Kennedy Norte, Av. Miguel H. Alcívar y Nahím Isaías,
Edif. Torres del Norte, Torre B, piso 4, Of. 407
Guayaquil - Ecuador
Telefax: 042 688 317 • 042 687 076
e-mail: guayaquil@uhyecuador.com
www.uhyecuador.com

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directores y Accionistas de
**EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.**
Cuenca, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.** (en delante la Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 y los estados de resultados, cambios en el capital contable y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

**Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros**

2 La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

**Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

4. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

A member of Urbach Hacker Young International Limited, an international network of independent accounting and consulting firms.
The UHY network is a member of the Forum of Firms.

**Opinión**

6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.** al 31 de diciembre de 2011, así como de sus resultados, sus cambios en el capital contable y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

UHY Audit & Advisory Services

**UHY Audit & Advisory Services Cía. Ltda.**
**SC-RNAE No. 643**
Marzo 26 del 2012
Guayaquil - Ecuador

Xavier Pino P., Socio
Registro No. 0.10982

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
INTENDENCIA DE CUENCA
29 MAY 2012
Angela Mora Dueñ

**EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.**
**(Cuenca – Ecuador)**

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | NOTAS | | 2011 | 2010 |
|---|---|---|---|---|
| **Activos** | | | | |
| **Activos corrientes:** | | | | |
| Efectivo en caja y bancos | 3 | US$ | **106,370** | 23,147 |
| Inversiones temporales | 4 | | **310,902** | 457,218 |
| Cuentas por cobrar, neto | 5 | | **318,841** | 156,586 |
| Inventarios | 6 | | **83,312** | 71,740 |
| Gastos pagados por anticipado | | | **2,468** | 3,190 |
| **Total activos corrientes** | | | **821,893** | 711,881 |
| **Activos no corrientes:** | | | | |
| Propiedad, maquinaria y equipos, netos | 7 | | **1,297,721** | 1,236.817 |
| Otros activos | 8 | | **91,728** | 93,366 |
| **Total activos** | | US$ | **2,211,342** | 2,042,064 |
| **Pasivos y Patrimonio de los Accionistas** | | | | |
| **Pasivos corrientes:** | | | | |
| Sobregiros bancarios | | US$ | - | 2,832 |
| Cuentas por pagar | 9 | | **194,851** | 144,178 |
| Gastos acumulados por pagar | 10 | | **123,288** | 93,390 |
| **Total pasivos corrientes** | | | **318,139** | 240,400 |
| **Pasivos no corrientes:** | | | | |
| Reservas para jubilación patronal y desahucio | 11 | | **468,312** | 419,725 |
| **Total pasivos** | | | **786,451** | 660,125 |
| **Patrimonio de los accionistas:** | | | | |
| Capital social | 12 | | **600,012** | 600,012 |
| Reserva legal | 12 | | **28,609** | 28,609 |
| Reserva por valuación | 12 | | **591,626** | 591,626 |
| Reserva de capital | 12 | | **26,304** | 26,304 |
| Utilidades acumuladas | | | **178,340** | 135,388 |
| **Total patrimonio de los accionistas** | | | **1,424,891** | 1,381,939 |
| **Total pasivos y patrimonio de los accionistas** | | US$ | **2,211,342** | 2,042,064 |

Ing. Pedro Vázquez Malo
Gerente General

CPA. Zoila Villegas
Contadora General

Las notas explicativas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

## EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.

Estado de Resultados
Año terminado el 31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | NOTAS | | 2011 | 2010 |
|---|---|---|---|---|
| Ventas | 13 | US$ | **1,924,189** | 1,574,124 |
| Costo de ventas | 13 | | **( 948,227)** | ( 752,169) |
| **Utilidad bruta en ventas** | | | **975,962** | 821,955 |
| **Gastos operacionales:** | | | | |
| Gastos de administración | | | **330,172** | 313,941 |
| Gastos de operación | | | **170,857** | 138,352 |
| **Total gastos de operación** | | | **501,029** | 452,293 |
| **Utilidad en operación** | | | **474,933** | 369,662 |
| **Otros Ingresos (egresos):** | | | | |
| Gastos de capital: | | | | |
| - Depreciaciones | | | **( 181,106)** | ( 171,027) |
| - Provisión para jubilación patronal y desahucio | | | **( 60,687)** | ( 67,210) |
| - Amortización | | | **( 33,456)** | ( 13,983) |
| | | | **( 275,249)** | ( 252,220) |
| Otros ingresos (egresos), netos | | | **62,928** | 56,918 |
| **Total otros ingresos (egresos), neto** | | | **( 212,321)** | ( 195,302) |
| **Utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta** | | | **262,612** | 174,360 |
| 15% Participación de los trabajadores en las utilidades | 14 | | **( 39,392)** | ( 20,762) |
| **Utilidad antes del impuesto a la renta** | | | **223,220** | 153,598 |
| 24% (25% en el 2010) Impuesto a la renta | 14 | | **( 44,880)** | ( 18,210) |
| **Utilidad Neta** | | US$ | **178,340** | 135,388 |

Ing. Pedro Vázquez Malo
Gerente General

CPA. Zoila Villegas
Contadora General

Las notas explicativas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

## EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | | Capital Social (nota 12) | Aporte futuro aumento de capital | Reserva legal (nota 12) | Reserva facultativa (nota 12) | Reserva por Valuación (Nota 12) | Reserva de Capital (Nota 12) | Resultados acumulados | Total patrimonio de los accionistas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldos al 31 de diciembre del 2009 | US$ | 600,012 | 28,004 | 19,875 | 85,380 | 591,626 | 26,304 | 87,334 | 1,438,535 |
| Utilidad neta del ejercicio | | - | - | - | - | - | - | 135,388 | 135,388 |
| Apropiación de reserva legal año 2009 | | - | - | 8,734 | - | - | - | ( 8,734) | - |
| Pago de dividendos | | - | - | - | (85,380) | - | - | (78,600) | ( 163,980) |
| Devolución de aporte futura capitalización | | - | (28,004) | - | - | - | - | - | (28,004) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2010 | | 600,012 | - | 28,609 | - | 591,626 | 26,304 | 135,388 | 1,381,939 |
| **Utilidad neta del ejercicio** | | - | - | - | - | - | - | **178,340** | **178,340** |
| **Declaración de dividendos (nota 12)** | | - | - | - | - | - | - | **(135,388)** | **(135,388)** |
| **Saldos al 31 de diciembre del 2011** | US$ | 600,012 | - | 28,609 | - | 591,626 | 26,304 | 178,340 | 1,424,891 |

Ing. Pedro Vázquez Malo
Gerente General

CPA. Zoila Villegas
Contadora General

Las notas explicativas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

## EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | | 2011 | 2010 |
|---|---|---|---|
| **Flujos de efectivo de las actividades de operación** | | | |
| Efectivo recibido de clientes y otros | US$ | **1,803,318** | 1,630,923 |
| Efectivo pagado a proveedores y otros | | **( 1,432,081)** | ( 1,274,326) |
| Pago de impuesto a la renta | | **( 24,423 )** | (22,717) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | | **346,814** | 333,880 |
| **Flujos de efectivo de las actividades de inversión** | | | |
| Disminución de inversiones temporales | | **146,316** | (5,955) |
| Aumento de otros activos | | **( 33,334)** | (113,530) |
| Adquisición propiedad, maquinaria y equipo | | **( 242,010)** | ( 140,000) |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | | **( 129,028)** | ( 259,485) |
| **Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento** | | | |
| Disminución de Sobregiro bancario | | **( 2,832)** | 2,832 |
| Reparto de utilidades | | **( 131,731)** | (163,980) |
| Devolución para futuro aumento de capital | | **-** | (28,004) |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento | | **( 134,563)** | ( 189,152) |
| Aumento neto del efectivo | | **83,223** | (114,757) |
| Efectivo al inicio del período | | **23,147** | 137,904 |
| Efectivo al final del período | US$ | **106,370** | 23,147 |

Ing. Pedro Vázquez Malo
Gerente General

CPA. Zoila Villegas
Contadora General

Las notas explicativas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros

## EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.

Estados de Flujos de Efectivo, Continuación
Conciliación de la Utilidad Neta con las actividades de operación
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2011
(con cifras correspondientes del año 2010)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

| | | 2011 | 2010 |
|---|---|---|---|
| Utilidad Neta | US$ | **178,340** | 135,388 |
| Ajuste para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por las actividades de operación: | | | |
| Gasto de capital: | | | |
| - Depreciaciones | | **181,106** | 171,027 |
| - Provisión jubilación patronal y desahucio | | **60,687** | 62,412 |
| - Amortización | | **34,972** | 20,164 |
| - Provisión incobrables | | **1,087** | 970 |
| - Ajuste de propiedad, maquinarias y equipos | | **-** | 716 |
| | | **277,852** | 255,289 |
| Cambios netos en activos y pasivos | | | |
| Disminución (aumento) en cuentas por cobrar | | **(163,342)** | (4,626) |
| Disminución (aumento) en inventarios | | **(11,572)** | (24,042) |
| Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado | | **722** | (149) |
| (Disminución) en cuentas por pagar | | **47,016** | (19,916) |
| Aumento (disminución) en gastos acumulados por pagar | | **29,898** | (2,678) |
| (Disminución) jubilación patronal | | **(12,100)** | ( 5,386) |
| | | **(109,378)** | (56,797) |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | US$ | **346,814** | 333,880 |

Ing. Pedro Vázquez Malo
Gerente General

CPA. Zoila Villegas
Contadora General

Las notas explicativas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

## 7. Propiedad, Maquinaria y Equipos, netos (Continuación)

El movimiento de los activos fijos por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:

| | Saldo al 31-Dic-10 | Adiciones | Reclas./ Bajas | Transfer. | Saldo al 31-Dic-11 |
|---|---|---|---|---|---|
| Terreno | 6,539 | - | - | - | 6,539 |
| Edificio | 981,018 | - | - | 150,025 | 1,131,043 |
| Instalaciones | 476,902 | - | - | - | 476,902 |
| Equipos de hotel | 380,473 | 26,231 | (5,458) | 17,629 | 418,875 |
| Muebles y enseres | 269,666 | 7,248 | - | 40,200 | 317,114 |
| Equipos de computación | 91,750 | 4,235 | 4,153 | 300 | 100,438 |
| Vehículos | 56,720 | - | - | - | 56,720 |
| Pinacoteca | 14,982 | - | - | - | 14,982 |
| Equipos de oficina | 384 | - | - | - | 384 |
| Construcciones en proceso | 2,553 | 348,911 | - | ( 351,464) | - |
| Subtotal costo | 2,280,987 | 386,625 | ( 1,305) | (143,310) | 2,522,997 |
| Depreciación acumulada | ( 1,044,170) | ( 181,106) | - | - | (1,225,276) |
| Totales | 1,236,817 | 205,519 | ( 1,305) | (143,310) | 1,297,721 |

| | Saldo al 31-Dic-09 | Adiciones | Ajustes/ Bajas | Transfer. | Saldo al 31-Dic-10 |
|---|---|---|---|---|---|
| Terreno | 6,539 | - | - | - | 6,539 |
| Edificio | 981,018 | - | - | - | 981,018 |
| Instalaciones | 476,902 | - | - | - | 476,902 |
| Equipos de hotel | 326,705 | 6,830 | - | 46,938 | 380,473 |
| Muebles y enseres | 225,917 | - | - | 43,749 | 269,666 |
| Equipos de computación | 80,561 | 2,503 | - | 8,686 | 91,750 |
| Vehículos | 42,870 | 27,241 | ( 13,391) | - | 56,720 |
| Pinacoteca | 13,482 | 1,500 | - | - | 14,982 |
| Equipos de oficina | 384 | - | - | - | 384 |
| Construcciones en proceso | - | 160,228 | - | ( 157,675) | 2,553 |
| Subtotal costo | 2,154,378 | 198,302 | ( 13,391) | ( 58,302) | 2,280,987 |
| Depreciación acumulada | ( 885,818) | ( 171,027) | 12,675 | - | (1,044,170) |
| Totales | 1,268,560 | 27,275 | ( 716) | ( 58,302) | 1,236,817 |

Al 31 de diciembre del 2011, las adiciones en construcciones en curso corresponden a los costos incurridos en el Hotel El Dorado, por la construcción de 9 habitaciones entre los pisos sexto y séptimo, de los cuales fueron activados US$ 208,154, transferidos a gastos, desembolsos no capitalizables por US$ 38,346 y a otras cuentas por cobrar por los anticipos entregados a la Joyería Guillermo Vázquez para la compra de pisos por US$ 104,964 (nota5).

Durante el año 2011, las principales inversiones del hotel han sido la compra de equipos de hotel, muebles y enseres para las habitaciones y puntos de ventas de comestibles y bebidas y también en la reposición de equipos de computación.