INFORME DE COMISARIO

Señores Socios de Ecuaresorts S.A. Dando cumplimiento a lo que disponen los Estatutos de la Compañía, me permito poner a su consideración el informe sobre la revisión y análisis de los Estados Financieros que corresponden al período comprendido entre el 1 de enero al 31 diciembre del 2016.

Los estados contables de una empresa deben ser elaborados usando técnicas adecuadas y uniformes. Para ello el análisis que a continuación se expone tiene como base los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados vigentes, considerar las Normas internacionales de Contabilidad más la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, las mismas que facultan un examen sobre muestreo de pruebas que respalden la información proporcionada tanto del Balance General como del Estado de Resultados de la Compañía.

I. BALANCE GENERAL:

Cuentas	2015	2016	Diferencia
Efectivo y Equivalentes	90	1150	1060
Activo Financiero	1.249	436	-813
Activo Realizable	0	6	6
Crédito Tributario	43	325	282
Otros Activos Corrientes	0	5	5
Total Activo Corriente	***1.382***	***1.922***	540
Activo No Corriente	***3.471***	5.897	2.426
TOTAL ACTIVO	**4.853**	**7.819**	2.966
Gastos por Pagar	24	170	146
Préstamos Bancarios	0	0	0
Intereses por Pagar	6	22	16
Impuestos por Pagar	3	6	3
Otros Pasivos	1	6	5
Total Pasivo Corriente	***34***	***204***	170
Préstamos Socios y Particulares	779	603	-176
Préstamos Bancarios CFN	1.350	4.050	2.700
Otros Pasivos	0	2	2
Total Pasivo No Corriente	***2.129***	***4.655***	2.526
TOTAL PASIVO	**2.163**	**4.859**	2.696
Capital, Reservas, Res. Ej. Ant.	2.689	2.989	300
Resultados del Ejercicio	1	(29)	(28)
Total del Patrimonio	**2.690**	**2.960**	270
PASIVO + PATRIMONIO	**4.853**	**7.819**	2.966

Ecuaresorts para la realización de su Proyecto Hoteles Ibis Ecuador cuenta con 2 etapas: La primera a realizarse en las ciudades de Quito, Guayaquil, Machala, Santo Domingo y la segunda que incluye a Manta, Portoviejo, Ambato, Cuenca, Esmeraldas y Coca. En el 2016 el proyecto se enfoca en la construcción Hotel Ibis Quito y la conclusión de diferentes trámites del Hotel Ibis Guayaquil, para ello su financiamiento cuenta con un crédito de la Corporación Financiera Nacional más el aporte de la empresa privada.

Con estos antecedentes se analiza que el Activo Total tiene un importante crecimiento del 61.12%. El Efectivo y Equivalentes aumenta en 1.177.78% por reclasificación de la cuenta Inversiones Temporales que se traslada del Activo Exigible a este grupo en consideración a su corta exigibilidad, repercutiendo por lo tanto en su disminución. Se producen cambios significativos en diferentes rubros: El Activo Realizable por las Importaciones en Tránsito que realizó directamente la Empresa para equipamiento hotelero; el Crédito Tributario crece en 655.81% por efecto del mayor volumen de adquisiciones y compras. Por la magnitud de la obra es imprecindible la cobertura de seguros para la construcción que se refleja en el rubro de Otros Activos. El Activo No Corriente es el rubro de mayor importancia pues representa el 75.45% del Activo Total, crece en 69.89% y la cuenta de mayor movimiento es Construcciones en Proceso y todos los gastos que incurren para su desenvolvimiento.

El Pasivo Corriente aumenta en un 500%. Los Gastos y los Impuestos por Pagar crecen en 608.33% y 100% respectivamente y son consecuentes a una mayor actividad, se continúa pagando los Intereses a la CFN que aumentan en 266.67%, la Compañía no tiene Obligaciones Financieras Bancarias bajo esta modalidad.

Analizando las Obligaciones a Largo Plazo aumentan en 118.65% siendo la principal fuente de financiamiento, inciden en su comportamiento variaciones importantes; una de ellas es el incremento en 200% las Obligaciones Financieras con la Corporación Financiera Nacional por los desembolsos realizados durante este año. Otro cambio importante es que los Préstamos de Socios y Particulares disminuyen en 22.59%.

El Patrimonio se fortalece en 10.03% por el Aporte de Capital de los Socios y por la capitalización de los Aportes Futuras Capitalizaciones. La Compañía todavía no genera ingresos, por ello tiene una Pérdida del Ejercicio analizado de USD 28.861.79.

II. ESTADO DE RESULTADOS

En el año 2016 por ser una etapa de construcción del Hotel Ibis Quito no hay Ingresos Operacionales. En Los Gastos Operacionales, destacan los Administrativos por los Sueldos del Personal, Beneficios Sociales, Gastos por Servicios. Los Gastos de Ventas son menores. Dentro de Gastos Financieros se consideran valores pequeños por el manejo de cuentas bancarias. Cabe señalar que en Ingresos No Operacionales se consideran los valores de los intereses que generan las Inversiones Temporales en las pólizas. Por lo citado anteriormente, el ejercicio económico tiene una Pérdida de USD 28.861,79.

RECOMENDACIONES:

Ecuaresorts S.A. tiene como objetivo convertirse en la cadena hotelera más grande del Ecuador y para el año 2017 sus metas son: Puesta en operación del Hotel Ibis Quito, iniciar la construcción del Hotel Ibis Guayaquil y negociar un terreno para el Hotel Ibis Machala.

Partiendo de ello analizaremos que su estructura financiera durante el año 2016 no presenta situaciones que generen problemas inmediatos de liquidez y solvencia porque durante esta etapa de construcción del Hotel Ibis Quito, la empresa contó con el financiamiento del crédito de la Corporación Financiera Nacional y el aporte de la empresa privada y con ello pudo cumplir con todas sus obligaciones adquiridas. Se recomienda buscar socios estratégicos o inversión extranjera que inyecten capital fresco y que permitan continuar con los avances de las obras proyectadas, para lo cual es importante continuar con la difusión del Proyecto "Desarrollo Cadena Ibis Ecuador "mediante Rondas de Negocios con las Cámaras de Turismo, Comercio, Empresarios, Binacionales que permitan aprovechar las oportunidades de tratados comerciales.

La Compañía con el crédito de la CFN, ha podido obtener recursos con bajos costos financieros y buenas condiciones de plazo, por lo que es conveniente continuar con un cronograma de pagos definiendo los vencimientos de las Obligaciones con el Estado y con los Socios.

Mantener buenas relaciones públicas con las autoridades municipales que faciliten la los trámites y la instalación hotelera en cada provincia.

Al tener un contrato de inversión con el Estado, gestionar con las autoridades competentes la exoneración de aranceles para la importación directa de maquinaria y equipos que se necesiten para la operación de los hoteles que incluyen el proyecto.

Realizar un análisis costo/beneficio de la conveniencia de que la empresa constructora que gane por licitación se encargue integralmente de la construcción más los acabados de cada hotel, siguiendo con el lineamiento de los estándares de calidad que la cadena Ibis exige.

Después de la revisión y análisis de los diferentes documentos, comprobantes contables, soportes, informes, así como del proceso contable se determina que éste se sujeta a las NIC y NIIFS, por lo que los Estados Financieros analizados presentan razonablemente la situación económica, financiera y patrimonial de la Compañía. Se determina además que se ha cumplido oportunamente con la parte tributaria y laboral, por lo que, salvo su más acertado criterio, se recomienda a los señores Socios su aprobación.

Ing. Eulalia Malute García,

COMISARIO.