



**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL HOTEL
CABAÑAS BALANDRA S.A. CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

INDICE:

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



BALANDRA HOTEL

HOTEL CABAÑAS BALANDRA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y AL 1 DE ENERO 2013

en US\$

	nota s	31/12/2013	01/01/2013		nota s	31/12/2013	01/01/2013
Activos				Pasivos			
Activos corrientes				Pasivos corrientes			
Caja General	2	5.637	14.438	Empleados 10% servicio	10	37.746	13.084
Bancos	2	72.106	162.314	Beneficios Sociales por pagar	11	22.998	21.034
Cuentas y Documentos por cobrar	3	15.186	14.844	Obligaciones fiscales por pagar		2.580	3.159
Provisión para cuentas incobrables		-860	-727	Tarjetas de crédito por pagar	12	36.770	7.716
Tarjetas de crédito por cobrar	4	3.288	3.708	Proveedores	13	289.856	70.231
Anticipo proveedores corriente	5	12.887	198.400	Anticipo clientes		2.085	2.708
Impuestos fiscales	6	88.405	54.583	Obligación. financ. Corto plazo	14	112.551	0
Préstamos empleados		1.815	1.289	Impuesto a la renta por pagar			11.791
Otras cuentas por cobrar		866	1.724				
Inventario	7	13.326	8.430				
Total Activo corriente		212.657	459.004	Total Pasivos corrientes		504.587	129.724
Activo no corriente				Pasivo No Corriente			
Activo fijo neto		2.982.966	2.165.946	Pasivo por ingreso diferido		11.791	0
Depreciación acumulada		-158.770	-100.583	Pasivos largo plazo	14	1.344.091	1.289.762
Total Activo Fijo	8	2.824.195	2.065.362	Total Pasivo No Corriente		1.355.882	1.289.762
Impuesto diferido neto	9	11.791	12.444	Patrimonio			
Total Activo no Corriente		2.835.987	2.077.807	Capital Social	15	517.802	517.802
Total Activos		3.048.644	2.536.810	Otras Reservas	16	613.149	641.836
				Resultados Acumulados		-60.963	-56.311
				Resultados del ejercicio		118.187	13.997
				Total Patrimonio		1.188.175	1.117.325
				Total Pasivo y Patrimonio		3.048.644	2.536.810



ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y AL 1 DE ENERO 2013

en US\$

	notas	31/12/2013	31/12/2012
Ventas Hotel		987.020	609.567
Descuento en ventas Hotel		-589	-219
Descuentos en ventas hotel		0	-265
Ventas Restaurante		372.446	295.536
Descuento en ventas Restaurante		-1.194	-2.369
Devoluciones en venta restaurante		-765	-3.839
Otros Ingresos		15.568	4.295
Total Ingresos	15	1.372.485	902.705
Costos			
Costo Hotel		489.729	327.777
Costo Restaurante		343.383	278.896
Total costos	16	833.112	606.673
Gastos			
Gastos Administrativos	17	235.960	201.165
Gastos Financieros		139.079	63.096
Total Gastos		375.039	264.261
Otros ingresos		7	57
Otros gastos		-46.155	-17.831
Utilidad (pérdida del ejercicio)		118.187	13.997

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

en us\$

	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			6.870						6.870
movimientos					1.093	-41.303		-13.997	-54.207
Utilidad del Ejercicio								118.187	118.187
Total Patrimonio	517.802	30.000	10.943	572.207	36.650	-57.994	-39.619	118.187	1.188.175

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO METODO DIRECTO

Estados de Flujo del Efectivo 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
Total flujos de efectivo por (utilizados en) Operaciones	141.346	40.608
Flujos de Efectivo netos utilizados en Actividades de inversión		
Edificio e instalaciones	-834.429	-899.962
Flujos de Efectivo Netos de (utilizados en) Actividades de Financiación		
Préstamos otorgados	309.551	1.064.719
Pagos de Préstamos	-60.827	-79.745
Intereses recibidos	15.445	0
(entrada) efectivo	329.904	0
Total flujos de efectivo por (utilizados en) Financiación	594.073	984.974
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
Efectivo y Equivalentes al efectivo al final del año	77.743	176.753
Conciliación de la Ganancia (pérdida) antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta	118.187	13.997
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
Cambios en activos y Pasivos		
(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
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados) actividades de operación	141.346	40.608

Notas Explicativas 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 Standards Board), la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

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 mantenencias se cargan a los resultados del ejercicio en el periodo que se producen.

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

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



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 compañía según sea el caso clasificará y asignará 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.

Adicionalmente la compañía provisiona el 1% como provisión para cuentas incobrables sobre el movimiento de las cuentas por cobrar que determina la administración tributaria valores que son considerados gastos deducibles en la conciliación tributaria al final del ejercicio.

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 o 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 deferidos 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 compañía ha provisionado indemnizaciones por Jubilación Patronal y Reserva por Desahucio de acuerdo a Obligaciones de Beneficio Definido, el estudio correspondiente al ejercicio 2013 fue



realizado por un profesional independiente de acuerdo a la Ley de Seguridad Social del Ecuador, sin embargo dicho estudio no se encuentra registrado en este período.

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 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

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 de acuerdo con la capacidad de flujos. Hotel Cabañas Balandra S.A. cuenta con una línea de crédito 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.

Controles Internos

La Administración de la compañía 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 2013 mantiene juicio de carácter laboral que a nuestro criterio y de nuestro asesor legal no constituye un riesgo eminente y se encuentra en una etapa de resolución por parte de las autoridades laborales, por tanto no existen riesgos significativos de causar un ajuste material a los estados financieros adjuntos.

Nota 2.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo.

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

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

Expresados en US\$ de los Estados Unidos de Norte América.

Nota 3.- Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar

De acuerdo al siguiente detalle:

Deudor	31/12/2013	01/01/2013
Cuentas y documentos por cobrar	15.186,41	14.844,07
Tarjetas de Crédito por cobrar	3.287,87	3.708,46
Anticipo proveedores	12.887,21	198.399,60
Préstamos empleados	1.815,20	1.288,58
Otras cuentas por cobrar	866,25	1.723,64
Impuestos por cobrar	88.404,95	54.583,18
Provisión cuentas incobrables	-860,07	-726,58
Total US\$	121.587,82	273.820,95

Las cuentas y documentos por cobrar están presentados a su valor razonable

Las cuentas y documentos por cobrar están presentados a su valor razonable, 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.

Nota 4.- Tarjetas de crédito por cobrar

Corresponde al valor por cobrar que quedaron por cobrar al mes de diciembre del 2013, al cierre del año se presentaron los vaucher's a diferentes clientes e instituciones de crédito a través de tarjetas de crédito

Nota 5.-Anticipo proveedores

De acuerdo al siguiente detalle:

	31/12/2013	01/01/2013
Paul Andrade V.	0,00	131.303,86
Galo Arteaga	181,25	0,00
José Cañizares	300,00	0,00
Coheco S.A.	0,00	54.000,00
Jaime Marín	536,96	0,00
Telalca S.A.	0,00	3.142,18
Organiza Cia. Ltda.	11.000,00	0,00
Alexandro Visuete	200,00	3.000,00
Viajes y turismo Delgado	594,00	0,00
Otros menores	75,00	6.953,56
Total US\$	12.887,21	198.399,60

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

Nota 6.- Impuestos Fiscales

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

Nota 7.- Inventarios

Los inventarios están conformados por productos perecibles que quedaron tanto en restaurante y hotel al 31 de diciembre de 2013. La aplicación de la NIC 2 respecto a su valoración y presentación en los estados financieros basados en un promedio ponderado.

Nota 8.- Propiedad, Planta y Equipo

Comprende el siguiente desglose:

	saldo 01/01/2013	movimiento neto	saldo 31/12/2013
Terreno	875.851,94	0,00	875.851,94
Edificio	509.649,84	0,00	509.649,84
Muebles y Enseres	29.169,88	135.042,51	164.212,39
Maquinaria y equipo	42.241,82	51.786,35	94.028,17
Equipo de Computación	13.503,13	11.296,36	24.799,49
Vehículos	22.489,15	0,00	22.489,15
Software y sistema información	12.409,00	0,00	12.409,00
Subtotal	1.505.314,76	198.125,22	1.703.439,98
 Obras en curso	 660.630,90	 618.894,73	 1.279.525,63
Subtotal	2.165.945,66	817.019,95	2.982.965,61
 Depreciación Acumulada	 -100.583,17	 -58.187,11	 -158.770,28
 Total Propied. Planta y Equipo	 2.065.362,49		 2.824.195,33

Los Terrenos y edificios se registran al costo inicial y/o a su costo de adquisición para luego ser revalorizados por el método de valoración siempre y cuando existan variaciones importantes al menos cada cinco 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\$ 11.791.37 valor que se compensará en el tiempo a través del crédito tributario.



Nota 10.- Beneficios Sociales

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.

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 durante este ejercicio:

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

Nota 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:

**BALANDRA
HOTEL**

Institución Financiera		US\$	Plazo desde	Plazo hasta	Tasa Interés
Corporación Nacional	Financiera	1.156.071,44	21/05/2012	04/04/2021	7,91%
Corporación Nacional	Financiera	153.544,40	21/05/2012	04/04/2021	7,91%
Total US\$		1.309.615,84			

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 por US\$ 14.984,89 y 19.489.78 respectivamente valores que se acumulan desde el 2012.

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.

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

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

La reserva por Valuación representa el valor neto del incremento de los activos fijos terreno y edificaciones que fueron 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 Reemplazo
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:

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



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.-Costo de Ventas

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

Análisis Financiero

Para el análisis y comprensión correspondiente al ejercicios al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre 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

2013	2012
-399.6	329.30

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

2013 2012

0.41 3.54

Índice de solvencia inmediata

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

Activo corriente-inventarios/pasivo corriente

2013 2012

0.39 3.47

Índice de razón del efectivo

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

Caja+bancos+inversiones/pasivo corriente

2013 2012

0.15 1.36

Índice de autonomía

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

Patrimonio Total/Activo total

2013 2012

39% 44%

Índice de endeudamiento

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

Pasivo/activo

2012 2012

61 % 51%

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

2013 2012

5150

Estado de resultados

	2013	2012
Ingresos	1.372.485,47	902.705,16
costos	-833.112,00	-606.672,94
gastos	-375.039,01	-264.260,73
otros ingresos	7,15	56,54
Otros gastos	-46.154,93	-17.830,89
Utilidad ejercicio	118.186,68	13.997,14

Relaciones Financieras

2013 2012

Gastos y costos/ingresos	88%	85%
Utilidad/ingresos	9%	2%
Utilidad/gastos	10%	2%



BALANDRA HOTEL

	31/12/2013	31/12/2012	variación		31/12/2013	31/12/2012	variación
Activos				Pasivos			
Activos corrientes				Pasivos corrientes			
Caja General	5.637	14.438	-8.801	Empleados 10% servicio	37.746	13.084	24.662
Bancos	72.106	162.314	-90.208	Beneficios Sociales por pagar	22.998	21.034	1.965
Cuentas y Documentos por cobrar	15.186	14.844	342	Obligaciones fiscales por pagar	2.580	3.159	-579
Provisión para cuentas incobrables	-860	-727	-133	Tarjetas de crédito por pagar	36.770	7.716	29.054
Tarjetas de crédito por cobrar	3.288	3.708	-421	Proveedores	289.856	70.231	219.625
Anticipo proveedores corriente	12.887	198.400	-185.512	Anticipo clientes	2.085	2.708	-623
Impuestos fiscales	88.405	54.583	33.822	Obligacion. financ. Corto plazo	112.551	0	112.551
Préstamos empleados	1.815	1.289	527	Impuesto a la renta por pagar	0	11.791	-11.791
Otras cuentas por cobrar	866	1.724	-857				
Inventario	13.326	8.430	4.896				
Total Activo corriente	212.657	459.004		Total Pasivos corrientes	504.587	129.724	
Activo no corriente				Pasivo No Corriente			
Activo fijo neto	2.982.966	2.165.946	817.020	Pasivo por ingreso diferido	11.791	0	11.791
Depreciación acumulada	-158.770	-100.583	-58.187	Pasivos largo plazo	1.344.091	1.289.762	54.328
Total Activo Fijo	2.824.195	2.065.362		Total Pasivo No Corriente	1.355.882	1.289.762	
Impuesto diferido neto	11.791,37	12.444,09	-652,72	Patrimonio			
Total Activo no Corriente	2.835.986,70	2.077.806,58		Capital Social	517.802	517.802	0
				Otras Reservas	613.149	641.836	-28.687
				Resultados Acumulados	-60.963	-56.311	-4.652
				Resultados del ejercicio	118.187	13.997	104.190
				Total Patrimonio	1.188.175	1.117.325	
Total Activos	3.048.644	2.536.810		Total Pasivo y Patrimonio	3.048.644	2.536.810	

Análisis del estado de situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2013 los activos totales de la compañía presentan un aumento de US\$ 511.8, respecto al 31 de diciembre de 2012 los cuales se deben distinguir:

Activos

- Aumento en cuentas y documentos comerciales de -US\$ 342.34
- Disminución en anticipos proveedores por US\$ 185.5 debido principalmente a liquidación de contratos en la construcción de la segunda etapa de edificios en el Hotel.
- Aumento en Inventario de US\$ 4.89 debido al incremento de consumo de la segunda etapa del hotel.



- Aumento en Propiedad planta y equipo neto por US\$ 817.0, debido principalmente por las obras en construcción que ingresaron temporalmente hasta la 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

- Aumento en de proveedores por US\$ 219.6 debido principalmente al cumplimiento puntual del pago de obligaciones de corto y mediano plazo en la terminación de acabados de la segunda etapa del Hotel.
- Aumento de tarjetas de crédito por pagar por un valor de US\$ 29.05, debido a la compra de materiales para la terminación del Hotel.
- Aumento en pasivos a largo que generan por interese no corrientes recursos que se utilizaron en la construcción de la segunda etapa de los edificios del hotel por US\$ 54.3.

Hechos Relevantes

Como hecho relevante de la Administración en el ejercicio 2013 se terminan los desembolsos por parte de la CFN para la segunda etapa del Hotel y la puesta en marcha de las operaciones.

Las condiciones de crédito están previstas en el flujo de efectivo para su cumplimiento puntual de las obligaciones según tabla de amortización.

Declaración de Responsabilidad

Con fecha de emisión de este informe 28 de febrero de 2014 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 2013.

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

Nombre

Cargo

Firma

Paul Sebastián Andrade Herrera

Gerente General

Jackeline Barreto

Contador General