

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL
HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A. CORTADO AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2012**

INDICE:

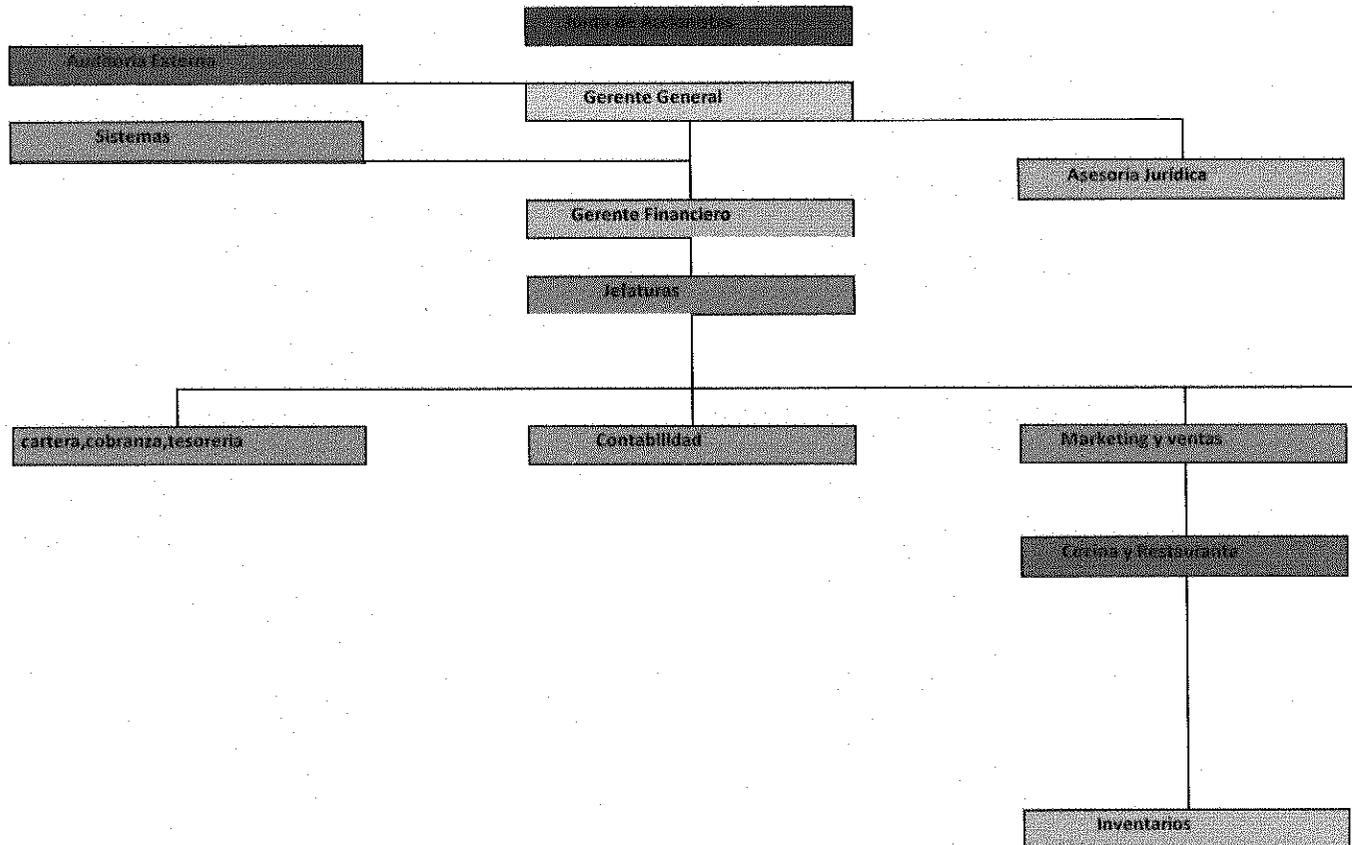
- **Conformación de la Administración y el Organigrama Estructural**
- **Hechos relevantes del ejercicio económico 2012 y que impactaron en el giro del negocio de la empresa**
- **Marcha de la Empresa**
- **Ámbito del negocio**
- **Políticas de financiamiento**
- **Factores de riesgos y seguros**
- **Declaración de responsabilidades**



Conformación de la Administración y el Organigrama Estructural

La Empresa se encuentra regulada a través de un Organigrama Estructural y Funcional que nos ha permitido desarrollar nuestra actividad en forma continua y en forma eficiente:

ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL



Nómina de Accionistas de la Sociedad

Accionistas	Nacionalidad	No. acciones	% participación
María Eugenia Herrera	Ecuatoriana	517.642	99.97%
Paúl Sebastián Andrade H.	Ecuatoriana	80	0.015%
María Emilia Andrade H.	Ecuatoriana	80	0.015%

RESEÑA HISTORICA:

OBJETO SOCIAL: Prestación de todo clase de servicios de hotelería, hospedería, recepciones, restaurante, y bar, dirigidas tanto al desarrollo de turismo nacional como extranjero, ya sea por sus propios derechos y/o asociándose con otras personas o compañías cuyos objetos sean afines. Podrá realizar importación y/o exportación de toda clase de servicios de turismo receptivo dentro y fuera del país.

Política de reparto de dividendos para el ejercicio 2012

Los accionistas decidieron mantener los dividendos por acción basados en los resultados del ejercicio 2012 en la cuenta patrimonio de utilidades no distribuidas.

Ámbito de Negocios

Hotel Cabañas Balandra S.A- desarrolla su actividad en el campo hotelero turístico en la provincia de Manabí en la ciudad de Manta, durante el ejercicio 2012 ha prestado servicio a 520 clientes que han utilizado las instalaciones del Hotel y que puedo detallar el comportamiento de venta durante los meses del ejercicio 2012

	Subtotal	IVA 12%	10%	Total
Enero	79.937,58	9.592,43	7.994,02	97.524,03
Febrero	79.618,44	9.554,31	7.962,05	97.134,80
Marzo	74683,22	8.961,05	7.468,49	91.112,76
Abril	73.524,55	8.811,04	7.342,68	89.678,27
Mayo	55.045,24	6.605,49	5.504,76	67.155,49
Junio	63.765,50	7.651,87	6.376,77	77.794,14
Julio	82.173,36	9.854,38	8.212,14	100.239,88
Agosto	98.851,53	11.862,21	9.885,37	120.599,11
septiembre	74.367,48	8.924,24	7.436,97	90.728,69
Octubre	67.414,48	8.089,81	6.741,69	82.245,98
Noviembre	64.899,04	7.759,23	6.466,13	79.124,40
Diciembre	88.450,75	10.614,22	8.845,24	107.910,21
Total	902731.17	108280.28	90236.31	1101247.76



En efecto los negocios de la empresa están regulados por Ministerio de Turismo cuyo objetivo es establecer un marco regulatorio de medida en cuanto al flujo y promoción de turistas así como objetivos fijar parámetros de precios que le permitan ofrecer un servicio eficiente y competitivo.

En relación al riesgo financiero, se debe señalar que el negocio de hotelería en que participa el Hotel Cabañas Balandra S.A. se caracteriza por realización de inversiones con un perfil de retornos estables y de largo plazo, ya que los precios siempre fluctúan de acuerdo a las temporadas el cual permite obtener una rentabilidad razonable por cuanto los ingresos y gastos se encuentran debidamente estructurados a efectos de prevenir y mitigar los principales riesgos de cambios inesperados en el mercado hotelero.

Políticas de Financiamiento

Durante el ejercicio 2012 se ha continuado con políticas de recurrir fundamentales a fuentes de financiamiento internas, los bancos e instituciones como la Corporación Financiera Nacional nos ha financiado un crédito de largo plazo con un periodo de gracia de 720 días para la construcción de la segunda etapa del Hotel por un monto de US\$ 1'245.000 el cumplimiento de obligaciones puntuales con las instituciones bancarias nos han permitido ingresar a este tipo de apoyo financiero, los índices de capacidad de pago importantes nos ha permitido cumplir con los proyectos implementados por la Administración de la Empresa basados fundamentalmente en la demanda de nuestros clientes y satisfacer sus necesidades así como el aumento de requerimientos de calidad y seguridad que proporciona nuestras instalaciones.

Factores de Riesgo y Seguros

Hotel Cabañas Balandra S.A. realiza sus operaciones en el mercado nacional y con proyección a mercados internacionales, prestando un servicio de alta calidad, por tanto los riesgos de factores comerciales se encuentran acotados a situaciones gubernamentales y variaciones en políticas económicas del sector turístico.

En consecuencia nuestros clientes tienen la seguridad del servicio ininterrumpido durante los 360 días del año, debe considerarse además que la empresa ha tomado los resguardos adecuados para minimizar el riesgo de sus clientes en el mercado turístico.

Servicio a Clientes

La permanente motivación por otorgar el servicio de excelencia a nuestros clientes durante el 2012 Hotel Cabañas Balandra S.A. desarrolla importantes esfuerzos por



mejorar la percepción de calidad del servicio. Para ello, destaca permanentemente encuestas de satisfacción del servicio a clientes, sistema de control de turnos de atención en oficinas e instalaciones y revisión de procedimientos y protocolos de atención a clientes a través de su call center.

La gestión de ventas ha desarrollado las siguientes estrategias:

- Emisión de la Tarjeta socios Balandra en donde los clientes obtienen beneficios como descuentos en cuanto al hospedaje y consumos de restaurante.
- Promociones especiales en el consumo de restaurante a los socios de tarjeta Balandra.
- Emisión de convenios empresariales para el uso de salón de eventos, hospedaje y restaurante.
- Promoción del Hotel en ferias hoteleras y agencias de promociones.
- Presentación del hotel y sus instalaciones a través de Facebook, Twitter y Hotmail e cuanto a promociones especiales.
- En los meses de Noviembre y Diciembre promociones de cenas Navideñas.
- Presentación de imagen publicitaria del hotel y sus instalaciones a través de la Revista Transport durante todo el año.
- Presencia del hotel y sus instalaciones en la revista Ecuador Turístico, en la Guía Nacional de Tributación a nivel nacional, y en la revista Emprendedores.
- Hemos realizado Convenios empresariales a través de Convenios especiales con empresas representativas en la Provincia de Manabí como son: La Corporación El Rosado, Bellavista Royal Club, Sanaty and Life.

Hechos Relevantes

De conformidad con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías en cuanto a su Marco legal sobre la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's determina:

ANTECEDENTES:

Mediante Registro Oficial No. 372 del 27 de enero de 2011 se publica la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11 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.**

A continuación presentamos un resumen de esta Resolución.



Art. 1.- Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a CUATRO MILLONES DE DOLARES;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a CINCO MILLONES DE DOLARES; y
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado

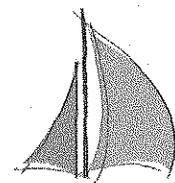
Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición.

Art. 5.- Sustituir el numeral 3 del artículo primero de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 DE Noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, por el siguiente:

“... Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 01 enero de 2012, todas aquellas compañías que cumplan las condicionantes señaladas en el artículo primero de la presente Resolución.

Se establece el año 2011 como periodo de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2011.

Art. 7.- Si la situación de cualquiera de las compañías definidas en el primero y segundo grupo de la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del mismo año, cambiare, independientemente de si su maco contable anterior estuvo basado en NIIF completas, aplicará lo dispuesto en la Sección 35 “Transición a la NIIF para las PYMES”, párrafos 35.1 y 35.2 que dicen:



BALANDRA
HOTEL • CABANAS
MANTA ECUADOR

Av. 7 y Calle 20 - Barrio Córdova
Telefax. (593-5) 2 620545 PBX
balandra@hotelbalandra.com
www.hotelbalandra.com

“35.1. Esta Sección se aplicará a una entidad que adopte por primera vez la NIIF para las PYMES, independientemente de si su marco contable anterior estuvo basado en las NIIF completas o en otro conjunto de principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA), tales como sus normas contables nacionales, o en otro marco tal como la base del impuesto a las ganancias local.

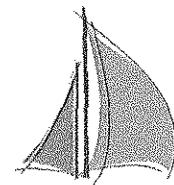
35.2. Una entidad solo puede adoptar por primera vez la NIIF para las PYMES en una única ocasión. Si una entidad que utiliza la NIIF para las PYMES deja de usarla durante uno o más periodos sobre los que se informa y se le requiere o elige adoptarla nuevamente con posterioridad, las exenciones especiales, simplificaciones y otros requerimientos de esta Sección no serán aplicables a una nueva adopción.

Art. 9.- 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 período de transición, deberán registrarse el 1 de enero de 2012.

Art. 10.- Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, cualquiera de las compañías calificadas como PYMES podrá adoptar NIIF completas para la preparación y presentación de sus estados financieros, decisión que comunicará a la Superintendencia de Compañías, debiendo posteriormente cumplir con las respectivas disposiciones legales.

Hotel Cabañas Balandra S.A. adoptó y 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.



Este proyecto incluyó cambios en proceso de registros contables y financieros, este proceso refleja con un sentido más económico la realidad financiera contable de las empresas. Adicionalmente dado que se trata de una normatividad internacional permite a los inversionistas comparar la información financiera entre compañías de un mismo giro del negocio, en distintos países.

Servicios.

Durante el ejercicio 2012 se recibieron servicios gerenciales, de prevención de riesgos, comerciales, recursos humanos, de tesorería, contabilidad tributaria, legal, financiera, con profesionales expertos en el tema.

Tecnología de Información

Hotel Cabañas Balandra S.A. mantienen sus operaciones bajo una plataforma ALF SQL Server con la empresa Gigasystem Cia. Ltda. el cuál integra los sistemas en base a módulos de Clientes, Cuentas por Cobrar, Inventarios, Activos Fijos, Proveedores, Roles de Pago y módulos de gerencia que le permiten manejar en forma eficiente la información financiera, por lo que el sistema le permite registrar las Nomas Internacionales de Información Financiera NIIF's sin que tengamos que adquirir un software adicional.

Diseñado totalmente en ambiente visual con base de datos SQL 2005, generación automática de archivos XLM para el servicio de impuestos con el SRI, y repòrtes diseñados para las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's.

Sistema de Cobertura del Hotel.

Durante el ejercicio 2012 debido a la gran importancia que la cobertura de seguros sobre nuestros bienes fue contratada la Compañía de Seguros:

Alianza de Seguros y Reaseguros S.A.

Tipo de Cobertura	Monto Asegurado	Vigencia desde	Vigencia Hasta
Responsabilidad Civil	60.000,00	07/01/2012	07/01/2013
Robo y Asalto	4.000,00	07/01/2012	07/01/2013
Robo y asalto de bienes	14.500,00	07/01/2012	07/01/2013
Incendio	1.232.374,40	07/01/2012	07/01/2013
Equipo Electrónico	16.188,53	07/01/2012	07/01/2013



INFORMES FINANCIEROS

Contenido:

Estados de Situación Financieras

Estado de Resultados Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujo del Efectivo

Notas a los estados financieros

Declaración de Responsabilidad

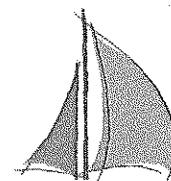
Informe de los Auditores

Independientes



HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y AL 1 DE ENERO 2012
expresado en US\$

	notas	31/12/2012	01/01/2012		notas	31/12/2012	01/01/2012
Activos				Pasivos			
Activos corrientes				Pasivos corrientes			
Caja General	2	14.438,49	4.753,59	Empleados 10% servicio		13.084,31	11.032,38
Bancos	2	162.314,09	46.378,77	Beneficios Sociales por pagar	10	21.033,70	23.001,32
Cuentas y Documentos por cobrar	3	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	4	3.708,46	6.458,33	Proveedores	11	70.231,22	84.418,17
Anticipo proveedores corriente	5	198.399,60	6.331,38	Anticipo clientes		2.708,36	3.447,82
Impuestos fiscales	6	54.583,18	14.960,86	Otras cuentas por pagar		0,00	24.751,36
Préstamos empleados		1.288,58	1.259,11	Obligación. financ. Corto plazo		0,00	252,24
Otras cuentas por cobrar		1.723,64	0,00	Impuesto a la renta por pagar		11.791,37	11.791,37
Inventario	7	8.430,37	6.467,01				
Total Activo corriente		459.003,90	105.720,63	Total Pasivos corrientes		129.723,80	178.897,48
Activo no corriente				Pasivo No Corriente			
Activo fijo neto	8	2.165.945,66	1.496.573,90	Pasivo por ingreso diferido		0,00	404,83
Depreciación acumulada		-100.583,17	-55.980,20	Pasivos largo plazo	12	1.289.762,04	272.047,92
Total Activo Fijo		2.065.362,49	1.440.593,70	Total Pasivo No Corriente		1.289.762,04	272.452,75
Impuesto diferido neto	9	12.444,09	13.550,16	Patrimonio			
Total Activo no Corriente		2.077.806,58	1.454.143,86	Capital Social	13	517.802,00	517.802,00
Total Activos		2.536.810,48	1.559.864,49	Otras Reservas	14	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
				Total Patrimonio		1.117.324,64	1.108.514,26
				Total Pasivo y Patrimonio		2.536.810,48	1.559.864,49

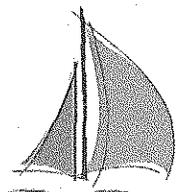


BALANDRA
HOTEL CABAÑAS
MANTA ECUADOR

Av. 7 y Calle 20 - Barrio Córdova
 Telefax: (593-5) 2 620545 PBX
 balandra@hotelbalandra.com

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 1 DE ENERO 2012
 expresado US\$

	notas	31/12/2012	01/01/2012
Ventas Hotel		609.566,79	611.716,83
Descuento en ventas Hotel		-219,00	-293,44
Descuentos en ventas hotel		-264,74	-1.178,56
Ventas Restaurante		295.535,63	329.552,79
Descuento en ventas Restaurante		-2.369,47	-720,34
Devoluciones en venta restaurante		-3.839,29	-590,01
Otros Ingresos		4.295,24	135,10
Total Ingresos	15	902.705,16	938.622,37
Costos			
Costo Hotel		327.777,31	365.763,59
Costo Restaurante		278.895,63	273.199,30
Total costos	16	606.672,94	638.962,89
Gastos			
Gastos Administrativos	17	201.165,15	189.544,83
Gastos Financieros	18	63.095,58	49.393,98
Resultados Acumulados		0,00	46.499,79
Gasto depreciación	19	0,00	13.070,56
Total Gastos		264.260,73	298.509,16
Otros ingresos		56,54	929,00
Otros gastos		-17.830,89	-1.323,11
Utilidad (pérdida del ejercicio)		13.997,14	756,21



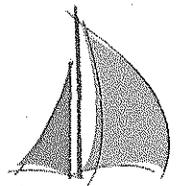
BALANDRA
 HOTEL - CABANAS
 MANTA ECUADOR

Av. 7 y Calle 20 - Barrio Córdova
 Telefax. (593-5) 2 620545 PBX
 balandra@hotelbalandra.com
 www.hotelbalandra.com



Estados de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero 2012
 expresado en US\$

	Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Reserva Legal	Superávit Revaluación	Ganancias Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Resultados Acumulados Adopción NIIF's	Resultado Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al comienzo del periodo 1 de enero de 2012	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
Cambios en partidas del Patrimonio									
Cambios en los resultados del ejercicio									
Reserva Legal			121,44						121,44
Cambios en Resultados acumulados						715,38			715,38
Cambios en resultados acumulados NIC 19							6880,59		6.880,59
Cambios en los resultados del ejercicio							1092,97	1.092,97	1.092,97
Saldo al final del ejercicio actual	517.802,00	30.000,00	4.072,23	572.206,70	35.557,08	-3.787,14	-39.619,20	1.092,97	1.117.324,64



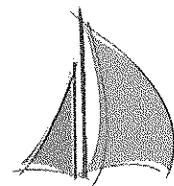
BALANDRA
 HOTEL CABANAS
 MANTA ECUADOR

Av. 7 y Calle 20 - Barrio Córdova
 Telefax. (593-5) 2 620545 PBX
 balandra@hotelbalandra.com
 www.hotelbalandra.com

Estados de Flujo del Efectivo Directo

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
Total flujos de efectivo por (utilizados en) Operaciones	40.607,89	120.618,94
Flujos de Efectivo netos utilizados en Actividades de inversión		
Obras en construcción y adiciones de activos fijos.	-899.961,89	0,00
Flujos de Efectivo Netos de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos otorgados	1.064.719,28	
Pagos de Préstamos	-79.745,06	-112.398,31
Total flujos de efectivo por (utilizados en) Financiación	984.974,22	-112.398,31
Incremento (decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al efectivo	125.620,22	-104.177,68
Efectivo y Equivalentes al efectivo al inicio del año	51.132,36	42.911,75
Efectivo y Equivalentes al efectivo al final del año	176.752,58	51.132,36



BALANDRA
HOTEL - CABAÑAS
MANTA ECUADOR

Av. 7 y Calle 20 - Barrio Córdova
Telefax. (593-5) 2 620545 PBX
balandra@hotelbalandra.com
www.hotelbalandra.com

Notas a los Estados Financieros.

1.- Resumen de las Políticas Contables.-

Los Estados Financieros que se adjuntan a este informe están presentados de acuerdo a Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 1), y Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el IASB(International Accounting Standars Board), la Superintendencia de Compañías del Ecuador vigilará y controlará su cumplimiento para las empresas bajo este esquema y mediante Resolución No.08.G.DSC.resolvió establecer los nuevos cronogramas de aplicación y adicionalmente con Resolución No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01. del 12 de enero del 2011 de clasificación de registro y preparación de estados financieros califica como PYMES a las personas jurídicas.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo al principio del costo histórico.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

El estado de situación Financiera se clasifica en función de su vencimiento o plazos de realización, los saldos corrientes comprenden vencimientos iguales o menores a 12 meses a partir de la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes lo que sobrepasan el periodo,

Propiedad Planta y Equipo.

Los terrenos y edificios de Hotel Balandra fueron valorizados al 31 de diciembre de 2010, es decir al costo inicial más el avalúo a valor razonable.

El resto de activos fijos son valorados a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y deterioro de comprobarse su estado.

Los costos de reemplazo de componentes, mejoras y ampliaciones se adicionan al activo fijo y/o reparaciones y mantenciones se cargan a los resultados del ejercicio. en el periodo que se incurren.

La depreciación de activos fijos se calcula usando el método de línea recta de acuerdo al siguiente detalle

Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar se reconocen a su valor nominal ya que los plazos se encuentran determinados por las políticas de crédito por parte de la Administración, los plazos retrasados generan intereses implícitos. La Administración de la empresa clasifica y asigna un deterioro a las cuentas comerciales.

Se establece una provisión por pérdidas en la incobrabilidad de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar.



Efectivo e equivalentes del efectivo.

Comprende el efectivo en caja, depósitos en las diferentes entidades financieras y bancarias.

Acreedores Comerciales y otras cuentas por pagar.

Se reconocen a su valor nominal.

Inventarios.

Los inventarios se encuentran valorizados a su costo a su valor neto de realización el menor de los dos, es decir a su costo promedio

Préstamos y otros pasivos financieros.

Se reconocen a su valor razonable inicial neto. Para luego reconocer su valor de amortización periódico durante el plazo de la obligación de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Las obligaciones financieras se encuentran clasificadas en la porción corriente y porción a largo plazo.

Impuesto a la renta e impuesto diferido.

El impuesto a la renta y el los impuestos diferidos se reconoce directamente con cargo a los resultados integrales.

El cargo por impuesto a la renta se reconoce de acuerdo a las Leyes Tributarias vigentes determinadas por la entidad de control.

Beneficios a Empleados

La empresa aprovisionado indemnizaciones por Jubilación Patronal y Reserva por Desahucio de acuerdo a Obligaciones de Beneficio Definido, estudio que lo ha efectuado un profesional independiente de acuerdo a la Ley de Seguridad Social del Ecuador.

El pasivo se reconoce representa el valor presente de la obligación que incluye los ajustes por ganancias y pérdidas actuariales y de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad 19 sobre Obligaciones por Beneficios Definidos.



Ingreso Ordinarios.

Los ingresos ordinarios corresponden al valor razonable de los servicios recibidos o por recibir por la venta de bienes y servicios los mismos que son registrados luego de la deducción de los impuestos a las ventas, devoluciones y/o rebajas.

Ingresos por intereses.

Se reconocen usando el método de tasa efectiva.

Distribución de Dividendos.

Se reconocen como una obligación en los estados financieros correspondiente al periodo declarado y aprobado por parte de la Junta General de Accionistas

Riesgos de Liquidez y estructura de Pasivos Financieros

El riesgo de liquidez es administrado por la gerencia financiera mediante una adecuada gestión de activos y pasivos, optimizando los excedentes de caja diarios y de esa manera asegurar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas al momento de su vencimiento.

La gerencia financiera continuamente efectúa proyecciones de flujos de caja, análisis de situaciones financieras, del entorno del giro del negocio, análisis del mercado y en caso de requerirlo la contratación de líneas de crédito de financiamiento adecuado y coherente con la capacidad de flujos. Hotel Cabañas Balandra S.A. cuenta con una línea bancaria aprobada que permite resolver el riesgo de liquidez.

La deuda financiera de Hotel Cabañas Balandra S.A. se ha estructurado de la siguiente forma:

Institución Financiera: Corporación Financiera Nacional

Monto otorgado: US\$ 1'245.000

Plazo: 3240 días

Tasa de interés efectiva: 8.1500% y bajo el mecanismo de tasas de interés reajutable

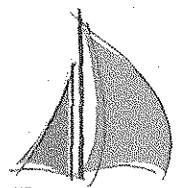
Periodo de gracia: 720 días

Pagos por dividendos: cada 90 días

Garantía: Hipoteca abierta

Riesgos de crédito.

El riesgo de crédito de las cuentas por cobrar producto del giro del negocio es relativamente limitado. El corto plazo de cobro de los clientes permite acortar los montos de deudas individuales. Normalmente el pago de los servicios se lo efectúa en forma de tarjeta de crédito y/o efectivo, no existe otra forma de pago, el crédito está dado por las entidades de financiamiento, por tanto el riesgo es reducido.



BALANDRA
HOTEL CABANAS
MANTA ECUADOR

Av. 7 y Calle 20 - Barrio Córdova
Telefax. (593-5) 2 620545 PBX
balandra@hotelbalandra.com

Controles Internos.

La Administración de la empresa cuenta con mecanismos de control interno suficientes para controlar la gestión de riesgo, gestión económica y financiera para asegurar que las operaciones se realicen conforme con las normas, políticas y procedimientos establecidos internamente.

Estimaciones y Juicios.

La Administración en el ejercicio 2012 no mantiene ningún juicio o situación crítica que a su criterio no haya sido revelada, por tanto no existen riesgos significativos de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos.

Nota 2.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

Las clases de efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	31/12/2012	01/01/2012
Efectivo en caja	14.438,49	4.753,59
Saldos en Bancos	162.314,09	46.378,77
Efectivo y Equivalent. de Efectivo	<u>176.752,58</u>	<u>51.132,36</u>

Este rubro está determinado en US\$ de los Estados Unidos de Norte América.

Nota 3.- Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar

De acuerdo al siguiente detalle:

Cuentas y documentos Comerciales por cobrar	Saldo al Corriente 31/12/2012
Asiservy	3.203,24
Bertil Goldberg	1.045,55
Confiteca C.A.	322,03
Consultora Tecnazul	1.634,95
Sistemas Globales de Comunicación	3.699,17
South American Tours	590,40
Energy Travel	1.201,69
Otelo y Fabell S.A.	435,24
Quifatex S.A.	290,16
Seres de Excelencia PNL ECU	788,99
Otros menores	1.632,65
Total	<u>14.844,07</u>



El valor en libros de los deudores y clientes por cobrar se presentan en forma razonable y que incluye un interés implícito, la Administración no ha considerado un deterioro en las cuentas y documentos comerciales por cobrar. Este grupo de cuentas está basado en la NIC 39 en la valoración de activos financieros instrumentos financieros en su valoración inicial y la valoración posterior. Las cuentas y documentos por cobrar están presentados a su valor razonable

Nota 4.- Tarjetas de crédito por cobrar.

Corresponde al valor por cobrar que quedaron por cobrar al mes de diciembre del 2012, por tanto las cuentas generaron un mínimo interés implícito, por cuanto al cierre del año se presentaron los vaucher's a las diferentes instituciones de crédito a través de tarjetas de crédito

Nota 5.- Anticipo proveedores.

De acuerdo al siguiente detalle:

	Saldo al Corriente 31/12/2012	Saldo no Corriente 31/12/2012	Total
José Álava		600,00	
Paul Daniel Andrade	131.303,86		
Coheco S.A.	54.000,00		
Telalca S.A.	3.142,18		
Alexandra Vizuite	3.000,00		
Otros menores	6.353,56		
Total	197.799,60	600,00	198.399,60

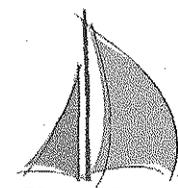
Valores que se liquidan en el plazo corriente y que no se considera una provisión por deterioro de los anticipos a proveedores puestos que están respaldados por convenios previamente firmados y con castigo en cláusulas por incumplimiento.

Nota 5.- Impuestos Fiscales.

Corresponde al crédito tributario a favor de la empresa que se compensa durante el tiempo y que se considera un valor corriente de recuperación.

Nota 7.- Inventarios.

Los inventarios están conformados por productos perecibles que quedaron tanto en restaurante y hotel al 31 de diciembre de 2012, su consumo es inmediato por tanto no se considera una provisión por deterioro de inventarios a esa fecha. La aplicación de la NIC 2 respecto a su valoración y presentación en los estados financieros basados en un promedio ponderado.



BALANDRA
HOTEL CABANAS
MANTA ECUADOR

Nota 8.- Propiedad, Planta y Equipo.

Comprende el siguiente desglose:

	saldo 01/01/2012	adiciones neto	saldo 31/12/2012
Terreno	875.851,94	0,00	875.851,94
Edificio	482.867,12	0,00	509.649,84
Muebles y Enseres	27.202,42	1.967,46	29.169,88
Maquinaria y equipo	37.071,13	5.170,69	42.241,82
Equipo de Computación	22.374,04	-8.870,91	13.503,13
Vehiculos	20.792,16	1.696,99	22.489,15
Software y sistema información		12.409,00	12.409,00
Subtotal	1.466.158,81	12.373,23	1.505.314,76
Obras en curso	0,00	660.630,90	660.630,90
Subtotal	1.466.158,81	673.004,13	2.165.945,66
Depreciación Acumulada	-25.565,11		-100.583,17
Total Propiedad, Planta y Equipo	1.440.593,70		2.065.362,49

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 siempre y cuando existan variaciones importantes al menos cada 5 años.

Las obras en curso 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.

Nota 9.- Impuesto diferido neto.

Corresponde al valor que provienen de la aplicación de la NIC 19 beneficios empleados sobre la Jubilación Patronal y Reserva por Desahucio por un valor acumulado de US\$ 12.444,09 valor que se compensará en el tiempo a través del crédito tributario.



Nota 10.- Beneficios por pagar.

Corresponde a los valores pagados de acuerdo a la Ley de Seguridad Social y que Hotel Cabañas Balandra S.A. asume de conformidad con dicha Ley en cumplimiento de sus responsabilidades patronales de sus empleados de acuerdo al siguiente movimiento:

Nota 11.- Proveedores

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal y no existe diferencia con su valor razonable, a continuación un detalle de los principales acreedores comerciales:

	saldo corriente 31/12/2012
Acreedores Comerciales	
Alianza de Seguros y Reaseguros	683,02
Almacenes Juan El Juri	544,60
Alpina productos alimenticios	337,45
Paul Danilo Andrade	28.000,00
Jhon Arteaga	1.693,95
Nesker Basurto	9.000,00
Bosco Calderón	1.136,02
Cooperativa de Ahorro y Crédito	719,07
Corporación Favorita S.A.	3.541,74
Fabrica Juris	1.124,32
Maria M. Ponce	5.479,67
Procesadora Nacional de Alimentos	1.480,94
Selpersonal	699,09
Virumec S.A.	759,78
Otros menores	15.031,57
Total	<u>70.231,22</u>



Nota 12.- Pasivos a largo plazo.

Corresponde a las obligaciones financieras que la empresa contrató para la construcción de la segunda etapa de las edificaciones del hotel y adicionalmente se encuentran registradas las reservas por Jubilación Patronal y Reserva por Desahucio de acuerdo a la Nic 19 Beneficios de empleados de acuerdo al siguiente detalle:

	Crédito	vigencia	vigencia	tasa	Porción	Porción	
	Numero	desde	hasta	interés	Corriente	Largo Plazo	Monto
Institución Financiera							
Corporación Financiera Nacional	40000197	21/12/2012	04/04/2021	7,9121	200.788,88	1.048.000,00	1.248.788,88
Jubilación Patronal							17.146,10
Reserva por Desahucio							23.827,06
Total							1.289.762,04

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.

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.

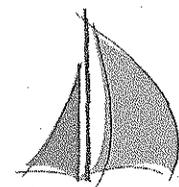
De conformidad con el RO 421 del 28 de enero de 1983, se reconoce como derecho del trabajador una doble jubilación la del IEES y la Patronal, es decir la Jubilación Patronal se aplica sin perjuicio de la que corresponde según la Ley de Seguridad Social Obligatoria.

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.



BALANDRA
HOTEL CABANAS
MANTA ECUADOR

Av. 7 y Calle 20 - Barrio Córdova
Telefax. (593-5) 2 620545 PBX
balandra@hotelbalandra.com

Nota 13.- 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.

Nota 14.- Otras reservas.

De acuerdo al siguiente detalle

	31/12/2012	01/01/2012
Aportes de futura		
Capitalización	30.000,00	30.000,00
Reserva Legal	4.072,23	3.950,00
Superávit de Valuación	572.206,70	572.206,70
Resultados acumulados	35.557,08	0,00
	641.836,01	606.156,70

La reserva por Valuación representa el valor neto del incremento de los activos fijos terreno y edificaciones que fueron valoradas a través de un perito al 31 de diciembre de 2010 calificado por la Superintendencia de Compañías y 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			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.



Nota 15.- Ingresos Ordinarios.

De acuerdo al siguiente detalle:

Ingresos Ordinarios por concepto	31/12/2012
Ventas Hotel	609.566,79
Descuentos ventas hotel	-483,74
Ventas restaurante	295.535,63
Descuentos en ventas restaurante	-2.369,47
Devoluciones ventas restaurante	-3.839,29
Otros ingresos financieros	4.351,78
Total	<u>902.761.10</u>

Los ingresos ordinarios se presentan al valor razonable por el servicio recibido y por recibir y en el cuál se incluye los valores por descuentos y devoluciones propias del giro del negocio y el tratamiento expresado en la NIC 18.

Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos sobre las ventas.

Nota 16.-Gastos de Ventas.

Los gastos de ventas se detalla a continuación de acuerdo a los servicios que ofrece el Hotel tales como:

Gastos de Ventas hotel: \$	\$ 327,777.31
Gastos de Ventas Restaurante:	\$ 278,895.63

Los mencionados gastos de ventas están respaldados con facturas de los proveedores, de acuerdo con los requisitos que la norma tributaria lo estable, y el reglamento de facturación. Por otro lado los gastos que realizados se lo hicieron con el fin de dar el mejor de los servicios a nuestros cliente.

Gastos de Depreciación activo fijo, está registrado de acuerdo a la vida útil y al porcentaje establecidos en las políticas contables.

Nota 17.- Gastos Administrativos.

Los gastos administrativos se detalle de la siguiente manera:

Gastos administrativos	\$ 201,165.16
------------------------	---------------

Los gastos administrativos son los que se generaron por el manejo o dirección de la empresa, es decir, todos los gastos que se generan en las oficinas y por causa del personal administrativo y otros.



Nota 18.- Gastos Financieros.

Los gastos financieros que se detallan a continuación:

Servicios bancarios, Comisión por las tarjetas de créditos:	\$ 23475.09
Interés por financiamiento del Crédito otorgado por CFN:	\$ 39620.49

Los gastos financieros son todos los gastos que recibidos por los servicios prestados por las instituciones financieras, el interés de financiamiento es por un crédito que otorga la Corporación Financiera Nacional para la ampliación del hotel en 32 habitaciones, financiado a 9 años con dos años de gracias cancelando solo interés el día 23 de mayo del 2012.

Nota 19.- Gastos Depreciación de Activo Fijo.

La Norma Internacional de Contabilidad 16, establece el tratamiento para la contabilización por lo tanto dicha depreciación se realizo de acuerdo a norma 16, bajo los porcentajes y vida útil de cada activo establecidos en las políticas contables.

NIIF's 2012				
2012 ADICIONES	TOTAL	DEPRECIACION MENSUAL	DEPRECIACION ACUMULADA	ACTIVO FIJO NETO
	875.851,94			875.851,94
	472.093,22	24.823,87	62.380,49	447.269,35
1.303,72	25.801,84	2.895,26	6.263,30	22.906,58
3.712,67	36.988,77	4.041,06	9.294,11	32.947,71
2.744,46	21.128,43	8.377,61	13.161,31	12.750,82
980,01	17.470,36	4.465,17	9.483,96	13.005,19
660.630,90	660.630,90			660.630,90
669.371,76	2.109.965,46	44.602,97	100.583,17	2.065.362,49
				2.065.362,49

Análisis Financiero.

Para el análisis y comprensión correspondiente al ejercicios al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011,

La fecha de transición de Hotel Cabañas Balandra S.A. es el 1 de enero de 2011 por tanto los estados financieros fueron re expresados de apertura bajo NIIF's a esa fecha. La fecha de adopción es el 1 de enero de 2012.



Análisis del Estado de situación Financiera.

Capital de Operación.

Este índice mide la capacidad de una entidad para cumplir con sus obligaciones y sostener sus operaciones, se encuentra determinado de acuerdo a la siguiente formulación

Capital de operación = activo corriente –pasivo corriente

2012	2011
329.282	-73.177

Índice de liquidez.

Este índice determina la capacidad que mantiene la empresa por cada US\$ 1 dólar que debe a sus acreedores de corto plazo, tiene para cubrir estas obligaciones con su activo corriente. Para que este índice se mantenga en una posición adecuada debe ubicarse en una franja de 1.50 a 2.50 US\$.

Activo corriente/Pasivo corriente

2012	2011
3.54	0.59

Índice de solvencia inmediata

Este índice mide la posición que mantiene la empresa para atender sus obligaciones de corto y largo plazo, solo se consideran los flujos líquidos de efectivo.

Activo corriente-inventarios/pasivo corriente

2012	2011
3.47	0.55

Índice de razón del efectivo.

Este índice mide la capacidad inmediata que mantiene la empresa para atender sus obligaciones de corto plazo, su formula está determinada luego de de eliminar las partidas menos liquidas.

Caja+bancos+inversiones/pasivo corriente

2012	2011
1.36	0.29



Índice de autonomía.

Este índice expresa el margen de inversión que los accionistas mantienen sobre los activos de la empresa.

Patrimonio Total/Activo total

2012	2011
44%	71%

Índice de endeudamiento.

Determina el nivel de participación que mantienen los acreedores en el financiamiento integral de la empresa y/o el nivel en que sus obligaciones están financiando la inversión en los activos.

Pasivo/activo

2012	2011
51 %	29%

Índice comerciales y de eficiencia

El resultado indica que las operaciones comerciales en cuanto a mecanismos de recuperación de la cartera han tenido una recaudación en menor tiempo

Cartera inicial+cartera final (360)/2/ingresos por ventas

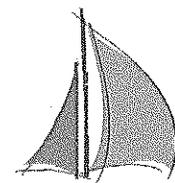
2012	2011
50	25

Estado de resultados

	2012	2011
Ingresos	902.705,16	938.622,37
costos	-606.672,94	-638.962,89
gastos	-264.260,73	-298.509,16
otros ingresos	56,54	929,00
Otros gastos	-17.830,89	-1.323,11
Utilidad ejercicio	13.997,14	756,21

Relaciones Financieras

	2012	2011
Gastos/ingresos	98%	99%
Utilidad/ingresos	2%	1%
Utilidad/gastos	2%	1%



BALANDRA
HOTEL - CABANAS
MANTA ECUADOR

Av. 7 y Calle 20 - Barrio Córdova
Telefax. (593-5) 2.620545 PBX
balandra@hotelbalandra.com
www.hotelbalandra.com

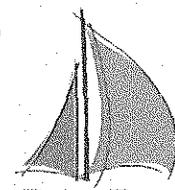
Análisis del estado de situación Financiera

	31/12/2012	31/12/2011	variación		31/12/2012	31/12/2011	variación
Activos				Pasivos			
Activos corrientes				Pasivos corrientes			
Caja General	14.438,49	4.753,59	9.684,90	Empleados 10% servicio	13.084,31	11.032,38	2.051,93
Bancos	162.314,09	46.378,77	115.935,32	Beneficios Sociales por pagar	21.033,70	23.001,32	-1.967,62
Cuentas y Documentos por cobrar	14.844,07	19.703,46	-4.859,39	Obligaciones fiscales por pagar	3.158,73	5.950,14	-2.791,41
Provisión para cuentas incobrables	-726,58	-591,88	-134,70	Tarjetas de crédito por pagar	7.716,11	14.252,68	-6.536,57
Tarjetas de crédito por cobrar	3.708,46	6.458,33	-2.749,87	Proveedores	70.231,22	84.418,17	-14.186,95
Anticipo proveedores corriente	198.399,60	6.331,38	192.068,22	Anticipo clientes	2.708,36	3.447,82	-739,46
Impuestos fiscales	54.583,18	14.960,86	39.622,32	Otras cuentas por pagar	0	24.751,36	-24.751,36
Préstamos empleados	1.288,58	1.259,11	29,47	Obligacion. financ. Corto plazo	0	252,24	-252,24
Otras cuentas por cobrar	1.723,64	0,00	1.723,64	Impuesto a la renta por pagar	11.791,37	11.791,37	0,00
Inventario	8.430,37	6.467,01	1.963,36				
Total Activo corriente	459.003,90	105.720,63		Total Pasivos corrientes	129.723,80	178.897,48	
Activo no corriente				Pasivo No Corriente			
Activo fijo	2.165.945,66	1.496.573,90	624.768,79	Pasivo por ingreso diferido	0	404,83	
Depreciación acumul.	-100.583,17	-55.980,20		Pasivos largo plazo	1.289.762,04	272.047,92	
Activo Fijo net	2.065.362,49	1.440.593,70		Total Pasivo No Corriente	1.289.762,04	272.452,75	1.017.309,29
Impuesto diferido neto	12.444,09	13.550,16	-1.106,07	Patrimonio			
Total Activo no Corriente	2.077.806,58	1.454.143,86		Capital Social	517.802,00	517.802,00	0,00
				Otras Reservas	641.836,01	606.157,49	35.678,52
				Resultados Acumulados	-56.310,50	-29.272,00	-27.038,50
				Resultados acumulados niif's	0	-46.499,79	46.499,79
				Resultados del ejercicio	13.997,13	60.326,56	-46.329,43
				Total Patrimonio	1.117.324,64	1.108.514,26	
Total Activos	2.536.810,48	1.559.864,49		Total Pasivo y Patrimonio	2.536.810,48	1.559.864,49	

Al 31 de diciembre del 2012 los activos totales de la empresa presentan un aumento de US\$ 976.945, respecto al 31 de diciembre de 2011 los cuales se deben distinguir:

Activos

- Disminución en cuentas y documentos comerciales de -US\$ 4.859.39
- Aumento en anticipos proveedores por US\$ 192.068.22 debido principalmente a los contratos que debieron suscribirse en la construcción de la segunda etapa de edificios en el Hotel.
- Aumento en Propiedad planta y equipo neto por US\$ 624.768,79, debido principalmente por las obras en construcción que ingresaron temporalmente hasta la



BALANDRA
HOTEL CABANAS
MANTA ECUADOR

Av. 7 y Calle 20 - Barrio Córdova
Telefax. (593-5) 2 620545 PBX
balandra@hotelbalandra.com
www.hotelbalandra.com

finalización del proyecto de construcción e inicio de operaciones para el cumplimiento de los requerimientos de crecimiento de la demanda de los clientes de servicio

Pasivos

- Disminución de proveedores por US\$ 14.086.95 debido principalmente al cumplimiento puntual del pago de obligaciones de corto y mediano plazo.
- Disminución de otras cuentas por pagar por -US\$ 24.751.36 debido al pago total de obligaciones con terceros.
- Disminución de tarjetas por pagar por un valor de - US\$ 6.356.57, el flujo del efectivo permite disminuir la utilización de este tipo de crédito.
- Aumento en obligaciones a largo plazo que generan interese no corrientes recursos que se utilizaron en la construcción de la segunda etapa de los edificios del hotel por US\$ 1.017.309.29.
- Cabe señalar que el aumento en el patrimonio US\$ 8.810.38 se debe principalmente a la reserva por valuación producto del avalúo practicado en el ejercicio 2010 que generó este movimiento.

Hechos Relevantes.

Como hecho relevante la Administración en el ejercicio 2012 se produce la aprobación del crédito con la Corporación Financiera Nacional cuyo crédito se explica en las nota número 18 que permitirá a la sociedad captar en forma real un 35% del mercado de turismo en la ciudad de Manta y que generará recursos suficientes que le permitan cumplir con las condiciones del crédito y que le permitirá adicionalmente manejar flujos de efectivo suficientes.

Declaración de Responsabilidad.

Con fecha de emisión de este informe 20 de marzo del 2013 las personas abajo indicadas toman conocimiento, y se declaran responsables sobre la veracidad de la información incorporada al presente informe de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012.

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de flujo del efectivo

Nombre

Cargo

Firma

María Eugenia Herrera de Andrade

Gerente General

Paul Andrade

Gerente Financiero

Jackeline Barreto

Contador General

