88.928,56	Productivo
Total US\$					112.550,80	

Institución Financiera	Numero Operación	Plazo desde	Plazo hasta	Tasa Interés	Clase Monto	Clase operación
Corporación Financiera Nacional	40000197	21/05/2012	04/04/2021	7,91%	1.156.071,44	Apoyo
Corporación Financiera Nacional	40000202	21/05/2012	04/04/2021	7,91%	153.544,40	Productivo
Total US\$					1.309.615,84	

Las obligaciones bancarias, la empresa adoptará el registro del costo amortizado, cancelará los dividendos de acuerdo a la tabla de amortización que genere la institución financiera, pero su registro será de acuerdo a la tasa efectiva. La diferencia que se genere con la tasa nominal con el registro contable será aplicado a la tasa efectiva, la diferencia que se genere entre el interés nominal y el efectivo se registrará como interés anticipado y se devengará en el tiempo de la obligación hasta quedar en cero.

En el caso de que la obligación sea mayor a 12 meses, se registrará en cada periodo como porción corriente la parte proporcional al préstamo.

A la fecha de este informe la empresa se encuentra cumpliendo con sus obligaciones contractuales y de acuerdo al cronograma de pagos estipulado en los documentos habilitantes con las respectivas instituciones financieras, el valor justo de las acreencias financieras no difiere del valor en libros.

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Barja Lavayen Oe1-217
Casilla: 1717-790
Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965
E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec
Quito - Ecuador



Nota 9.- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar-

Conformado por:

	31/12/2013	31/12/2012
Empleados 10% servicio	37.746,45	13.084,31
Beneficios Sociales	22.998,35	21.033,70
Impuestos fiscales	14.371,29	3.158,73
Tarjetas de crédito	36.770,24	7.716,11
Proveedores (1)	278.105,21	70.231,22
Otros pasivo financieros	11.750,56	0,00
Anticipo clientes	2.085,02	2.708,36
Total	403.827,12	117.932,43

Corresponde a valores pendientes de corto plazo que quedaron por pagar a proveedores:

	Saldo Corriente 31/12/2013
Proveedores	
Aguayo Barberan	4.776,65
Almacenes de Prati S.A.	460,15
Almacenes Juan El Juri Cia. Ltda.	1.940,98
Paul Danilo Andrade	93.409,26
Alpina Productos	991,41
Alvarez C. Mario E.	601,98
Roca Rodriguez Egberto G.	654,39
Rvigenieria S.A.	7.020,27
Selpersonal S.A.	664,79
Comfaseg Cia. Ltda.	4.061,84
Corporación Favorita	2.437,78
Faram Cristhian M.	6.366,00
Garces Coca Emma S.	2.698,92
Andrade Gustavo R.	10.000,00
Herrera Miranda Ricardo	100.000,00
Pronaca	3.633,31
Zapata Rafael	5.721,81
Otros menores	32.665,67
Total US\$	278.105,21



Nota 10.- Obligaciones por Beneficios Definidos

El Pasivo reconocido en el estado de situación financiera es el valor presente de las Obligaciones por Beneficio Definido, tanto por la Jubilación Patronal así como la Reserva por Desahucio, se encuentran registradas las reservas de acuerdo a la NIC 19 Beneficios de empleados.

Base Legal

Las disposiciones legales que se encuentran contenidas básicamente en el Código de Trabajo, en la Ley de Seguridad Social Obligatoria, en la Ley del Impuesto a la Renta dispone que los empleadores están obligados a pagar una pensión de jubilación, aquellos trabajadores que en forma continua o interrumpida, hubiese prestado servicios personales en relación de dependencia, por 25 años.

De conformidad con el RO 421 del 28 de enero de 1983, se reconoce como derecho del trabajador una doble jubilación la del IEES (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) y la Patronal, es decir la Jubilación Patronal se aplica sin perjuicio de la que corresponde según la Ley de Seguridad Social Obligatoria.

El artículo 219 del Código de trabajo ha sido reformado en dos oportunidades mediante el RO del 18 de agosto del 2000.

Hotel Cabañas Balandra utilizará el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente por obligaciones por beneficio definido, así como el costo por los servicios prestados en el periodo actual, estudio que será efectuado por un matemático actuario.

Reserva por Desahucio

El artículo 184 del Código de trabajo determina de la "Competencia y del procedimiento que especifica el Art 185 en el capítulo Beneficios por Desahucio", que en el caso de terminación de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años en servicio prestados.

La empresa efectuó el estudio actuarial del ejercicio 2013, sin embargo no se registró en el presente ejercicio. El saldo provisionado corresponde al ejercicio 2012.

Nota 11.- Capital Social

Los objetivos de Hotel Cabañas Balandra S.A. es de proteger la capacidad de continuar como empresa en marcha el capital suscrito y pagado es de US\$ 517.802 dividido en acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 de los Estados Unidos de Norteamérica (\$1.00).

A la fecha de este informe no se han presentado aumentos y reformas de estatutos de la empresa

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217
Casilla: 1717-790
Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965
E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec
Quito - Ecuador



Nota 12.- Otras reservas

Compuesto por:

	31/12/2013	31/12/2012
Aportes futura Capitaliza.	30.000,00	30.000,00
Reserva Legal	10.942,66	4.072,23
Superávit de Valuación	572.206,69	572.206,70
Resultados acumulados	36.650,05	35.557,08
Total US\$	649.799,40	641.836,01

La Reserva por Valuación representa el valor neto del incremento de los activos fijos terreno y edificaciones que fueron valorados a través de un perito debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías al 31 de diciembre de 2010 cuyos resultados son los siguientes:

	Valor Histórico	Avalúo Técnico	Superávit Valuación	Valor Remplazo
Terrenos	281.936,73	592.630,36	310.693,63	875.851,94
Edificios	235.066,21	509.649,84	274.583,63	482.867,12
Ajuste por depreciación			-13.070,56	
Total US\$			572.206,70	

De acuerdo a la NIC 16 se ha transferido a la cuenta de patrimonio como Reserva de Valuación en el estado de cambios del patrimonio así como los ajustes propios de la depreciación acumulada.

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad neta sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del Capital Social, se efectuarán de las utilidades después de deducir la participación de los trabajadores impuesto a la renta.

Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos a los accionistas, ni absorción de pérdidas, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217

Casilla: 1717-790

Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965

E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec

Quito - Ecuador



Nota 13. Ingresos Ordinarios.-

Compuesto por:

	31/12/2013	31/12/2012
Ventas Hotel	987.020,14	609.566,79
Descuento en ventas	-589,45	-483,74
Ventas Restaurante	372.445,90	295.535,63
Descto. ventas restaurante	-1.958,90	-6.208,76
Otros Ingresos	15.567,78	4.295,24
Total	1.372.485,47	902.705,16

Los ingresos de actividades ordinarias están medidos al valor razonable de la contraprestación recibida.

El valor razonable de la contraprestación recibida, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados por la empresa.

Los ingresos se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones, rebajas y descuentos.

Hotel Cabañas Balandra S.A. reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad.

Los ingresos por ventas se registran en base a la facturación efectiva del periodo de consumo.

La venta de los servicios se reconoce cuando Hotel Cabañas Balandra S.A., ha entregado los servicios a los clientes, y no existe ninguna obligación pendiente de cumplir que pueda afectar la aceptación de los servicios por parte del cliente.

Hotel Cabañas Balandra tienen la evidencia objetiva de que se han cumplido con los criterios necesarios para la aceptación de los servicios al cliente.

Las ventas de los servicios se reconocen cuando Hotel Cabañas Balandra S.A. ha entregado el servicio, y no existe ninguna obligación pendiente de cumplir que pueda afectar la aceptación de los servicios por parte del cliente, en consecuencia de esta circunstancia la empresa tiene la evidencia objetiva de que se ha cumplido los criterios necesarios para la aceptación.

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217

Casilla: 1717-790

Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965

E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec

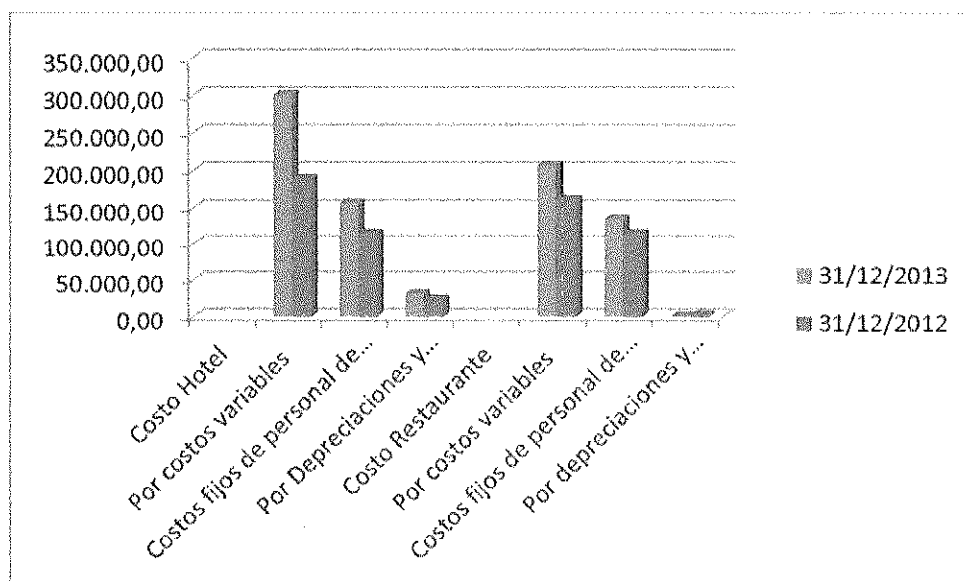
Quito - Ecuador



Nota 14. Costos por Servicios.-

Compuesto por:

	31/12/2013	31/12/2012
Costo Hotel		
Por costos variables	301.026,11	188.880,09
Por costos fijos de personal de hotel	157.030,62	115.132,97
Por Depreciaciones y amortización	31.671,81	23.764,25
Costo Restaurante		
Por costos variables	206.526,96	161.519,39
Por costos fijos de personal de hotel	135.474,43	115.148,52
Por depreciaciones y amortización	1.382,07	2.227,72
Total US\$	833.112,00	606.672,94



GABELA AUDITORES EXTERNOS

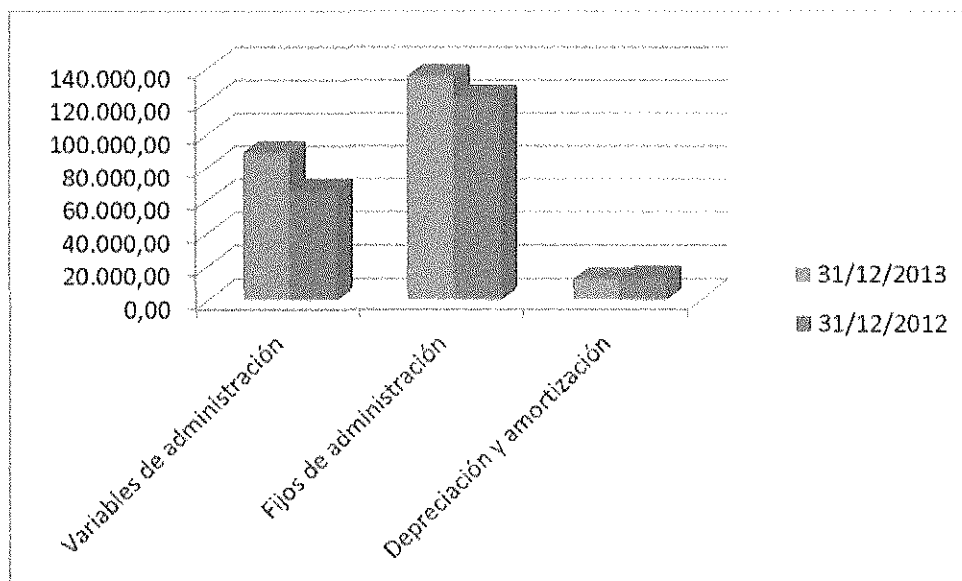
César Borja Lavayen Oe1-217
Casilla: 1717-790
Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965
E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec
Quito - Ecuador



Nota 15. Gastos de Administración.-

Compuesto por:

	31/12/2013	31/12/2012
Variables de administración	88.781,34	65.655,77
Fijos de administración	135.115,86	122.381,36
Depreciación y amortización	12.063,08	13.128,02
Total US\$	235.960,28	201.165,15



Nota 16. Conciliación Tributaria.-

La Empresa liquidó sus impuestos y presentó sus impuestos de acuerdos a los estados financieros en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's, sin que exista un impuesto adicional de acuerdo a los Estados de Situación Financiera y los Estados de Resultados Integrales, la siguiente situación tributaria:

GABELA AUDITORES EXTERNOS

César Borja Lavayen Oe1-217

Castilla: 1717-790

Telefax: (593 2) 2812-150 / 603 8965

E-mail: f.gabela@cablemodem.com.ec

Quito - Ecuador



	31/12/2013	31/12/2012
Utilidad del Ejercicio	118.186,68	14.712,61
amortización pérdidas anteriores	-2.146,15	-715,38
Utilidad del ejercicio	116.040,53	13.997,23
15% Participación Trabajadores	-17.728,00	-2.206,88
Gastos no deducibles en el país	46.154,93	17.830,89
Trabajadores con discapacidad	-9.884,63	-5.868,58
Utilidad Gravable	134.582,83	23.752,56
Impuesto a la Renta Causado	125.513,00	125.513,00
Anticipo pendiente de pago	13.972,39	10.575,84
Retenciones en la Fuente	20.990,91	13.972,39
Crédito Tributario años anteriores	18.357,41	14.960,86
Crédito tributario salida de divisas	234,96	0,00
Saldo favor del Contribuyente	13.736,04	18.357,41

Nota 17. Contingencias.-

De acuerdo a la información proporcionada por la Administración de la empresa, Hotel Cabañas Balandra S.A. mantiene un litigio laboral que se encuentra en etapa preliminar de indagaciones, los asesores legales de la empresa no expresan todavía un resultado del litigio plantado por un ex trabajador y consideran que dicho evento pueda afectar la posición de los estados financieros adjuntos.

Nota 18. Eventos Subsecuentes.-

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha 6 de marzo de 2014 del informe de los auditores independientes y su fecha de presentación, no han ocurrido hechos significativos de carácter financiero-contable que pudieran afectar la posición del patrimonio de la sociedad o la interpretación de éstos, y que no hayan sido revelados por la Administración.
