HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.

INFORME COMISARIO REVISOR

POR EL EJERCICIO ECONOMICO

2014

HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.
INFORME DEL COMISARIO REVISOR POR EL EJERCICIO ENTRE EL 1º. DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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 2014.

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 2014.

2. OBJETIVOS Y OBLIGACIONES DE LOS COMISARIOS

Los objetivos del informe de comisario Revisor por el ejercicio económico 2014 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 2014.

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 cuidad 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

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 2014 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 2014 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 2014 la Junta General de Accionistas se reunió en siete 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 de acuerdo al Organigrama Estructural y Funcional

He observado la aplicación del Organigrama estructural y Funcional de la compañía determinando que existe un atraso en relación a las actividades que se viene cumpliendo una vez que la segunda etapa del Hotel se encuentra en pleno funcionamiento, 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, procedimiento que ayudará eficientemente en la determinación de los costos y producción, proyección de ventas y que 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 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, a efectos de determinar provisiones suficientes sobre ítems que se encuentran en mal estado. 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 2014 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 2014.

5. ANÁLISIS DE LAS PRINCIPALES CUENTAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014, 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 2014, luego del proceso de cambio con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIf´s) el comportamiento del proceso del mercado e índices de inflación y su alta competitividad en el mercado local ha tenido una estabilidad y posición importante en mercado durante este ejercicio económico, ha terminado con una utilidad antes de impuestos de US$ 236.65

CUENTAS DEL ACTIVO
(En miles de USD)

CUENTA.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El saldo al 31 de diciembre del 2013 fue de US$ 77.74 que al relacionar con el saldo del ejercicio económico de 2014 que fue de US$ 189,95 existe un incremento importante expresado en el movimiento del flujo de fondos en US$ 112.21, debido fundamentalmente a la disminución flujo de recursos de pago a proveedores asignado al proyecto segunda etapa de construcción del hotel, esto le ha permitido a la compañía a obtener excedentes en su flujo que le permite sin problemas cumplir con sus obligaciones en el servicio de la deuda de sus pasivos a corto y largo 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$ 14.065; cuenta corriente del Banco Guayaquil 14117720 presenta un saldo neto de US$ 40.903; Banco del Pichincha cuenta corriente 3448274004 presenta un saldo neto de US$ 40.734; Banco del Pacífico cuenta corriente 442608-8 presenta un saldo neto de US$ 35.264; Banco Internacional cuenta corriente 710060286-4 presenta un saldo neto de US$ 47.296, recursos sobre los cuales no existe ningún impedimento de su utilización inmediata.

CUENTA.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES

La cuenta 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 2014 por US$ 25.17 respectivamente se produce un incremento neto en variación de US$ 10.07, debido fundamentalmente al funcionamiento y ocupación de la segunda etapa del hotel

CUENTA.- PROVISION CUENTAS INCOBRABLES

La provisión que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2014 por el valor de US$ 1.110,7 en mi opinión es suficiente para cubrir riesgos de incobrabilidad basada en la Ley de

Régimen Tributario Interno, en opinión de 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 2014 que registró un valor de USD 75.00 existe un incremento neto equivalente a US$ 62.12 y que corresponden a valores por anticipos por liquidar 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

La cuenta compuesta 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 2014 que fue de USD 17,3 se produjo un incremento equivalente del 40% en cuanto a su movimiento y consumo debido principalmente a la puesta marcha de la segunda etapa del Hotel.

CUENTA.- ACTIVOS FIJOS Y DEPRECIACION ACUMULADA

Esta cuenta registra Propiedad, Planta y Equipo de la compañía que son utilizados en sus operaciones. A continuación un detalle del movimiento de esta cuenta en donde se puede observar una transferencia de obras en construcción a la cuenta edificios, por cuanto la segunda etapa de la construcción está terminada y puesta en marcha, la posición de esta cuenta respalda las operaciones y se cumple el objeto social de la compañía, la administración

ha dado cumplimiento con la conservación y buen uso de las instalaciones del Hotel así como su correcta administración de asegurar sus bienes a través de pólizas de seguro que garantiza su conservación resumen de la siguiente manera:

	Total 2013	Adiciones	Retiro	Total 2014
Terrenos	875.852			875.852
Edificios	509.650	1.280.607		1.790.256
Muebles y enseres	164.212	10.844		175.056
Maquinaria y equipo	94.028	23.634		117.662
Equipo electrónico	24.799	2.428		27.228
Software y sistema informático	12.409			12.409
Vehículos	22.489		-22.489	0
Obras en construcción	1.279.526		-1.279.526	0
Total	**2.982.966**	**1.317.512**	**-1.302.015**	**2.998.463**
Depreciación Acumulada	-158.770			-269.793
Total Propiedad, Planta y Equipo	**2.824.195**			**2.728.671**

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 2014 que fue cargada al ejercicio fue de US$ 113.273,92.

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, especialmente en muebles y enseres, y equipo en general del hotel, adicionalmente un informe sobre la posible baja y los activos que se considere para la venta.

Reitero la recomendación de 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**)

CUENTAS DEL PASIVO Y PATRIMONIO
(En miles de US$)

CUENTA.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Durante el ejercicio económico 2014 la compañía realizó compras a proveedores locales, cuyas obligaciones por cancelar asciende a US$ 164.75 y que comparado con el ejercicio del 2013 por US$ 289.8 experimenta decremento de US$ 55.55, debido principalmente al término de la construcción segunda etapa del hotel.

CUENTA.- BENEFICIOS SOCIALES

El saldo al 31 de diciembre del 2014 es de US$ 29,799 y que comparado con el saldo al 31 de diciembre del 2013 por US$ 22.998 existe un incremento de US$ 6.081 producido principalmente en un aumento de personal para la segunda etapa del hotel.

	2014	2013
Décimo tercer sueldo	2.865	2.366
Décimo cuarto sueldo	15.552	12.177
Obligaciones IEES	11.382	8.455
Total	**29.799**	**22.998**

CUENTA.- PASIVO EXIGIBLE A CORTO Y 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$201.47 operación de apoyo productivo a una tasa del 7.91% que es fluctuante, la porción largo plazo un préstamo para construcción de apoyo productivo por US$ 1.108.13 a la tasa efectiva del 7.91% fluctuante, 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 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 no efectuó el estudio actuarial bajo la Norma Internacional 19, por tanto no ha sido incluido en los estados financieros del ejercicio 2014.

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 2014 y 2013:

	2014	2013
Aport. Fut. Capitaliza.	30.000	30.000
Reserva Legal	10.943	10.943
Superávit Valuación	572.207	572.207
Resultad.acumulados	0	36.650
Total US$	**613.150**	**649.799**

La compañía adoptó la NIC 16 como reconocimiento de la reserva de Valuación como un Superávit en los resultados del avalúo.

6. ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

ESTADO D RESULTADOS INTEGRAL
DEL 1ro. DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Concepto	2014	2013	variación (+) (-)
Ventas Hotel	1.383.519	986.431	397.088
descuentos	-2.485	-1.194	-1.291
Ventas Restaurante	496.614	370.487	126.127
Otros ingresos	14.411	16.761	-2.350
Total	**1.892.060**	**1.372.485**	
Costos			
Costo Hotel	715.653	489.729	225.924
Costo Restaurante	441.705	343.383	98.322
Total costos	**1.157.358**	**833.112**	
Gastos			
Gastos Administrativos	284.367	235.960	48.407
Gastos Financieros	167.127	139.079	28.048
Total Gastos	**451.494**	**375.039**	
Otros ingresos	0	7	-7
Otros gastos	46.556	46.154	402,29
Utilidad del ejercicio	**236.652**	**118.187**	

CUENTA.- INGRESOS ORDINARIOS

La compañía ha experimentado un incremento neto en sus ventas por US$ 397.088 respecto del año 2014 y 2013 en ventas de hospedaje en general, en cuanto al rubro de ingresos por restaurante experimenta un incremento importante neto de US$ 126.127, incremento debido a la puesta en marcha de la segunda etapa del hotel 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 neto a US$ 324.246 en cuanto a costos de Hotel y costo de restaurante incremento en la contratación de personal adicional y el control de calidad ha producido un aumento en su capacidad instalada, costos que en mi opinión son razonables frente a la demanda que ha constituido las instalaciones adicionales.

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 2014 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 2014.

  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 2014.

- 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 2014.
- 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 no mantiene ningún juicio y/o un litigio que pudiera 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 2014.

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 cumplimento de mis funciones de Comisario Revisor, por lo que expreso mis agradecimientos.

Manta, 4 de abril de 2015

Atentamente,

Economista Pablo Salazar

12. ANEXOS ESTADOS FINANCIEROS

Anexo 1 Estado de Situación Financiera

	2014	2013		2014	2013
Activos			**Pasivos**		
Activos corrientes			**Pasivos corrientes**		
Disponible	189.959	77.743	Obligaciones financieras	201.479	112.551
Cuentas y documentos por cobrar	64.379	121.588	Obligaciones proveedores, fiscales, sociales	330.131	403.827
Inventario	17.239	13.326			
Total Activos corrientes	**271.577**	**212.657**	**Total Pasivos corrientes**	**531.611**	**504.587**
Activos No corrientes			**Pasivo No Corriente**		
Activo fijo depreciable	2.998.463	2.982.966	Obligaciones financieras	1.108.136	1.309.616
Depreciación acumulada	-269.793	-158.770	Provisión por beneficios	34.002	34.475
Total Activo Fijo	**2.728.671**	**2.824.195**	Pasivos por ingresos diferidos	0	11.791
			Total Pasivo largo plazo	**1.142.138**	**1.355.882**
Activo por gasto diferido	8.334	11.791			
			Patrimonio		
			Capital Social	517.802	517.802
			Otras Reservas	613.149	649.799
			Resultados Acumulados	-32.770	-97.613
			Resultados del ejercicio	236.652	118.187
			Total Patrimonio	**1.334.833**	**1.188.175**
Total Activos	**3.008.581**	**3.036.852**	**Total Pasivo y Patrimonio**	**3.008.581**	**3.048.644**

Anexo 2 Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	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 al 31/12/13	**517.802**	**30.000**	**10.943**	**572.207**	**-56.353**	**36.650**	**-1.641**	**-39.619**	**118.187**	**1.188.175**
movimiento en el ejercicio					23.583	-36.650	1.641	39.619		28.193
Transferencia de resultados									-118.187	-118.187
Utilidad del Ejercicio									236.652	236.652
Total Patrimonio 31/12/14	**517.802**	**30.000**	**10.943**	**572.207**	**-32.770**	**0**	**0**	**0**	**236.652**	**1.334.833**

Anexo 3

Estado de Flujo Efectivo metodo directo

	2014	2013
Flujos de efectivo por(utilizados en) operaciones	1.908.159	1.389.920
Otros cobros por actividades de operación	-1.061.084	-552.113
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios		-422.446
Pago a y por cuenta de empleados	-579.697	-134.936
Otros pagos por actividades de operación		-139.079
Impuestos a las ganancias pagados	-11.791	
Total flujos de efectivo por (utilizados en) Operaciones	**255.587**	**141.346**
Flujos de Efectivo netos utilizados en Actividades de inversión		
Edificio e instalaciones	**-30.820**	**-834.429**
Flujos de Efectivo Netos de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos otorgados		309.551
Pagos de Préstamos	-112.551	60.827
Intereses recibidos		15.445
(entrada) efectivo		208.251
Total flujos de efectivo por (utilizados en) Financiación	**-112.550**	**594.073**
Incremento (decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al efectivo	**112.216**	**-99.009**
Efectivo y Equivalentes al efectivo al inicio del año	77.743	176.753
Efectivo y Equivalentes al efectivo al final del año	**189.959**	**77.743**
Conciliación de la Ganancia (pérdida) antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta	**236.652**	**118.187**
más (menos) ajustes por partidas distintas al efectivo :		
Depreciaciones y amortizaciones	133.342	58.523
Ajustes por gastos en provisiones	1.016	0
Cambios en activos y Pasivos		
(incremento) disminución en cuentas por cobrar en clientes	-9.992	-152.233
(incremento) disminución en anticipo a proveedores	4.878	182.511
(incremento) disminución en inventarios	12.812	-4.896
(incremento) disminución en otros activos	-3.913	
(incremento) disminución en otras cuentas por pagar	-113.350	
incremento (disminución) en cuentas por pagar	1.514	
incremento (disminución) en beneficios empleados	-21.588	-60.745
incremento (disminución) en anticipo clientes	14.217	
incremento (disminución) en otros pasivos		
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados) actividades de operación	**255.587**	**141.346**