

**HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.**

**INFORME COMISARIO REVISOR**

**POR EL EJERCICIO ECONOMICO**

**2012**

**HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.**  
**INFORME DEL COMISARIO POR EL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE**  
**EL 1º. DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**1. ANTECEDENTES**

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 279, numeral cuarto de la Ley de Compañías y Reglamento y en nuestra condición de Comisario, designación realizada el 28 de marzo del 2012.

En atención a las funciones a mi encomendada, pongo a consideración de los Accionistas el presente informe de COMISARIO REVISOR correspondientes al ejercicio económico del 2012.

**2. OBJETIVOS Y OBLIGACIONES DE LOS COMISARIOS**

Los objetivos del informe de comisario por el ejercicio económico 2012 detallo a continuación:

- A. Emitir una opinión sobre el cumplimiento por parte de los administradores respecto a las normas legales, estatutarias y reglamentarias así como de las resoluciones de la Junta General, del Directorio y Órganos de Control
- B. Comentar sobre los procedimientos de control interno de la compañía
- C. Opinar respecto a las cifras presentadas en los estados financieros y su correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad, y si estos se han elaborado de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados NEC's y re expresados a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's
- D. Informar sobre las disposiciones constantes en el artículo 279 Referente a las atribuciones y obligaciones de los comisarios
  - D.1. Cerciorarse de la constitución y subsistencia de las garantías de los administradores.
  - D.2. Exigir a los administradores la entrega de balances mensuales de comprobación.
  - D.3. Examinar cualquier momento y una vez cada tres meses los libros y papeles de la empresa en los estados de y cartera.
  - D.4. Presentar un informe fundamentado a la Junta de accionistas.
  - D.5. Convocar a Junta de Accionistas si fuera del caso.

- D.6. Solicita a los administradores la convocatoria y los puntos convenientes.
- D.7. Asistir con voz informativa a las Juntas.
- D.8. Pedir Informes a los administradores.
- D.9. Proponer la remoción de los administradores motivadamente.
- D.10. Presentar a la Junta las denuncias acerca de la administración.
- D.11. Vigilar en cualquier tiempo las operaciones de la compañía.

Las políticas contables de la compañía son establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

El presente informe no extingue la responsabilidad a los Administradores de Hotel Cabañas Balandra S.A., por las operaciones y transacciones financieras ocurridas durante el presente ejercicio, de conformidad con el artículo 265 de la Ley de Compañías.

### **3. DESARROLLO**

1. Emitir mi opinión sobre el cumplimiento por parte de los administradores respecto a las normas legales, estatutarias y reglamentarias así como de las resoluciones de la Junta General, del Directorio y de Órganos de Control.

He aplicado procedimientos de revisión generalmente aceptados y permitidos a fin de satisfacerme del cumplimiento por parte de los Administradores de Hotel Cabañas Balandra S. A. y se concluye que los administradores han cumplido las resoluciones emitidas durante el ejercicio 2012.

### **CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES, LIBROS SOCIALES, RESOLUCIONES DE JUNTA DE ACCIONISTAS Y DIRECTORIO.**

#### **A.1. DISPOSICIONES LEGALES.**

La empresa se constituyó el 16 de junio de 2002 en la Notaría Cuarta del Cantón Manta. El objeto Social de la empresa es la prestación de toda clase de servicios de hotel, restaurante, recepciones, dentro del turismo nacional e internacional. El domicilio principal de la empresa es en la ciudad de Manta, provincia de Manabí y su duración es de 50 años a partir de la fecha de inscripción en el registro mercantil correspondiente.

La empresa presentó sus estados financieros de acuerdo a las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas (PCGA), los mismos que fueron re expresados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) mediante Registro Oficial No. 372 del 27 de enero de 2011 se publica la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de fecha 12 de enero 2011 de la Superintendencia de Compañías, por la cual el organismo de control emite el instructivo para la implementación de los principios contables establecidos en las normas internacionales de información financiera – Niif's pymes para los entes controlados por la Superintendencia de Compañías

Las compañías del tercer grupo que cumplan las condiciones señaladas en el artículo primero de la presente Resolución, en el periodo de transición (año 2011), elaborarán obligatoriamente un cronograma de implementación y las conciliaciones referidas en el artículo segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008.

Los ajustes efectuados al inicio y al término del periodo de transición, la empresa los efectuó el 1 de enero de 2012 de acuerdo a la Resolución antes mencionada.

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo al principio del costo histórico, y que podría ser modificado si las circunstancias así lo requerirían de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

#### **A.2. LIBROS SOCIALES**

Durante el periodo económico 2012 los libros sociales de la empresa, así como el Libro de Actas de Juntas Generales de Accionistas y Sesiones de Directores se encuentran bajo la custodia de Secretaria General, las mismas que se encuentran debidamente legalizadas. Al 31 de diciembre del 2012 el capital Suscrito y pagado de la compañía se encuentra compuesto por 517.802 acciones nominativas y ordinarias por el valor de USD 1.00 cada una llegando a un total de USD 517.802) quinientos diecisiete mil ochocientos dos dólares de los Estados Unidos de América).

El libro talonario de acciones y accionistas se encuentra debidamente custodiado y registrado en los libros Contables de la empresa.

#### **A.3. RESOLUCIONES DE JUNTA DE ACCIONISTAS**

Durante el año de 2012 la Junta General de Accionistas se reunió en 2 ocasiones, en las que se tomaron 5 resoluciones, de las cuales la Administración de la Compañía ha dado cumplimiento satisfactorio.

#### **B) COMENTAR SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO DE LA COMPANIA**

Del análisis efectuado que los procedimientos de control interno, en general de la compañía lo podría calificar como satisfactorio, sin embargo podría resaltar ciertos aspectos:

#### **B.1. Procesos definidos de acuerdo al Organigrama Estructural y Funcional**

He observado que el proceso de aplicación del Organigrama estructural y Funcional de la empresa se lo efectúa en forma paulatina, sin embargo las circunstancias en que se encuentra el Hotel en la segunda etapa de construcción de edificaciones y su puesta en marcha inmediata requiere que los procesos se aceleren en forma oportuna y evitar desfases de organización que podrían originarse y que retrase la puesta en marcha de las operaciones.

Es indispensable que existan políticas definidas respecto a la puesta en marcha de las operaciones de la segunda etapa, para que se refleje el costo adecuado de la producción en general del hotel y obtener los resultados proyectados por parte de la administración (**Recomendación 1**).

#### **Procesos definidos sobre la Administración de las bodegas**

He observado que existen ciertos desfases en cuanto a la toma física de los inventarios de varias bodegas, sin embargo de que los productos en general son de consumo inmediato y perecibles, razón por lo cuál es indispensable que se elabore una estrategia eficiente de toma física de inventarios. La administración ha considerado no constituir una provisión por deterioro de inventarios (**Recomendación 2**).

- C) OPINAR RESPECTO A LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y SU CORRESPONDENCIA CON LAS REGISTRADAS EN LOS LIBROS DE CONTABILIDAD, Y SI ESTOS SE HAN ELABORADO DE ACUERDO CON LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS (PCGA) Y REEXPRESADOS EN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF's).**

#### **4. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

He efectuado una revisión de las cifras del Estado de Situación Financiera de la Empresa Hotel Cabañas Balandra S.A. al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio y del flujo del efectivo, así como la correspondencia con cifras registradas en los libros contables en el año terminado a esa fecha.

En mi opinión los estados financieros antes mencionados de Hotel Cabañas Balandra S.A. SE PRESENTAN RAZONABLEMENTE en todos los aspectos importantes.

La elaboración de estos estados financieros es responsabilidad de los administradores y la mía de opinar sobre las cifras expresadas en los mismos de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Compañías Art. 279 y 289.

Mi trabajo fue efectuado de acuerdo con normas de revisión generalmente utilizadas y estas se basaron en las disposiciones de la ley de Compañías, en relación al trabajo de comisarios, por el ejercicio 2012.

## **5. ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES CUENTAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012, LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE INFORME.**

Para efectos del análisis he considerado la base de comparación de los Estados Financieros del 2012 y el año 2011, luego del impacto del proceso de cambio con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), la economía del Ecuador tiende a una relativa estabilidad que básicamente esta supeditada al comportamiento del proceso de inflación y que la empresa a pesar de desarrollarse en un campo de alta competencia a tenido su estabilidad durante este ejercicio económico.

### **CUENTAS DEL ACTIVO**

(En miles de USD)

#### **CUENTA.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

El saldo al 31 de diciembre del 2012 fue de USD 176.7 que al relacionar con el saldo del ejercicio económico de 2011 que fue de USD 51.1, existe un aumento importante expresado en el movimiento del flujo de fondos en USD 125.6 que porcentualmente es el 30%, situación que ha permitido tener una posición sólida frente a sus pasivos corrientes de obligaciones de corto a mediano plazo.

#### **CUENTA.- Bancos**

Esta cuenta registra los valores que se depositaron en cuentas corrientes en las Instituciones Bancarias especialmente en Produbanco cuenta corriente 02303005481 presenta un saldo neto de US\$ 139.458,18; cuenta corriente del Banco Guayaquil 14117720 presenta un saldo neto de US\$ 1.069,31; Banco del Pichincha cuenta corriente 3448274004 presenta un saldo neto de US\$ 10.180,22; Banco del Pacífico cuenta corriente 442608-8 presenta un saldo neto de US\$ 4.159,81; Banco Internacional cuenta corriente 710060286-4 presenta un saldo neto de US\$ 7.446,57 el saldo al 31 de diciembre del 2012 fue de US\$ 162.314,09

#### **CUENTA.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES**

Esta cuenta esta constituida fundamentalmente por la ventas que la compañía efectúa tanto en el mercado nacional y mercado externo del turismo y que si comparamos el saldo al 31 de diciembre del 2012 que fue de US\$ 14.8 los documentos por cobrar que están constituidos por tarjetas de crédito de corto plazo por US\$ 3.7 que comparado con el saldo de clientes y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2011 por US\$ 19.7 y US\$ 6.4 respectivamente se produce un decremento del 7.5 % fundamentalmente producida por una política de crédito más restringido respecto de la utilización en las tarjetas de crédito, y en la contracción del mercado importante del exterior.

### **CUENTA.- PROVISION CUENTAS INCOBRABLES**

La provisión que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2012 por el valor de US\$ 726.5 en mi opinión es suficiente para cubrir riesgos de incobrabilidad basada en la Ley de Régimen Tributario Interno, sin embargo la administración consideró no castigar cuentas a través de una provisión por deterioro contemplada en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's y Normas Internacionales de Contabilidad NIC's, pues utiliza mecanismos eficientes de cobranza.

### **CUENTA.- ANTICIPO PROVEEDORES**

Esta cuenta al 31 de diciembre del 2012 registra un valor de US\$ 198.3 con respecto al año 2011 que registro un valor de USD 6.3 existe un incremento equivalente al 31.4% y que corresponden a valores por anticipos principalmente a pago a proveedores para la construcción de la segunda etapa del Hotel cuyos valores anticipados se encuentran respaldados por contratos previamente firmados y que serán liquidados una vez se terminen las obras previstas.

La compañía debería mantener un control puntual respecto al cumplimiento y liquidación de los contratos tanto de proveedores como de contratistas y evitar retrasos en sus ejecuciones (**RECOMENDACIÓN 3**).

### **CUENTA.- CREDITOS TRIBUTARIOS**

Esta cuenta esta conformada fundamentalmente por los resultados de la conciliación tributaria en la declaración por el IVA y el impuesto a la renta, valores que se encuentran a favor de la empresa con las autoridades fiscales y que serán utilizadas por el efecto de la aplicación de la NIC 19 Obligaciones de Beneficio Definido de impuestos diferidos así como pasivos por impuesto diferido, diferencias temporales en los impuestos de la empresa y que será compensado a través del crédito tributario y que experimenta un incremento importante, ejercicio 2011 por US\$ 14.9 y 2012 por US\$ 54.5 cuyo efecto es de US\$ 39.6.

### **CUENTA.- INVENTARIOS**

Está constituido por ítems utilizados en el servicio hotelero como son: alimentos, bebidas, materiales de limpieza, materiales de mantenimiento, materiales de mantenimiento. La administración ha considerado no efectuar una provisión por deterioro de los inventarios, los productos almacenados no pueden tener un tiempo extenso en su conservación. El método de valoración es el promedio.

Esta cuenta al 31 de diciembre del 20112 presenta un saldo de USD 8.4, valor que al ser relacionado con el saldo del año 2011 que fue de USD 6.4, se produjo un incremento de US\$ 2.00.

## CUENTA.- ACTIVOS FIJOS Y DEPRECIACION ACUMULADA

Esta cuenta registra Propiedad, Planta y Equipo de la compañía que son utilizados en sus operaciones. En el año 2012 esta cuenta se incremento de USD. 624.8 debido principalmente en la construcción de la segunda etapa de las instalaciones del Hotel, i que se resume de la siguiente manera:

	Total 2011	adiciones	gasto depreciación	Total 2012
Terrenos	875.851,94			875.851,94
Edificios	472.093,22		-24.823,87	447.269,35
Muebles y enseres	24.498,12	1.303,72	-2.895,26	22.906,58
Maquinaria y equipo	33.276,10	3.712,67	-4.041,06	32.947,71
Equipo electrónico	18.383,97	2.744,46	-8.377,61	12.750,82
Vehículos	16.490,35	980,01	-4.465,17	13.005,19
Obras en construcción	0,00	660.630,90	0,00	660.630,90
<b>Total</b>	<b>1.440.593,70</b>	<b>669.371,76</b>	<b>-44.602,97</b>	<b>2.065.362,49</b>

## CUENTA.- DEPRECIACION DE PROPIEDAD, PLANTACION Y EQUIPO

Índices técnicos utilizados por la empresa por la aplicación de la tasa de depreciación por el método de línea recta de la siguiente manera:

Edificios	5%
Maquinaria y equipo	10%
Vehículos	20%
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	33%

La depreciación del periodo 2012 que fue cargada al ejercicio fue de US\$ 44.602,97

## CUENTA.- IMPUESTOS DIFERIDOS Y PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO

La Norma Internacional de Contabilidad 19 Beneficios a empleados es registrada por la empresa por el ejercicio 2011 y cuyo efecto produce un ajuste por diferencias temporales en los impuestos por un valor de US\$ 11.7 y que la Administración considera compensar con el crédito tributario producto de la conciliación tributaria.

## **CUENTAS DEL PASIVO Y PATRIMONIO**

(En miles de US\$)

### **CUENTA.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES**

Durante el ejercicio económico 2012 la empresa realizó compras a proveedores locales, cuyas obligaciones por cancelar al 31 de diciembre del 2012 asciende a US\$ 70.2 y que comparado con el ejercicio del 2011 por US\$ 84.4 experimenta decremento de US\$ 14.2, equivalente al 83.1%

### **CUENTA.- BENEFICIOS A EMPLEADOS**

El saldo al 31 de diciembre del 2012 es de US\$ 21.03, y que comparado con el saldo al 31 de diciembre del 2011 por US\$ 23.0 existe un decremento de US\$ 1.97 producido por cambios salariales en los beneficios adicionales.

	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Variación</b> (+) (-)
Décimo tercer sueldo	1.759,06	2.020,46	-261,40
Décimo cuarto sueldo	9.966,57	8.244,32	1.722,25
Compensación Salarial	2.339,75	2.177,22	162,53
Obligaciones IEES	6.968,32	1.403,03	5.565,29
15% participación Trabajadores	0,00	9.156,29	-9.156,29
<b>Total</b>	<b>21.033,70</b>	<b>23.001,32</b>	

### **CUENTA.- PASIVO EXIGIBLE A LARGO PLAZO**

Esta cuenta registra obligaciones contratadas por la empresa con la institución Corporación Financiera Nacional un préstamo para construcción por US\$ 1.048.000 y operación de apoyo por US\$ 200.788.88 operaciones de largo plazo a la tasa efectiva, se cancelará de acuerdo a las tablas de amortización gradual y a un plazo de 10 años con periodos de gracia a un interés del 7.9121% anual, el pasivo que la compañía cumple normalmente.

### **CUENTA.- OBLIGACIONES POR BENEFICIO DEFINIDO**

Corresponde al valor presente de las obligaciones por beneficio definido como es la Jubilación Patronal y Reserva por Desahucio que se encuentran bajo la Norma Internacional NIC 19, disposiciones de la Ley de Seguridad Ecuatoriana dispone que los empleadores están obligados a pagar una pensión por jubilación para aquellos trabajadores que en forma ininterrumpida por 25 años, prestan servicios a la empresa en relación de dependencia.

De igual la Reserva por Desahucio dispone la bonificación del 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio en el caso de terminación de la relación Laboral.

## CUENTA.- OTRAS RESERVAS

Corresponde a las reservas que la empresa asignó de los resultados de las operaciones anuales, del avalúo a sus activos fijos en el ejercicio 2010 cuyo resultado se registró en esa fecha produciendo la Reserva por Valuación producto de la diferencia entre el costo histórico y el valor de Reposición entre las más significativas, a continuación un detalle de las reservas del ejercicio 2012 y 2011:

Aportes futura Capitalización	30.000,00	30.000,00
Reserva Legal	4.072,23	3.950,79
Superávit por valuación	572.206,70	572.206,70
Resultados Acumulados	35.557,08	0,00
<b>Total</b>	<b>641.836,01</b>	<b>606.157,49</b>

La empresa adoptó la NIC 16 como reconocimiento de la reserva de Valuación como un Superávit en los resultados del avalúo, el mismo que fue practicado por un perito debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías.

## 6. ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (En miles de USD)

HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DEL 1ro. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (En miles de USD)

Concepto	31/12/2012	31/12/2011	variación (+) (-)
Ventas Hotel	609.567	611.717	-2.150
descuentos	-6.693	-2.782	-3.910
Ventas Restaurante	295.536	329.553	-34.017
Otros ingresos	4.295	135	4.160
<b>Total</b>	<b>902.705</b>	<b>938.622</b>	
<b>Costos</b>			
Costo Hotel	327.777	365.764	-37.986
Costo Restaurante	278.896	273.199	5.696
<b>Total costos</b>	<b>606.673</b>	<b>638.963</b>	
<b>Gastos</b>			

Gastos Administrativos	201.165	189.545	11.620
Gastos Financieros	63.096	49.394	13.702
Resultados Acumulados	0	46.500	-46.500
Gasto depreciación	0	13.071	-13.071
<b>Total Gastos</b>	<b>264.261</b>	<b>298.509</b>	
Otros ingresos	57	929	-872
Otros gastos	-17.831	-1.323	-16.508
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>13.997,14</b>	<b>756,21</b>	

#### **CUENTA.- INGRESOS ORDINARIOS**

La compañía ha experimentado un decremento en sus ventas por US\$ 2.150 respecto del año 2012 y 2011 en ventas de hospedaje en general, en cuanto al rubro de ingresos por restaurante experimenta de igual forma un decremento significativo de US\$ 34.017, decrementos que se originan en una contracción en el mercado nacional, la competencia e incidencia en los precios y promociones.

La empresa reconoce los ingresos en función de su fiabilidad al valor razonable de acuerdo a las normas internacionales de información financiera NIIF's.

#### **CUENTA.- COSTOS**

Los costos experimentan un decremento respecto del ejercicio anterior equivalente a US\$ 37.986 en cuanto a costos de Hotel, la política de austeridad en cuanto al aspecto laboral y control de calidad ha producido una reducción progresiva.

En cuanto a los costos de restaurante ha experimentado un incremento reducido debido fundamentalmente a conservar una importante calidad en el servicio, en contratación de personal calificado y especializado en servicios de restaurante, esta situación de igual forma se estabilizará en el tiempo y experimentará una estabilización sobre todo en el aspecto laboral.

#### **CUENTA.- GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Los gastos administrativos han experimentado un incremento relativo por cuanto los incrementos por decreto han producido esta variación que si bien no representa un impacto, los gastos administrativos son perfectamente sustentables y controlados permanentemente por parte de la administración a través de los flujos de caja que son evaluados constantemente para evitar sesgos inesperados y de corrección oportuna.

#### **CUENTA.- RESULTADOS ACUMULADOS AÑO DE TRANSICION**

La empresa adoptó la Normas Internacionales de Información Financiera y efectuó la implementación a través de ajustes en los estados financieros del ejercicio 2011 cuyo resultado se encuentra detallado en el estado de cambios del patrimonio neto de los accionistas.

La Administración considera que el cambio a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's y Normas Internacionales de Contabilidad NIC's no tuvieron in impacto significativo en los estados financieros adjuntos

## **7. REVISIÓN DE IMPUESTOS**

De la revisión de impuestos, la empresa ha cumplido con las disposiciones de la Ley de Régimen tributario Interno vigente para el ejercicio del 2012 como agente de Retención y percepción.

## **8. EVENTOS SUBSECUENTES**

De la revisión a los estados financieros y las fechas de elaboración, no han ocurrido eventos que ha criterio de la administración no hayan sido revelados y que puedan afectar a la posición de los estados financieros adjuntos.

## **9. INFORMAR SOBRE LAS DISPOSICIONES CONSTANTES EN EL ARTÍCULO 279 REFERENTE A LAS ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DE LOS COMISARIOS.**

- Cerciorarse de la constitución y subsistencia de las garantías de los administradores.
- Exigir a los administradores la entrega de balances mensuales de comprobación.  
De acuerdo las políticas internas de contabilidad se han preparado estados financieros de comprobación en forma normal durante el ejercicio 2002.  
Debo puntualizar que los estados financieros son preparados al final del periodo y que la empresa ha conformado los métodos de contabilidad, sus registros y libros contables de acuerdo a las normas respecto a la materia contable y a las disposiciones, normas y reglamentos emitidos por la Superintendencia de Compañías.  
Los principios contables aplicados están de acuerdo a las Normas ecuatoriana de Contabilidad que fueron emitidas por la Superintendencia de Compañías para la elaboración de los estados financieros del ejercicio 2002.
- Examinar cualquier momento y una vez cada tres meses los libros y papeles de la empresa en los estados de caja y cartera.
- Presentar un informe fundamentado a la Junta de accionistas.  
El informe preparado se presentara en Junta General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto a la ley, con el análisis fundamentado de los principales rubros de los balances.
- Convocar a Junta de Accionistas sí fuera del caso no aplicable en este ejercicio.
- Solicitar a los administradores la convocatoria y los puntos convenientes.
- Asistir con voz informativa a las Juntas se cumplirá en la Junta que apruebe los estados financieros del 2002.
- Pedir Informes a los administradores: la memoria del Gerente General se

- presentara en la sesión de accionistas convocada para el efecto.
- Proponer la remoción de los administradores motivadamente: no existe fundamento para tal propuesta.
  - Presentar a la Junta las denuncias acerca de la administración.
- No he recibido denuncias de ninguna clase que ameriten ser presentadas
- Vigilar en cualquier tiempo las operaciones de la empresa.

#### **10. JUICIOS PENDIENTES**

De la respuesta del Asesor Legal tenemos:

La compañía no mantiene litigios que puedan afectar la posición económica financiera de la misma.

#### **11. OPINIÓN SOBRE LA COLABORACIÓN BRINDADA POR LA ADMINISTRACION**

SE HA OBTENIDO DE LOS ADMINISTRADORES TODA LA INFORMACIÓN SOBRE LAS OPERACIONES, DOCUMENTOS Y REGISTROS PARA EL ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPANIA HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A. POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.

La colaboración prestada por todo el personal directivo, empleados y trabajadores de la compañía Hotel Cabañas Balandra S.A., ha sido satisfactoria y ha permitido el cabal cumplimiento de mis funciones de Comisario Revisor, por lo que expreso mis agradecimientos.

Manta, 26 de abril de 2013

Atentamente,



Economista Pablo Salazar

## 12. ANEXOS BALANCES

Anexo 1 Estado de Situación Financiera  
 Anexo 2 Estado de Cambios en el Patrimonio

HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.  
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2011  
 expresado en US\$

	31/12/2012	31/12/2011		31/12/2012	31/12/2011
<b>Activos</b>			<b>Pasivos</b>		
<b>Activos corrientes</b>			<b>Pasivos corrientes</b>		
Caja General	14.438,49	4.753,59	Empleados 10% servicio	13.084,31	11.032,38
Bancos	162.314,09	46.378,77	Beneficios Sociales por pagar	21.033,70	23.001,32
Cuentas y Documentos por cobrar	14.844,07	19.703,46	Obligaciones fiscales por pagar	3.158,73	5.950,14
Provisión para cuentas incobrables	-726,58	-591,88	Tarjetas de crédito por pagar	7.716,11	14.252,68
Tarjetas de crédito por cobrar	3.708,46	6.458,33	Proveedores	70.231,22	84.418,17
Anticipo proveedores corriente	198.399,60	6.331,38	Anticipo clientes	2.708,36	3.447,82
Impuestos fiscales	54.583,18	14.960,86	Otras cuentas por pagar	0,00	24.751,36
Préstamos empleados	1.288,58	1.259,11	Obligacio. financ. Corto plazo	0,00	252,24
Otras cuentas por cobrar	1.723,64	0,00			
Inventario	8.430,37	6.467,01			
<b>Total Activo corriente</b>	<b>459.003,90</b>	<b>105.720,63</b>	<b>Total Pasivos corrientes</b>	<b>117.932,43</b>	<b>167.106,11</b>
<b>Activo no corriente</b>			<b>Pasivo No Corriente</b>		
Activo fijo neto	2.165.945,66	1.496.573,90	Pasivo por ingreso diferido	0,00	404,83
Depreciación acumulada	-100.583,17	-55.980,20	Pasivo por impuesto diferido	11.791,37	11791,37
<b>Total Activo Fijo</b>	<b>2.065.362,49</b>	<b>1.440.593,70</b>	Pasivos largo plazo	1.289.762,04	272.047,92
Impuesto diferido neto	12.444,09	13.550,16	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>1.301.553,41</b>	<b>284.244,12</b>
<b>Total Activo no Corriente</b>	<b>2.077.806,58</b>	<b>1.454.143,86</b>	<b>Patrimonio</b>		
<b>Total Activos</b>	<b>2.536.810,48</b>	<b>1.559.864,49</b>	Capital Social	517.802,00	517.802,00
			Otras Reservas	641.836,01	606.157,49
			Resultados Acumulados	-56.310,50	-29.272,00
			Resultados acumulados niif's	0	-46.499,79
			Resultados del ejercicio	13.997,13	60326,56
			<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.117.324,64</b>	<b>1.108.514,26</b>
			<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>2.536.810,48</b>	<b>1.559.864,49</b>

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

expresado en US

	Capital Social	Aportes Futura capitalización	Reserva Legal	Superávit Valuación	Ganan. Acumu.	Pérdidas Acumuladas	RResulta Acumu. NIIF's	Resultado Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo 31 de diciembre 2011	517.802,00	30.000,00	3.950,79	572.206,70	35.557,08	-4.502,52	-46.499,79		1.108.514,26
Reserva Legal del año			121,44						121,44
Amortización pérdida Acumulada						715,38			715,38
Ajuste NIC 19 Beneficios a empleados							6.880,59		6.880,59
Utilidad neta del Ejercicio								1.092,97	1.092,97
<b>Total Patrimonio</b>	<b>517.802,00</b>	<b>30.000,00</b>	<b>4.072,23</b>	<b>572.206,70</b>	<b>35.557,08</b>	<b>-3.787,14</b>	<b>-39.619,20</b>	<b>1.092,97</b>	<b>1.117.324,64</b>

**Estados de Flujo del Efectivo Directo**

	31/12/2012	31/12/2011
Flujos de efectivo por(utilizados en) operaciones		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios	1.024.883,49	1.067.229,60
Otros cobros por actividades de operación	224.795,21	179.907,28
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-504.865,18	-588.552,09
Pago a y por cuenta de empleados	-436.071,70	-366.163,97
Otros pagos por actividades de operación	-268.133,93	-171.801,88
<b>Total flujos de efectivo por (utilizados en) Operaciones</b>	<b>40.607,89</b>	<b>120.618,94</b>
<b>Flujos de Efectivo netos utilizados en Actividades de inversión</b>		
Edificio e instalaciones	-899.961,89	0,00
<b>Flujos de Efectivo Netos de (utilizados en) Actividades de Financiación</b>		
Prestamos otorgados	1.064.719,28	
Pagos de Préstamos	-79.745,06	-112.398,31
<b>Total flujos de efectivo por (utilizados en) Financiación</b>	<b>984.974,22</b>	<b>-112.398,31</b>
<b>Incremento (decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al efectivo</b>	<b>125.620,22</b>	<b>8.220,61</b>
Efectivo y Equivalentes al efectivo al inicio del año	51.132,36	42.911,75
<b>Efectivo y Equivalentes al efectivo al final del año</b>	<b>176.752,58</b>	<b>51.132,36</b>