



ECUARESORTS S.A.

INFORME DE COMISARIO

POR EL AÑO QUE TERMINÓ AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

ECUARESORTS S.A.
INFORME DE COMISARIO

Cuenca, 24 de marzo de 2020

A los Socios de ECUARESORTS S.A.

En cumplimiento al deber que me impone el artículo 279 de la Ley de Compañías referente a la obligación de los Comisarios, en mi calidad de Comisario designado por la compañía ECUARESORTS S.A., tengo a bien presentar el informe respectivo de los Estados Financieros correspondientes al período contable del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019.

En mi opinión los Estados Financieros mencionados, presentan razonablemente todos los aspectos materiales, la Situación Financiera de ECUARESORTS S.A., al 31 de diciembre de 2019, y el resultado de operaciones, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Responsabilidad de la Administración de ECUARESORTS S.A., por los Estados Financieros

La preparación y presentación de los Estados Financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, es responsabilidad de los administradores de la Compañía, así como el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación de tales estados financieros.

A continuación, me permito presentar un resumen del Estado de Situación Financiera y del Estado de Resultados del año 2019, así como también un comparativo con los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, lo que nos permite verificar la estructura contable, las variaciones y la evolución de las cifras como consecuencia de las actividades de la entidad.

El análisis se realizará en forma horizontal y vertical, se representará gráficamente estas variaciones, demostrando los incrementos o disminuciones que se han originado en el año 2019 en relación al año 2018, y finalmente se analizará los indicadores financieros para un mayor conocimiento de la situación de la compañía ECUARESORTS S.A.

ECUARESORTS S.A						
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA						
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018						
1	ACTIVO	AÑOS		VALOR	VALOR	ANÁLISIS
		2019	2018	ABSOLUTO	RELATIVO	VERTICAL 2019
11	ACTIVO CORRIENTE					
111	ACTIVO DISPONIBLE	\$ 121.998,26	\$ 244.699,06	\$ (122.700,80)	-50,14%	0,98%
112	ACTIVO EXIGIBLE	\$ 1.042.824,15	\$ 1.277.830,30	\$ (235.006,15)	-18,39%	8,41%
113	ACTIVO REALIZABLE	\$ 21.041,68	\$ 5.487,04	\$ 15.554,64	283,48%	0,17%
115	ACTIVO ANTICIPADO	\$ 19.847,36	\$ 12.235,67	\$ 7.611,69	62,21%	0,16%
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 1.205.711,45	\$ 1.540.252,07	\$ (334.540,62)	-21,72%	
12	ACTIVO NO CORRIENTE					
121	PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	\$ 11.197.361,76	\$10.731.042,63	\$ 466.319,13	4,35%	90%
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 11.197.361,76	\$10.731.042,63			
	TOTAL ACTIVO	\$ 12.403.073,21	\$12.271.294,70	\$ 131.778,51	1,07%	100%
2	PASIVO					
21	PASIVO CORRIENTE					
211	PASIVO EXIGIBLE	\$ (804.169,72)	\$ (1.799.174,20)	\$ 995.004,48	-55,30%	8,01%
	TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$ (804.169,72)	\$ (1.799.174,20)	\$ 995.004,48	-55,30%	
22	PASIVO NO CORRIENTE	\$ (9.241.029,85)	\$ (7.706.076,75)	\$ (1.534.953,10)	19,92%	91,99%
	TOTAL PASIVO	\$ (10.045.199,57)	\$ (9.505.250,95)	\$ (539.948,62)	5,68%	100,00%
3	PATRIMONIO					
31	CAPITAL SOCIAL					
301	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	\$ (3.000.000,00)	\$ (3.000.000,00)	\$ -	0,00%	127,23%
302	RESULTADOS DE APLICACION NIFF	\$ (472,99)	\$ 15,35	\$ (488,34)	-3181,37%	0,02%
306	RESULTADOS	\$ 186.544,88	\$ 77.126,67	\$ 109.418,21	141,87%	-7,91%
	UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 456.054,47	\$ 156.814,23	\$ 299.240,24	190,82%	-19,34%
	TOTAL PATRIMONIO	\$ (2.357.873,64)	\$ (2.766.043,75)	\$ 408.170,11	-14,76%	100,00%
	TOTAL PASIVO+PATRIMONIO	\$ 12.403.073,21	\$12.271.294,70	\$ 131.778,51	1,07%	

ANÁLISIS

ACTIVO

El total de Activos de ECUARESORTS S.A. al 31 de diciembre de 2019, presenta un incremento de \$131.778,51 representando el 1.07% con respecto al 31 de diciembre de 2018.

Las principales variaciones se reflejan en:

Activo Disponible: En el Estado de Situación Financiera del año 2019 se registra un valor de \$121.998,26 y en el año 2018 de \$244.699,06, existiendo una disminución de \$122.700,80 que representa el 50.14%, dado principalmente a que en el 2019 ya no se tiene inversiones temporales.

Activo Exigible: El saldo al 31 de diciembre de 2018 fue de \$1.277.830,30, mientras que para el año 2019 disminuyó a \$ 1.042.824,15, es decir, en un 18.39%, siendo la principal variación en la cuenta de anticipo a proveedores.

Activo Realizable: La cuenta presenta un incremento de \$ 15.554.64, representado por el 283.48% con respecto al año 2018. Esta cuenta presenta saldos únicamente en inventarios en consignación e inventarios en general.

Con respecto a Propiedad, Planta y Equipo para el 2019 se dió un incremento de \$505.759,53, la compañía registra compras por \$793.121,55; ventas por \$88,00; depreciación por \$96.744,49 y por reclasificación de cuentas para un mejor control el valor de \$ 141.820,26; lo que conlleva a que el valor por propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre de 2019 sea de \$10.688.781,76.

Activos por impuestos diferidos: En el año 2019 la compañía generó impuestos diferidos por Jubilación Patronal \$1.427,76; Desahucio \$502,46 y otros Activos por impuestos diferidos \$46.922,78.

A continuación, se representará gráficamente las cuentas que constituyen el Activo, dentro del activo corriente la cuenta más representativa es el activo exigible que representa el 8.41%, el activo disponible con el 0.98%, el activo realizable con el 0.17% y el activo anticipado con el 0.16% con respecto al activo total, mientras que el activo no corriente representa el 90% del total del activo.



PASIVO

El total de Pasivos en el año 2019 presenta un incremento de \$539.948,62 que representa el 5.68%, con respecto al año 2018. Las principales variaciones se reflejan en:

Pasivo Corriente. – Representa el 8.01% del total del pasivo y muestra una disminución del 55.30%, es decir, de \$ 995.004,48. Esto se debe a las siguientes variaciones:

- Préstamos Particulares. – Al 31 de diciembre de 2019 se presenta una disminución del 100%, es decir, se cancelaron los préstamos del Ing. José Ochoa y Gina Galarza por el valor de \$186.080,00.
- Préstamos Bancarios. – De igual forma, al 31 de diciembre de 2019 se genera una disminución del 100%, es decir, se cancelaron los préstamos por el valor de \$1.100.000,00.
- Préstamo Produbanco. – En el año 2019 se recibe un préstamo por un valor de \$ 193.687,26 que representa un incremento del 100% con respecto al año 2018.
- Otras cuentas por pagar. – esta cuenta refleja una disminución del 29% con respecto al 2018, es decir por un valor de \$ 116.732,56.
- Intereses por pagar. – para el año 2019 los intereses incrementan en un 91%, esto es por el valor de \$ 55.056,69 dado por intereses por pagar a CFN e intereses Produbanco.

A continuación, se representará gráficamente las cuentas que constituyen el Pasivo de la compañía, la cuenta más representativa en el Pasivo Corriente son las Otras Cuentas por pagar representada con el 35.62%, seguido por Préstamos Produbanco con el 24.09% e Intereses por pagar con el 14.36%.



Pasivo No Corriente. – Representa el 91.99% del total del pasivo y muestra un incremento del 19.92%, es decir, de \$ 1.534.953,10.

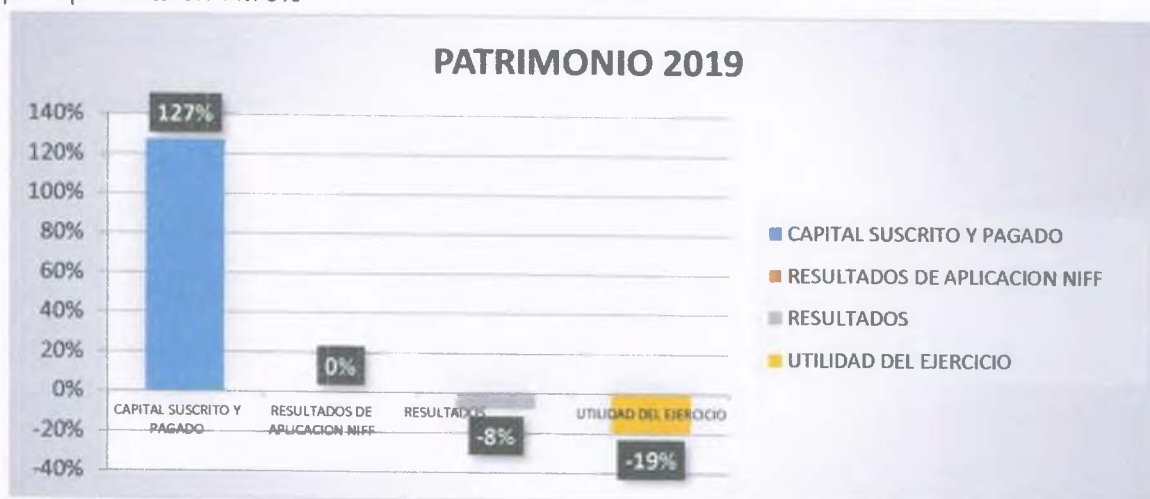
La cuenta más representativa son los préstamos de bancos locales con el 66.89%, seguido de préstamos de socios y particulares con el 33.03% y las provisiones de beneficios a empleados con el 0.08%.

Dentro de los préstamos a bancos locales la principal variación se generó por el préstamo de Produbanco que se obtuvo para el 2019 por el valor de \$ 771.370,36. Asimismo, en los préstamos de socios y particulares incrementan principalmente los créditos correspondientes a Ing. José Ochoa, Stup, Equindeca Cia. Ltda., e Ing. José Ochoa (A través Tutto Freddo).



PATRIMONIO

El Patrimonio en el año 2019 presenta una disminución de \$408.170,11 con respecto al año 2018, lo que representa un 14.76%



El Capital Social de la compañía se mantiene el mismo valor que en el año 2018.

En el año 2019 se refleja la pérdida del ejercicio de \$456.054,47; la misma que ha sufrido un incremento de \$299.240,24 con respecto al año 2018, lo que representa un incremento de 190.82%.

ECUARESORTS S.A						
ESTADO DE RESULTADOS						
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018						
4	INGRESOS	AÑOS		VALOR	VALOR	ANÁLISIS
		2019	2018	ABSOLUTO	RELATIVO	VERTICAL 2019
41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			\$ -		
4121	INGRESOS POR HABITACIONES	(1.664.341,75)	-320	\$ (1.664.021,75)	520006,80%	82,41%
4123	INGRESO POR ALIMENTOS Y BEBIDAS	(350.218,48)		\$ (350.218,48)	100,00%	17,34%
4125	OTROS SERVICIOS	(4.912,22)		\$ (4.912,22)	100,00%	0,24%
	TOTAL INGRESOS	(2.019.472,45)	(320,00)	\$ (2.019.152,46)	630985,14%	100,00%
5	COSTO DE VENTA			\$ -		
51	COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	1.001.151,04	135	\$ 1.001.016,04	741493,36%	100,00%
52	COSTO DE VENTAS DE ACTIVOS FIJOS	48,00		\$ 48,00	100,00%	0,00%
	TOTAL COSTO DE VENTAS	1.001.199,04	136,00	\$ 1.001.064,04	741628,92%	100,00%
6	GASTOS			\$ -		
61	GASTOS OPERATIVOS			\$ -		
611	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	325.688,93	90.530,85	\$ 235.158,08	259,75%	21,97%
612	GASTOS DE VENTAS	265571,7	35976,75	\$ 229.594,95	638,18%	17,92%
613	DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	205306,18	668,25	\$ 204.637,93	30622,96%	13,85%
618	OTROS GASTOS OPERACIONALES	81701,96	18882,81	\$ 62.819,15	332,68%	5,51%
62	GASTOS FINANCIEROS	567661,08	19900,72	\$ 547.760,36	2752,47%	38,30%
63	OTROS GASTOS NO DEDUCIBLES	36240,79	6562,66	\$ 29.678,13	452,23%	2,45%
	TOTAL GASTOS	1.482.170,64	172.522,04	\$ 1.309.648,60	759,12%	100,00%
71	INGRESOS NO OPERACIONALES			\$ -		
711	OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	-6749,57	-15522,81	\$ 8.773,24	-56,52%	100,00%
	TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	-6749,57	-15522,81	\$ 8.773,24	-56,52%	100,00%
	RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE I/G DIF	457.147,66	156.814,23			
	INGRESOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	-1456,98		\$ (1.456,98)	100,00%	
	GASTO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	363,79		\$ 363,79	100,00%	
	PÉRDIDA DEL EJERCICIO	456.054,47	156.814,23	\$ 299.240,24	190,82%	

ANÁLISIS

INGRESOS

Los Ingresos Totales de ECUARESORTS S.A. al 31 de diciembre de 2019, presentan un incremento de \$ 2.019.152,45 que equivale al 630985.14%, en el año 2018 se generó ingresos de \$320 y en el 2019 \$2.019.472,45.

Las principales variaciones se reflejan en:

A continuación, se presenta gráficamente las cuentas que constituyen los Ingresos de Actividades Ordinarias de la compañía en el año 2019, la cuenta más representativa son los Ingresos por Habitaciones representada con el 82%, luego los ingresos por alimentos y bebidas que representa el 17% y por último los otros servicios con el 0.24%.

CÓDIGO	CUENTA: INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2019	2018	2019	2018
4121	INGRESOS POR HABITACIONES	\$ (1.664.341,75)	\$ (320,00)	82%	100%
4123	INGRESO POR ALIMENTOS Y BEBIDAS	\$ (350.218,48)		17%	0%
4125	OTROS SERVICIOS	\$ (4.912,22)		0%	0%
TOTALES		\$ (2.019.472,45)	\$ (320,00)	100%	100%



COSTOS

De igual forma el costo de ventas incrementa en 741528.92%, es decir por un valor de \$ 1.001.064.04 con respecto al año 2018 que fue de \$ 135.00. En el 2019 se tiene un costo de ventas y producción de \$ 1.001.151,04 y un costo de ventas de activos fijos el valor de \$ 48,00.



Los rubros en los cuales se presentaron costos en el 2019 corresponden a nómina de hospedaje, servicios de hospedaje, nómina de alimentos y bebidas, otros costos restaurant, nómina lavandería, otros costos por lavandería, otros costos indirectos de fabricación y otros costos de producción.

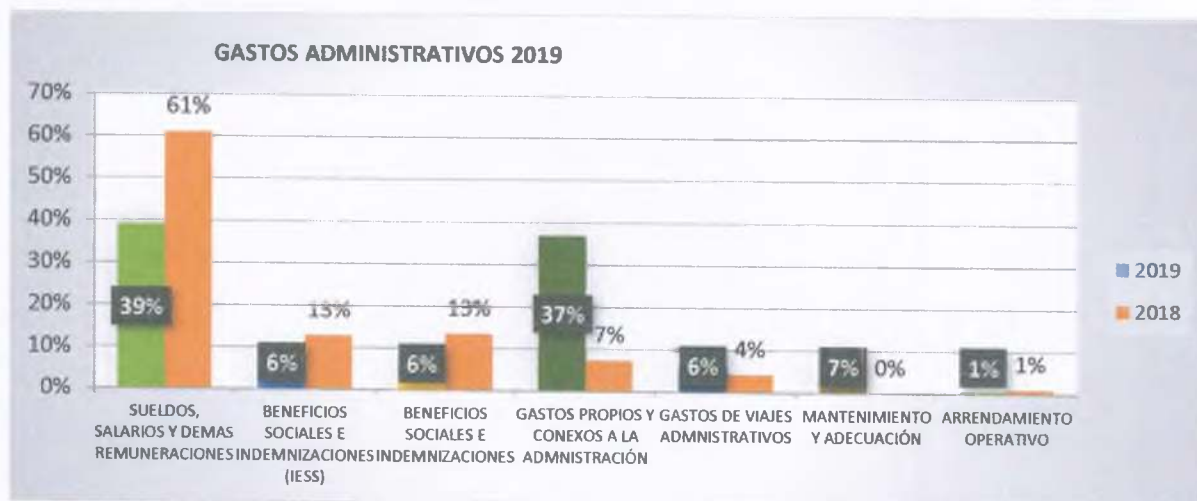
GASTOS

En el Estado de Resultados conforme al análisis realizado, se determina que los Gastos Totales de ECUARESORTS S.A. al 31 de diciembre de 2019, presentan un incremento de \$1.309.648,60 que equivale al 759.12%. Esto se debe a que el año 2019 constituye el primer año de operatividad de la empresa y por ende incrementan sus gastos.

Los gastos más representativos son los gastos financieros con el 38.30%, luego tenemos los gastos de administración con el 21.97%, seguido de los gastos de ventas con el 17.92%.

A continuación, se representará gráficamente las cuentas que constituyen el total de Gastos generados por la Compañía en el año 2019 y 2018:

CÓDIGO	CUENTA: GASTOS ADMINISTRATIVOS	2019	2018	2019	2018
6111	SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	\$ 126.813,17	\$ 55.284,58	39%	61%
6112	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES (IESS)	\$ 18.122,83	\$ 11.633,59	6%	13%
6113	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	\$ 18.047,38	\$ 12.156,05	6%	13%
6115	GASTOS PROPIOS Y CONEXOS A LA ADMINISTRACIÓN	\$ 119.869,22	\$ 6.701,39	37%	7%
6116	GASTOS DE VIAJES ADMINISTRATIVOS	\$ 19.356,54	\$ 3.826,16	6%	4%
6117	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN	\$ 21.542,69	\$ -	7%	0%
6118	ARRENDAMIENTO OPERATIVO	\$ 1.937,10	\$ 929,08	1%	1%
TOTALES		\$ 325.688,93	\$ 90.530,86	100%	100%



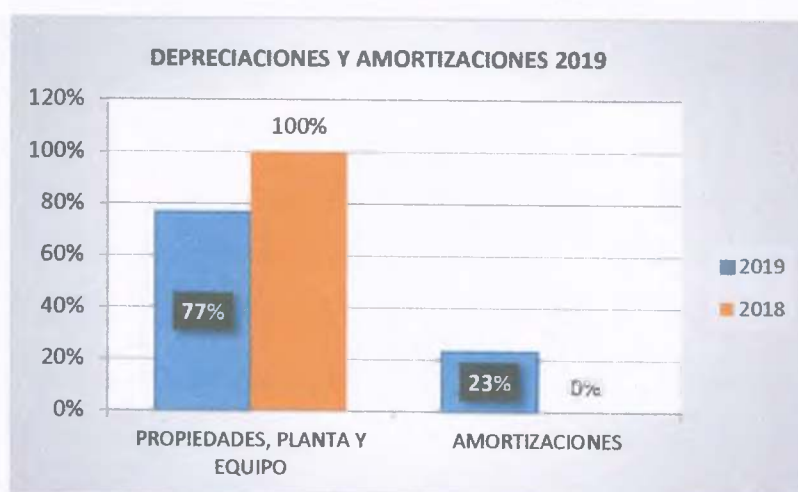
Los gastos administrativos incrementan en un 259.75% en relación al 2018, entre las principales variaciones están los gastos propios y conexos a la administración que incrementan en \$113.167,83, es decir, en un 1.689%, los gastos de viaje administrativos que incrementan en un 406% y los sueldos salarios y demás remuneraciones que incrementan en 129%.

CÓDIGO	CUENTA: GASTOS DE VENTAS	2019	2018	2019	2018
6121	SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	\$ 27.773,59	\$ 12.910,02	10%	36%
6122	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES (IESS)	\$ 3.497,89	\$ 1.568,56	1%	4%
6123	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	\$ 4.708,80	\$ 6.530,11	2%	18%
6125	GASTOS PROPIOS Y CONEXOS A LA VENTA	\$ 224.260,82	\$ 14.968,06	84%	42%
6126	GASTOS DE VIAJES VENTAS	\$ 5.330,60	\$ -	2%	0%
TOTALES		\$ 266.571,70	\$ 35.976,75	100%	100%



Los gastos de ventas en el 2019 incrementan en un 638.18%; las principales variaciones se dan en los gastos propios y conexos a la venta que incrementan en \$ 209.292,76, es decir, en un 1398%, luego tenemos los sueldos salarios y remuneraciones que incrementan en un 115% y los beneficios sociales e indemnizaciones (IESS) con un 123%, entre los principales.

CÓDIGO	CUENTA: DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	2019	2018	2019	2018
61311	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ 157.522,71	\$ 668,25	77%	100%
6132	AMORTIZACIONES	\$ 47.783,47	\$ -	23%	0%
TOTALES		\$ 205.306,18	\$ 668,25	100%	100%



Las depreciaciones y amortizaciones incrementan en un 30622.96% con respecto al 2018, la principal variación se da en propiedades, planta y equipo con un incremento de \$ 156.854.46 seguido de las amortizaciones con un valor de \$ 47.783,47.

INDICADORES FINANCIEROS

Estos indicadores surgen de la necesidad de medir la capacidad que tienen las empresas para cancelar sus obligaciones de corto plazo.

LIQUIDEZ CORRIENTE

Significa, que por cada dólar que la empresa adeuda, dispone de tantos dólares para pagar dicha deuda a corto plazo.

AÑO 2018

Indicador	Fórmula		Resultado
Liquidez Corriente	$\frac{\text{Activos Corrientes}}{\text{Pasivos Corrientes}}$	$\frac{1.540.252,07}{1.799.174,20}$	0,86

AÑO 2019

Indicador	Fórmula		Resultado
Liquidez Corriente	$\frac{\text{Activos Corrientes}}{\text{Pasivos Corrientes}}$	$\frac{1.205.711,45}{804.169,72}$	1,50

Interpretación:

La razón corriente indica la capacidad que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras, deudas o pasivos a corto plazo. Se determina que la compañía para el año 2018 tuvo un indicador de 0.86, mientras que para el 2019 el indicador fue de 1.50, este valor es significativo ya que indica que la compañía ECUARESORTS S.A. tiene la capacidad suficiente para enfrentar sus deudas a corto plazo.

PRUEBA ÁCIDA

Estos indicadores surgen de la necesidad de medir la capacidad que tienen las empresas para cancelar sus obligaciones corrientes, pero sin depender de la venta de sus existencias; es decir, básicamente con sus saldos de efectivo, el de sus cuentas por cobrar, inversiones temporales y algún otro activo de fácil liquidación, diferente de los inventarios, el valor más aceptable debe acercarse a uno.

AÑO 2018

Indicador	Fórmula		Resultado
Prueba Ácida	$\frac{\text{Activos Corrientes} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivos Corrientes}}$	$\frac{1.540.252,07 - 5.487,04}{1.799.174,20}$	0,85

AÑO 2019

Indicador	Fórmula		Resultado
Prueba Ácida	$\frac{\text{Activos Corrientes} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivos Corrientes}}$	$\frac{1.205.711,45 - 21.041,68}{804.169,72}$	1,47

Interpretación:

ECUARESORTS S.A. reporta en el año 2018 un valor de 0,85 y en el año 2019 de 1,47, este indicador ha incrementado en 0,62 en el 2019, lo más adecuado es que se aproxime a 1, si es menor a 1 puede existir el peligro de caer en insuficiencia de recursos para hacer frente a los pagos.

INDICADORES DE SOLVENCIA

Los indicadores de endeudamiento o solvencia tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa. Se trata de establecer también el riesgo que corren tales acreedores y los dueños de la compañía y la conveniencia o inconveniencia del endeudamiento.

AÑO 2018

Indicador	Fórmula		Resultado
Solvencia	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{9.505.250,95}{12.271.294,70}$	0,77

AÑO 2019

Indicador	Fórmula		Resultado
Solvencia	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	$\frac{10.045.199,57}{12.403.073,21}$	0,81

Interpretación:

ECUARESORTS S.A. presenta un indicador para el 2018 de 0,77 y para el 2019 de 0,81. Lo que representa un elevado grado de independencia frente a sus acreedores, así como también demuestra que la compañía posee capacidad de endeudamiento

APALANCAMIENTO FINANCIERO

El apalancamiento financiero indica las ventajas o desventajas del endeudamiento con terceros y como éste contribuye a la rentabilidad de la compañía, dada la particular estructura financiera de la empresa.

A medida que las tasas de interés de la deuda son más elevadas, es más difícil que las empresas puedan apalancarse financieramente.

AÑO 2018

Indicador	Fórmula		Resultado
Apalancamiento Financiero	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{9,505,250.95}{2.766.043,75}$	3,44

AÑO 2019

Indicador	Fórmula		Resultado
Apalancamiento Financiero	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}}$	$\frac{10,045,199.57}{2.357.873,64}$	4,26

Interpretación:

La compañía ECUARESORTS S.A. genera un indicador de 3,44 en el 2018 y de 4,26 en el 2019, los índices obtenidos en los dos periodos son mayores que 1, lo cual indica que la empresa no puede cubrir sus deudas con terceros sin ayuda de fondos ajenos que contribuyen a la rentabilidad de la compañía.

Opinión sobre cumplimiento

En mi opinión, los Estados Financieros mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la empresa ECUARESORTS S.A., al 31 diciembre de 2019 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Es importante señalar que, en mi calidad de comisaria, he dado cumplimiento con todas las disposiciones constantes en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

Atentamente,



CPA. MAYRA HUIRACocha
COMISARIA