

INFORME DE COMISARIO DE LA MIRAGE S. A. EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2012

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 279 numeral cuarto de la Ley de Compañías sobre las funciones de Comisario, para la MIRAGE S.A., presento a ustedes señores accionistas, el informe correspondiente a los Estados Financieros del ejercicio económico del año 2012, habiendo sido nombrado como tal por la Junta General de Accionistas del 22.03.2005.

El contenido del Informe se presenta enfocado en los aspectos básicos dispuestos por la Superintendencia de Compañías que citamos a continuación:

- I. Antecedentes
- II. Objetivos
- III. Limitación alcance del examen.
- IV. Aspecto financiero contable
- V. Opinión sobre las actas y resoluciones de Junta General de Accionistas
- VI. Comentarios sobre el informe del Administrador del año 2012
- VII. Análisis Financiero: Indicadores Financieros
- VIII. Opinión sobre los Estados Financieros

1) ANTECEDENTES

La MIRAGE S.A. hasta el mes de agosto del año 2004 tenía la razón social de Cía. Ltda. En sesión de Junta General de Accionistas de 01.07.2004, los socios resuelven hacer la transformación a Sociedad Anónima, para esto se realiza con fecha 01 de Septiembre del 2004 en la Notaría Cuarta del Cantón Quito, la escritura de transformación de Compañía Limitada a Sociedad Anónima, Aumento de Capital y adopción de nuevos Estatutos, cuyos trámites de transformación en la Superintendencia de Compañías, concluyó con la aprobación el 29 de Octubre del 2004, y se inscribió en el Registro de la Propiedad del Cantón Cotacachi el 11 de Noviembre del 2004 quedando legalmente constituida la Compañía sociedad anónima.

La empresa hasta el 11.11.2005 tenía tres accionistas, sin embargo uno de los accionistas Señor Jorge Espinosa Hinostrosa cede sus acciones al accionista Señor Uwe Duer.

En el año 2008 hay cesión de acciones del señor Uwe Duer y de la señora Sra. Clara Hinostrosa Espinosa al señor Jorge Espinosa Hinostrosa. El 08.05.2008 se realizó la notificación a la Superintendencia de Compañías sobre la cesión de acciones; quedando como accionistas el Sr. Uwe Duer y Sr. Jorge Espinosa Hinostrosa con 5.000,00 USD de capital a cada uno, con el 50% de capital accionario

2) OBJETIVOS

- a) Emitir un informe sobre la razonabilidad de los Estados Financieros de Situación y de Resultados Integrales del año 2012.
- b) Determinar el cumplimiento de las disposiciones legales de la Ley de Compañías, reglamentos, resoluciones de la Junta General de Accionistas, recomendaciones de los organismos de control.
- c) Evaluar el Sistema de Control Interno de la compañía.
- d) Evaluar el cumplimiento de las resoluciones de la Junta General de Accionistas.

3) LIMITACIÓN ALCANCE DEL EXAMEN

El presente Informe no está orientado a revelar eventuales faltantes o desviaciones de naturaleza administrativa financiera, que podrían afectar las cifras contempladas en los estados financieros analizados; así como también no releva de posibles responsabilidades a los administradores y funcionarios de la empresa por el incumplimiento del marco jurídico que debieron observarse durante el ejercicio de las actividades en el año 2012.

4) ASPECTO FINANCIERO CONTABLE

4.1 CONTROL INTERNO

De la observación realizada al Sistema de Control Interno se determina que la empresa cuenta con los procesos administrativo, financiero y de comercialización de los servicios turísticos que ofrece.

Los fondos se manejan en cuentas corrientes individuales y con firmas distintas del Presidente ejecutivo y Gerente General. Se manejan en firmas conjuntas la del Subgerente y el Asistente del Presidente Ejecutivo.

- La Contabilidad se maneja con el Sistema Financiero Administrativo Practisis Hotel Manager cambiado en el año 2009, en reemplazo del sistema contable TINI, lo que ha ocasionado desde el año 2010 ciertas dificultades en el manejo de los inventarios como proceso de adaptación o aprendizaje de su uso; en el 2012 se ha consolidado su práctica.
- El personal está afiliado al seguro social IESS y se cumple las disposiciones del Código de trabajo.
- Las propiedades, planta y equipo de la compañía están asegurados contra siniestros como incendio, robo o algún caso fortuito.
- En el año 2012, la administración, suspendió la implementación de un sistema de contabilidad de costos.

5) OPINIÓN SOBRE LAS ACTAS Y RESOLUCIONES DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

En el año 2012 la Compañía ha realizado una sesión de Junta General ordinaria y Universal de accionistas, y algunas no cumplidas del año 2011, como presentamos en el cuadro siguiente:

FECHA Y Nº ACTA	Nº RESOLU CIONES	CUMPLIMIENTO			OBSERVACIONES
		CUM- PLI- DAS	NO CUM- PLIDAS	EN PROCE SO	
20.07.2011 # 57 Informe Auditoría Externa (9) recomendaciones. No han considerado el anexo que tiene 9 recomendaciones pendientes de aplicar.	9	5	0	4	El plan estratégico no aceptado en la Junta General de accionistas según resolución Nº 06-22-07-10. Las Nitif's exigen que las empresas tengan un Plan estratégico, objetivos y políticas bien definidas.

15.06.2012 #59 Resolución Autorizar al señor Jorge Espinosa, Presidente Ejecutivo y Representante Legal de la empresa a contratar un préstamo con el Banco Pichincha, y a suscribir todos los documentos relacionados con este préstamo, a la tasa legal vigente. Además la Junta autoriza que como garantía para el crédito se hipoteque el bien inmueble de propiedad de La Mirage y autoriza al señor Jorge Espinosa ser codeudor de este crédito. El destino del préstamo es para adecuaciones del Hotel.	1	0	0	1	
TOTAL	10	5	0	5	
%	100%	50%	0%	50%	

Del análisis numérico del total de resoluciones emitidas en las actas de Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias Universales de Accionistas del año 2011 y 2012 se han emitido 10 resoluciones que representan el 100%, de las cuales se han cumplido 5 que corresponden al 50% y están en proceso 5 que representan el 50% restante.

En el acta número 57 del 20.07.2011 se observa que la junta ha considerado y tratado las recomendaciones del informe del auditor externo del año 2010, pero no ha considerado el anexo de recomendaciones pendientes de cumplirse desde años anteriores, las cuales son importantes para la mejor gestión legal de la empresa.

Las actas no se realizan con oportunidad.

En el año 2012 no se ha realizado la aprobación de los estados financieros del año 2011, éstos se han aprobado en el año 2013 según acta respectiva.

RECOMENDACIÓN No. 1

La Junta General de Accionistas conozca también el anexo de recomendaciones de auditoría externa que son de informes de años anteriores pendientes de cumplimiento y se adjunta al informe, y es parte integrante del mismo en cada año que se resumen en los siguientes conceptos.

- Realizar el aumento de capital porque la empresa tiene un nivel de pérdidas mayores al valor del capital.
- Mejorar el manejo de las declaraciones tributarias mensuales sean oportunas y veraces.
- Realizar un análisis del manejo financiero de los servicios de alimentos y bebidas, habitaciones, SPA, jacuzzi y sauna que ofrece "La Mirage".
- Definición de la estructura de la empresa que permita establecer el Manual de Funciones.
- Manual de Procedimientos de las diferentes áreas de la empresa.
- Elaborar los presupuestos anuales de la empresa.
- Plan Estratégico con énfasis en el Plan de Marketing.

TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

A este proceso se hace las siguientes observaciones:

- El 2012 fue el año en que la empresa adoptó las Normas internacionales de Información Financiera, la Conciliación del Patrimonio Neto de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF al 01.01.2011 y 31.12.2011 y la Conciliación del Estado del Resultado Integral al 31.12.2011 año de transición, fueron aprobadas según acta del 13 de marzo del 2013, fecha extemporánea para su presentación a la Superintendencia de Compañías, al ser LA MIRAGE S.A. parte del grupo tres de empresas según el cronograma

establecido por la Superintendencia de Compañías para la adopción de dichas normas, y correspondía a la Mirage S.A. hacerlo en enero del 2012.

Lo anterior ocurrió porque la empresa no inició oportunamente el proceso de transición a NIIF; los asientos de Conciliación del Patrimonio Neto, y Conciliación del Estado de Resultados Integral fueron registrados el 01.01.2012 cuyas explicaciones constan en el informe de conciliación respectivo y un detalle cuantitativo y cualitativo en la nota tres a los estados financieros sobre el proceso de transición a NIIF, que inició la elaboración a mediados del año 2013 y concluyó en el año 2014.

- b) En la Nota 3 de los estados financieros del año 2012 se presenta la conciliación del Patrimonio Neto al 01 de enero y 31 de diciembre del 2011 por un valor total de 926.587,57 dólares, cuyo detalle se transcribe textualmente en el cuadro siguiente:

DETALLE	Saldo Final al 31.12.2011 USD	Saldo Inicio al 01.01.2011 USD
CONCILIACIÓN TRANSICIÓN NIIFs		
SALDO PATRIMONIO	959.599,85	1'110.205,17
CORRECCIÓN DE ERRORES:		
Cerrar Depreciación acumulada Edificio Saldo al 31/diciembre/2010		254.948,63
DETALLE DE AJUSTES POR APLICACIÓN NIIF 1		
Cerrar Depreciación acumulada Edificio bajo NEC Saldo al 31/diciembre/2010	28.506,65	
Registrar depreciación acumulada Edificio año 2011 bajo NIIF	-14.417,20	
Registrar provisión jubilación patronal año 2011	-37.484,48	
Registrar provisión indemnización laboral año 2011	-8.614,75	
Dar de Baja activos depreciados totalmente durante el año 2011	-1.002,50	
Dar de Baja activos depreciados totalmente al 31/dic/2010		-18.642,77
Registrar jubilación patronal al 31-12-2010 empleados		-190.845,00
Indemnización laboral valor total según Actuario al 31-12-2010		-60.165,00
VALORES TOTALES	926.587,57	1'095.501,03

RECOMENDACIÓN N° 1

El señor Gerente disponga al Subgerente cumpla con las resoluciones de la Superintendencia de Compañías a fin de evitar observaciones de este organismo de control de las entidades jurídicas que están bajo su control.

6) COMENTARIOS SOBRE EL INFORME DEL ADMINISTRADOR DEL AÑO 2012

El informe del Administrador sobre el ejercicio económico del año 2012 está enmarcado dentro de las disposiciones de la Ley de Compañías, cubre los requisitos mínimos que debe contemplar este informe que son:

- Cumplimiento parcial de los objetivos previstos para el año 2012 referentes a la participación en ferias nacionales e internacionales.
- En este año no ha habido un incremento en la venta de turistas extranjeros hacia La Mirage.

- c) Cumplimiento parcial de las disposiciones y resoluciones de la Junta General de accionistas en cuanto a la implementación de la contabilidad de costos con el sistema Practisis Hotel Manager, gestiones para recuperar los pagos en exceso de impuestos a la renta por retenciones en la fuente de años anteriores.
- d) Como hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio 2012 se informa especialmente el incremento de las ventas en el departamento de SPA y alimentos.
- e) Situación financiera de la compañía se ha agudizado en el nivel de liquidez. En meses en que la compañía experimenta una baja en los ingresos normales del hotel, la liquidez de la empresa se ve seriamente afectada, los funcionarios de la empresa han solicitado sobregiros a las instituciones financieras para poder seguir cumpliendo con las obligaciones ante proveedores y empleados.

RECOMENDACIÓN No. 2

Al señor Presidente Ejecutivo, Gerente y Subgerente:

- a) Continúe cumpliendo con todos los objetivos planteados a inicio del período económico a fin de mejorar la gestión administrativa y financiera de la compañía y busque nuevas estrategias para incrementar ventas y optimizar costos y gastos.
- b) Hacer un seguimiento de los resultados de la participación en ferias nacionales e internacionales como un medio de recopilar una base de datos de clientes o potenciales clientes.

7) ANÁLISIS DE BALANCES: INDICADORES FINANCIEROS

7.1 ANÁLISIS HORIZONTAL AÑO 2011 - 2012

A continuación se presenta un análisis de los estados financieros entre el año 2011 y 2012.

7.1.1 Estado de Situación Financiera

a) ANÁLISIS DE LOS ACTIVOS (VERTICAL COMPOSICIÓN)

CUENTAS	NOTA	AÑO 2012 VALOR USD	AÑO 2011 VALOR USD	VARIACIÓN USD	% AÑO 2012
ACTIVOS					
ACTIVO CORRIENTE					
Disponible	3	24.203,10	29.378,07	-5.174,97	1,55%
Exigible	4	43.379,75	25.306,61	18.073,14	2,78%
Realizable	5	14.912,28	13.501,87	1.410,41	0,95%
Diferidos		4.339,59	4.049,12	290,47	0,28%
Retenciones	6	11.158,01	9.801,27	1.356,74	0,71%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		97.992,73	82.036,94	15.955,79	6,27%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO					
Propiedades, Planta y Equipo neto	7	1.404.105,73	1.187.568,79	216.536,94	89,87%
Otros Activos Garantías		39,09	39,09	0,00	0,00%
Otros Activos Diferidos		60.242,40	0,00	60.242,40	3,86%
Cuentas de Orden		0,00	7.152,57	-7.152,57	0,00%
TOTAL ACTIVOS		1.562.379,95	1.276.797,39	285.582,56	100,00%

Del cuadro anterior se observa que el total de activos corrientes representa el 6,27%; del total de activos, lo que nos indica que tenemos muy poca disponibilidad de recursos para un pronto pago. En el Total de Activos Corrientes, con respecto del año anterior se ha tenido un aumento de 15.955,79 dólares por la disminución del disponible y la utilización del realizable.

Con respecto al rubro propiedades, planta y equipo (valor neto) existe un incremento en el año 2012 frente al año 2011 de 216.536,94 USD por concepto de aplicación de la depreciación; y su incidencia en el total de activos es del 89,87%.

b) ANÁLISIS DE LOS PASIVOS Y PATRIMONIO

CUENTAS	NOTA	AÑO 2012 VALOR USD	AÑO 2011 VALOR USD	VARIACIÓN USD	% AÑO 2012
PASIVOS					
Pasivo Corriente ,	8	171.252,84	206.094,91	-34.842,07	10,96%
Pasivo no Corriente	9	523.246,03	103.950,06	419.295,97	33,49%
Cuentas de Orden			7.152,57	-7.152,57	0,00%
TOTAL PASIVO		694.498,87	317.197,54	377.301,33	44,45%
PATRIMONIO					
CAPITAL					
Capital Pagado	10	10.000,00	10.000,00	0,00	0,64%
TOTAL CAPITAL		10.000,00	10.000,00	0,00	0,64%
Reservas	11	955.999,24	994.715,34	-38.716,10	61,19%
RESULTADOS					
Resultados años anteriores		40.380,53	105.489,83	-65.109,30	2,58%
Resultados del ejercicio		-138.498,69	-150.605,32	12.106,63	-8,86%
TOTAL RESULTADOS		-98.118,16	-45.115,49	-53.002,67	-6,28%
TOTAL PATRIMONIO		867.881,08	959.599,85	-91.718,77	55,55%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.562.379,95	1.276.797,39	285.582,56	100,00%

Con respecto al comportamiento de los pasivos se observa que los pasivos corrientes disminuyeron en el año 2012 frente al año al 2011 en 34.842,07 USD, y estos a su vez representan el 10,96% del total de pasivo y patrimonio; el pasivo no corriente es de 33,49%.

El Patrimonio de la compañía disminuye a 867.881,08 USD en el año 2012 por cuanto absorbe pérdidas de años anteriores y la pérdida del ejercicio.

El capital de la empresa en el año 2012 no ha tenido ningún incremento frente al año 2011 manteniéndose en 10.000 USD según la escritura de transformación de la empresa de Cía. Ltda., a Sociedad Anónima, al 31.12.2011 los accionistas de LA MIRAGE son: el Sr. Uwe Duer y Sr. Jorge Espinosa Hinojosa con 5.000,00 USD de capital a cada uno.

c) ESTADOS DE RESULTADOS

CUENTAS	NOTA	AÑO 2012 VALOR USD	AÑO 2011 VALOR USD	VARIACIÓN USD	% AÑO 2012
INGRESOS OPERACIONALES	12	693.110,94	625.908,94	67.202,00	367,35%
Ventas		689.313,87	622.605,35	66.708,52	365,34%
Otros Ingresos		3.797,07	3.303,59	493,48	2,01%
(-) COSTO Y GASTOS VENTAS	13	504.433,46	485.815,73	18.617,73	267,35%
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		188.677,48	140.093,21	48.584,27	100,00%
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		327.176,17	290.698,53	36.477,64	173,40%
Gastos de Administración	14	260.951,15	219.484,92	41.466,23	138,31%
Gastos Financieros		30.536,66	28.994,88	1.541,78	16,18%
Otros Gastos Administración		35.688,36	42.218,73	-6.530,37	18,92%
UTILIDAD EN OPERACIONES		-138.498,69	-150.605,32	12.106,63	-73,40%
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS		-138.498,69	-150.605,32	12.106,63	-73,40%

De la comparación de los ingresos operacionales se observa que existe un aumento de 67.202,00 USD en el año 2012 frente al año 2011, específicamente por aumento de ventas y por otros ingresos.

Los costos y gastos de venta han incrementado en el año 2012 en 18.617,73 USD respecto al año 2011, con incidencia en los rubros alimentos y bebidas, SPA, Jardines y guardería.

Los gastos administrativos, financieros se han incrementado en 36.477,64 USD en el año 2012, siendo más representativo el aumento en Gastos administración y gastos financieros.

Como conclusión podemos citar que los ingresos han disminuido en el año 2012 con respecto al año 2011, generando una Pérdida total de 138.498,69 USD, adicional a la Pérdida obtenida en el año 2011 por 150.605,32 USD, lo que implica que la empresa tendría que hacer inmediatamente un aumento de capital.

7.2 ÍNDICES FINANCIEROS AÑO 2012 - 2011

En el cuadro siguiente se presenta un resumen de los principales índices financieros a los Estados de Situación del año 2012 y su comparativo con el año 2011.

DETALLE	2012	2011
Capital de trabajo	-73.260,11	-124.057,97
Índice de Liquidez	0,57	0,40
Índice de Solvencia	2,25	4,03

Financiamiento Total de Activos	2012	%	2011	%
Patrimonio	867.881,08	55,55%	959.599,85	75,16%
Total Pasivo	694.498,87	44,45%	317.197,54	24,84%
Total Activo	1.562.379,95	100,00%	1.276.797,39	100,00%

De los datos de los cuadros anteriores hacemos el siguiente análisis:

a) Capital de Trabajo:

El capital de trabajo del año 2012 es un valor negativo de -73.260,11 USD frente al del año 2011 con un valor de -124.057,97 USD, lo que significa que la compañía no tendría capacidad de pago de sus deudas en el próximo ejercicio.

b) Índice de liquidez:

En el año 2012 el índice de liquidez es de 0,57 USD y del año 2011 era de 0,40 USD aumentándose al 2012 en 0,17 USD. Lo que significa que en el año 2012 la empresa dispone de 0,57 USD para cancelar cada dólar de deuda, se considera un nivel de liquidez medio bajo.

c) Índice de solvencia:

En el año 2012 el índice de solvencia es de 2,25 y en el año 2011 es de 4,03 teniendo una disminución en el año 2012 frente al año 2011 de 1,78; esto significa que el total de activos cubren 4,03 veces los pasivos totales.

d) Índice de rentabilidad:

En el año 2012 al tener la empresa pérdida, no es aplicable ningún cálculo de índice de rentabilidad. Al igual que en los años 2011-2010. En estos 3 años la pérdida se produjo porque los ingresos totales disminuyeron y no lograron cubrir costos y gastos totales.

e) Financiamiento del total de activos:

Como se puede observar el total de activos del año 2012 de la empresa están financiados con el 44,45% de deuda y el 55,55% del patrimonio frente al año 2011, que estaban financiados con el 24,84% de deuda y con el 75,16% del patrimonio.

8. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de Situación General al 31 de diciembre del año 2012 y de Resultados Integral por el mismo año, en su conjunto presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera, los resultados de la compañía, en el período analizado, los mismos que han sido elaborados por la compañía de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Lo anterior no exime de la responsabilidad a los administradores y funcionarios de LA MIRAGE S.A. por la veracidad y exactitud de los datos en los Estados Financieros presentados y por el incumplimiento del marco jurídico que debieron observarse durante el ejercicio de las actividades desempeñadas en el año 2012.


Dr. Raúl Arias Salgado.
COMISARIO MIRAGE S.A.
CPA 22.771