

**HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.**

**INFORME COMISARIO REVISOR**

**POR EL EJERCICIO ECONOMICO**

**2013**

**HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.**  
**INFORME DEL COMISARIO REVISOR POR EL EJERCICIO ENTRE**  
**EL 1º. DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**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 enero del 2013.

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 2013.

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

Los objetivos del informe de comisario Revisor por el ejercicio económico 2013 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 las 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 sí 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 2013.

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

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

La compañía 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 compañía presentó sus estados financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's, de acuerdo al 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

La compañía se encuentra en el tercer grupo, presentaron en forma oportuna 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 período de transición, la compañía 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 2013 los libros sociales de la compañía, 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 2013 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 compañía.

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

Durante el año de 2013 la Junta General de Accionistas se reunió en una ocasión, 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 compañía se lo efectúa en forma paulatina, la segunda etapa de construcción de edificaciones y su puesta en marcha se encuentra en marcha, por tanto es eminente la aplicación de una estructura orgánica funcional inmediata y evitar desfases de organización que podrían originarse y que retrase la capacidad instalada de sus operaciones.

Reitero la recomendación del año anterior referente a la definición que la administración debería implementar sobre las políticas determinadas en los organigramas de estructura y funcional, de tal manera que la determinación de los costos y producción, proyección de ventas se reflejen en forma adecuada sobre la base de un flujo de efectivo y obtener los resultados proyectados por parte de la administración (**Recomendación 1**).

### **Determinación de inventarios para la baja.**

He observado que las Actas se encuentran debidamente firmadas por los custodios de los bienes y con los resultados de faltantes, sin embargo en ninguna de las Actas se determinan los inventarios considerados para la baja según el conteo físico, es importante que estos bienes también formen parte del Acta en cuanto a su estado de conservación, esto permitirá que los inventario estén debidamente controlados para su baja posterior, determinar provisiones sobre ítems que se encuentran en mal estado en forma ágil e inmediata. La administración ha considerado no constituir para este ejercicio económico 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 LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF's), NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD NIC'S**

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

He efectuado una revisión de las cifras del Estado de Situación Financiera de la Compañía Hotel Cabañas Balandra S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas 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 2013.

## **5. ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES CUENTAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013, LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE INFORME.**

Para efectos del análisis he considerado la base de comparación de los Estados Financieros del 2013 y el año 2012, luego del impacto del proceso de cambio con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) el comportamiento del proceso de inflación y que la compañía a pesar de desarrollarse en un campo de alta competencia a tenido su estabilidad durante este ejercicio económico, ha terminado con una utilidad antes de impuestos de US\$ 118.1.

### **CUENTAS DEL ACTIVO**

(En miles de USD)

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

El saldo al 31 de diciembre del 2013 fue de US\$ 77.4 que al relacionar con el saldo del ejercicio económico de 2012 que fue de US\$ 176.7, existe una disminución importante expresado en el movimiento del flujo de fondos en US\$ 99.0, debido fundamentalmente al flujo de recursos de pago a proveedores asignado sobre proyecto segunda etapa de construcción del hotel, sin embargo mantiene 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\$ 2.568.62; cuenta corriente del Banco Guayaquil 14117720 presenta un saldo neto de US\$ 1.354,04; Banco del Pichincha cuenta corriente 3448274004 presenta un saldo neto de US\$ 15.740,97; Banco del Pacífico cuenta corriente 442608-8 presenta un saldo neto de US\$ 20.941,62; Banco Internacional cuenta corriente 710060286-4 presenta un saldo neto de US\$ 31.500,79, recursos sobre los cuales no existe ningún impedimento de su utilización inmediata.

#### **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, si comparamos el saldo al 31 de diciembre del 2013 que fue de US\$ 15.1 comparado con el saldo de clientes y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2012 por US\$ 14.8 respectivamente se produce un incremento aproximado del 2.5 %.

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

La provisión que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2013 por el valor de US\$ 860.07 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. Las ventas se efectúan con una política de crédito especialmente en paquetes con instituciones y utilización de tarjetas de crédito, la política de crédito reduce el riesgo de incobrabilidad.

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

Esta cuenta al 31 de diciembre del 2013 registra un valor de US\$ 12.88 con respecto al año 2012 que registro un valor de USD 198.39 existe un decremento neto equivalente a US\$ 195.92 y que corresponden a valores por anticipos liquidados en los contratos con proveedores para la construcción de la segunda etapa del Hotel.

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.

#### **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 2013 presenta un saldo de USD 13.3, comparado con el saldo del año 2012 que fue de USD 8.4, se produjo un incremento equivalente del 40% en cuanto a su movimiento y consumo.

## 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 2013 esta cuenta se incremento de USD. 624.8 debido principalmente en la construcción de la segunda etapa de las instalaciones del Hotel, que se resume de la siguiente manera:

	Total 2012	adiciones	gasto depreciación	Total 2013
Terrenos	875.851,94	0,00		875.851,94
Edificios	447.269,35	0,00	-28.272,19	418.997,16
Muebles y enseres	22.906,58	135.042,51	-8.521,06	149.428,03
Maquinaria y equipo	32.947,71	51.786,35	-7.051,46	77.682,60
Equipo electrónico	12.750,82	11.296,36	-9.582,39	14.464,79
Vehículos	13.005,19		-4.760,01	8.245,18
Obras en construcción	660.630,90	618.894,73		1.279.525,63
<b>Total</b>	<b>2.065.362,49</b>	<b>817.019,95</b>	<b>-58.187,11</b>	<b>2.824.195,33</b>

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

Índices técnicos utilizados por la compañía 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 2013 que fue cargada al ejercicio fue de US\$ 45.116.95.

La Administración del Hotel Cabañas Balandra S.A. no ha efectuado un análisis sobre la situación de los activos fijos, de acuerdo al requerimiento de las NIIF's debe existir un informe del estado de conservación de sus bienes, adicionalmente un informe sobre la posible baja y los activos que se considere para la venta.

Es indispensable disponer de este informe, que le permita a la administración mantener una información puntual sobre el estado de sus bienes y tomar oportunas decisiones sobre ellos (Recomendación 4)



## **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 2013 la compañía realizó compras a proveedores locales, cuyas obligaciones por cancelar asciende a US\$ 289.8 y que comparado con el ejercicio del 2012 por US\$ 69.5 experimenta incremento de US\$ 220.3, debido principalmente al término de la construcción segunda etapa del hotel, valores que en su mayoría tienen obligación de pago en el ejercicio 2014.

### **CUENTA.- BENEFICIOS SOCIALES**

El saldo al 31 de diciembre del 2013 es de US\$ 22.998, y que comparado con el saldo al 31 de diciembre del 2012 por US\$ 21.034 existe un decremento de US\$ 1.964 producido por cambios salariales en los beneficios adicionales.

	2013	2012	Variación (+) (-)
Décimo tercer sueldo	2.366	1.759	607
Décimo cuarto sueldo	12.177	9.967	2.210
Compensación Salarial	0	2.340	-2.340
Obligaciones IEES	8.455	6.968	1.487
<b>Total</b>	<b>22.998</b>	<b>21.034</b>	

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

Esta cuenta registra obligaciones contratadas por la compañía con la institución Corporación Financiera Nacional, se encuentra separada la porción corriente equivalente a US\$112.550 operación de apoyo productivo a una tasa del 7.91%, porción largo plazo un préstamo para construcción de apoyo productivo por US\$ 1.309.615 a la tasa efectiva del 7.91%, se cancelará de acuerdo a las tablas de amortización gradual y a un plazo de 10 años con periodos de gracia, el pasivo que la compañía cumple con normalidad en sus dividendos.

## 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.

La compañía efectuó el estudio actuarial bajo la Norma Internacional 19, sin embargo su resultado no ha sido incluido en los estados financieros del ejercicio 2013.

Es indispensable que la compañía observe las disposiciones de la NIC 19 y lo reglamentado en la Ley de Seguridad Social y evitar conflictos que se podrían originar por la falta de la implementación de las mencionadas normas. (**Recomendación 5**).

## CUENTA.- OTRAS RESERVAS

Corresponde a las reservas que la compañía 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 2013 y 2012:

	2013	2012
Aport futura Capitaliza.	30.000	30.000
Reserva Legal	10.943	4.072
Superávit Valuación	572.207	572.207
Resultad. acumulados	36.650	35.557
<b>Total US\$</b>	<b>649.799</b>	<b>641.836</b>

La compañía 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 2013

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DEL 1ro. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (En US\$)

Concepto	2013	2012	variación (+) (-)
Ventas Hotel	986.431	609.567	376.864
descuentos	-1.194	-6.693	5.499
Ventas Restaurante	370.487	295.536	74.951
Otros ingresos	16.761	4.295	12.466
<b>Total</b>	<b>1.372.485</b>	<b>902.705</b>	
<b>Costos</b>			
Costo Hotel	489.729	327.777	161.952
Costo Restaurante	343.383	278.896	64.487
<b>Total costos</b>	<b>833.112</b>	<b>606.673</b>	
<b>Gastos</b>			
Gastos Administrativos	235.960	201.165	34.795
Gastos Financieros	139.079	63.096	75.983
<b>Total Gastos</b>	<b>375.039</b>	<b>264.261</b>	
Otros ingresos	7	57	-50
Otros gastos	46.154	17.831	28.323
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>118.187</b>	<b>13.997</b>	

### CUENTA.- INGRESOS ORDINARIOS

La compañía ha experimentado un incremento neto en sus ventas por US\$ 376.864 respecto del año 2013 y 2012 en ventas de hospedaje en general, en cuanto al rubro de ingresos por restaurante experimenta un incremento importante de US\$ 74.951, incremento que se originan en el funcionamiento de la segunda etapa del hotel, que permitió generar una demanda significativa en la utilización de sus instalaciones, y como resultado un incremento en el consumo del restaurante.

La compañía 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 incremento respecto del ejercicio anterior equivalente a US\$ 161.952 en cuanto a costos de Hotel, incremento que se produce por sus costos variables y costos fijos en la contratación de personal adicional y el control de calidad ha producido un aumento progresivo en su capacidad instalada.

De igual forma se experimenta un incremento en costos de restaurante debido fundamentalmente a personal adicional, a efectos de conservar una importante calidad en el servicio, contratación de personal calificado y especializado en servicios de restaurante, la puesta en marcha de la segunda etapa del hotel produce este incremento que se estabilizará en el corto plazo.

## **CUENTA.- GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Los gastos administrativos han experimentado un incremento relativo, los incrementos por decreto ejecutivos del gobierno central, 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.- GASTOS FINANCIEROS**

El cumplimiento de las obligaciones producto de los créditos de la CFN, experimenta un incremento, de igual forma los gastos financieros son controlados a través de flujos de caja que son evaluados constantemente y evitar retrasos inesperados.

## **7. REVISIÓN DE IMPUESTOS**

De la revisión de impuestos, la compañía ha cumplido con las disposiciones de la Ley de Régimen tributario Interno vigente para el ejercicio del 2013 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 2013.  
Debo puntualizar que los estados financieros son preparados al final del periodo y que la compañía 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 Internacionales de Información Financiera NIIF's que fueron emitidas por la Superintendencia de Compañías para la elaboración de los estados financieros del ejercicio 2013.
- Examinar cualquier momento y una vez cada tres meses los libros y papeles de la empresa en los estados de flujo efectivo 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 si 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 2013.
- 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 compañía.

## 10. JUICIOS PENDIENTES

De la respuesta del Asesor Legal tenemos:

La compañía mantiene un litigio laboral que su resultado se encuentra en diferentes etapas hasta su resolución y que de ser adverso a la compañía, no afecta 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 2013.

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 2014

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a cursive representation of the name Pablo Salazar.

Economista Pablo Salazar

## 12. ANEXOS ESTADOS FINANCIEROS

### Anexo 1 Estado de Situación Financiera

	2013	2012		2013	2012
<b>Activos</b>			<b>Pasivos</b>		
<b>Activos corrientes</b>			<b>Pasivos corrientes</b>		
Caja General	5.637	14.438	Empleados 10% servicio	37.746	13.084
Bancos	72.106	162.314	Benefici. Sociales por pagar	22.998	21.034
Cuenta. Documentos por cobrar	15.186	14.844	Obligacio. fiscales por pagar	2.580	3.159
Provisión cuentas incobrables	-860	-727	Tarjetas de crédito por pagar	36.771	7.716
Tarjetas de crédito por cobrar	3.288	3.708	Proveedores	289.856	70.231
Anticipo proveedores corriente	12.887	198.400	Anticipo clientes	2.085	2.708
Impuestos fiscales	88.405	54.583	Obligacio. financ.C/Plazo	112.551	0
Préstamos empleados	1.815	1.289			
Otras cuentas por cobrar	867	1.724			
Inventario	13.326	8.430	<b>Total Pasivos corrientes</b>	<b>504.587</b>	<b>117.932</b>
<b>Total Activo corriente</b>	<b>212.657</b>	<b>459.004</b>	<b>Pasivo No Corriente</b>		
			Obligaciones financieras	1.309.616	1.248.789
<b>Activo no corriente</b>			Pasivo impuesto diferido	11.791	11.791
Activo fijo neto	2.982.966	2.165.946	Provisio. beneficios definidos	34.475	40.973
Depreciac. acumulada	-158.770	-100.583	<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>1.355.882</b>	<b>1.301.553</b>
<b>Total Activo Fijo</b>	<b>2.824.196</b>	<b>2.065.362</b>			
			<b>Patrimonio</b>		
Impuesto diferido neto	11.791	12.444	Capital Social	517.802	517.802
			Otras Reservas	649.799	641.836
<b>Total Activo no Corriente</b>	<b>2.835.987</b>	<b>2.077.807</b>	Resultados Acumulados	-97.613	-56.311
			Resultados acumulados niif's		0
			Resultados del ejercicio	118.187	13.997
			<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.188.175</b>	<b>1.117.325</b>
<b>Total Activos</b>	<b>3.048.644</b>	<b>2.536.810</b>	<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>3.048.644</b>	<b>2.536.810</b>

## Anexo 2 Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
 expresado en dólares americanos

	Capital Social	Aportes Futura capitalización	Reserva Legal	Superávit Valuación	Utilidades Acumu.	Pérdidas Acumuladas	Resulta Acumu. NIIF's	Resultado Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo 31 de diciembre 2012	517.802	30.000	4.072	572.207	35.557	-16.691	-39.619	13.997	1.117.325
Reserva Legal del año			6.870						6.870
movimientos en el año					1.093	-41.303		-13.997	-54.207
Utilidad neta del Ejercicio								118.187	118.187
<b>Total Patrimonio</b>	<b>517.802</b>	<b>30.000</b>	<b>10.943</b>	<b>572.207</b>	<b>36.650</b>	<b>-57.994</b>	<b>-39.619</b>	<b>118.187</b>	<b>1.188.175</b>



### Anexo 3 Estado de Flujo del Efectivo Método Directo

	2013	2012
Flujos de efectivo por (utilizados en) operaciones	1.389.920	1.024.883
Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios	0	224.795
Otros cobros por actividades de operación	-552.113	-504.865
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-422.446	-436.072
Pago a y por cuenta de empleados	-134.936	-268.134
Otros pagos por actividades de operación	-139.079	0
<b>Total flujos de efectivo por (utilizados en) Operaciones</b>	<b>141.346</b>	<b>40.608</b>
<b>Flujos de Efectivo netos utilizados en Actividades de inversión</b>		
Edificio e instalaciones	-834.429	-899.962
<b>Flujos de Efectivo Netos de (utilizados en) Actividades de Financiación</b>		
Préstamos otorgados	309.551	1.064.719
Pagos de Préstamos	60.827	-79.745
Intereses recibidos	15.445	0
(entrada) efectivo	208.251	0
<b>Total flujos de efectivo por (utilizados en) Financiación</b>	<b>594.073</b>	<b>984.974</b>
Incremento (decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al efectivo	-99.009	125.620
Efectivo y Equivalentes al efectivo al inicio del año	176.753	51.132
<b>Efectivo y Equivalentes al efectivo al final del año</b>	<b>77.743</b>	<b>176.753</b>
<b>Conciliación de la Ganancia (pérdida) antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta</b>	<b>118.187</b>	<b>13.997</b>
más (menos) ajustes por partidas distintas al efectivo :		
Depreciaciones y amortizaciones	58.523	-39.120
Ajustes por gastos en provisiones	0	-135
Ajustes por beneficios trabajadores	0	-28.225
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0	269.203
<b>Cambios en activos y Pasivos</b>		
(incremento) disminución en cuentas por cobrar en clientes	-152.233	4.859
(incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		-38.626
(incremento) disminución en anticipo a proveedores	182.511	-192.068
(incremento) disminución en inventarios	-4.896	-1.963
(incremento) disminución en otros activos		-653
(incremento) disminución en otras cuentas por pagar		2.159
incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		52.918
incremento (disminución) en beneficios empleados	-60.745	-2.243
incremento (disminución) en anticipo clientes		739
incremento (disminución) en otros pasivos		-236
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados) actividades de operación</b>	<b>141.346</b>	<b>40.608</b>