

**INFORME DE
COMISARIO DE LA
MIRAGE S.A
EJERCICIO
ECONÓMICO
2013**

Ibarra, 14 de Abril del 2015

Señor

Jorge Espinosa

PRESIDENTE EJECUTIVO DE LA MIRAGE S.A.

Cotacachi.

De mi consideración:

Adjunto a la presente el informe de Comisario sobre los Estados Financieros de la MIRAGE S.A. del ejercicio económico del año 2013, el cual contiene la opinión sobre los mismos y ocho aspectos que se citan en el cuerpo del informe, así como los comentarios y recomendaciones sobre la gestión financiera administrativa del año citado, a fin de que se tomen en cuenta para su implementación, lo que redundará en un mejor servicio al cliente.

Agradezco la oportunidad de presentar este informe de Comisario y estoy a la orden para cualquier información adicional sobre el contenido del mismo.



Dr. Raúl Arias Salgado.

COMISARIO MIRAGE S.A.

CPA 22.771

INFORME DE COMISARIO DE LA MIRAGE S. A. EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2013

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 2013, de acuerdo al nombramiento de Comisario realizado por la Junta General de Accionistas.

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 ejercicio económico 2013
- VII. Análisis Financiero: Indicadores Financieros
- VIII. Opinión sobre los Estados Financieros

1) ANTECEDENTES

La MIRAGE S.A. Compañía Sociedad Anónima, inscrita el 11 de Noviembre del 2004 en el Registro de la Propiedad del Cantón Cotacachi, 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 Hinostroza 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 2013.
- 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 2013.

4) ASPECTO FINANCIERO CONTABLE**4.1 CONTROL INTERNO**

De la observación realizada al Sistema de Control Interno se determina que la contabilidad de la empresa está atrasada, puesto que en abril 2015 se está cerrando la auditoría de los estados financieros del año 2013 y consecuentemente no están presentados a la Superintendencia de Compañías.

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

En el año 2013 la Compañía ha realizado dos sesiones de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, con sus resoluciones. En el cuadro siguiente se presenta una evaluación de recomendaciones formuladas por los organismos de control, Comisario y Auditoría Externa:

FECHA Y Nº ACTA	Nº RESOLUCIONES	CUMPLIMIENTO			OBSERVACIONES
		CUMPLIDAS	NO CUMPLIDAS	EN PROCESO	
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 NIIF'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 Píchincha, 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	1	0	0	
26.02.2013 #60					
Resolución: Autorizar al señor Jorge Espinosa, Presidente Ejecutivo y Representante Legal de la empresa a contratar un préstamo de 20.000 (veinte mil dólares) con el Banco de Guayaquil, y a suscribir todos los documentos relacionados con este préstamo, a la tasa legal vigente.	1	0	0	1	

18.07.2013 #61					
Resolución: Autorizar la concesión del préstamo por parte del señor Jorge Espinosa Witt en las condiciones sugeridas por el señor Duer.	1	0	0	1	
TOTAL	12	6	0	6	
%	100%	50%	0%	50%	

Del análisis numérico del total de resoluciones emitidas en las actas de Juntas Generales Ordinarias, Extraordinarias y Universales de Accionistas del año 2011, 2012 y 2013 se han emitido 12 resoluciones que representan el 100%, de las cuales se han cumplido 6 que corresponden al 50% y están en proceso 6 que representan el 50% restante.

En el año 2013 no se ha realizado la aprobación de los estados financieros del año 2012, éstos se han aprobado en el año 2014 según información de la señora contadora; sin embargo no fue entregada el acta respectiva.

Las actas de las sesiones de la Junta de Accionistas no se realizan de forma oportuna e inmediata y numeradas.

RECOMENDACIÓN No. 1

A la Junta General de Accionistas cumpla con la recomendación emitida en el Informe del año 2012, que textualmente dice:

“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.

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

TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

En el año 2012 la empresa realizó los primeros estados financieros bajo NIIF, con el año de transición 2011, de conformidad con disposiciones de la Superintendencia de Compañías establecida mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21.08.2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia. Cuyo detalle de la transición consta en la nota 3 de los estados financieros del año 2012.

RECOMENDACIÓN No. 2

A la Junta General de Accionistas disponga al Subgerente de las facilidades y recursos necesarios para que la contabilidad de la empresa se maneje actualizada y este al día en sus obligaciones societarias ante la superintendencia de Compañías, evitando el riesgo de ser observado por el retraso de estados financieros no presentados oportunamente.

6) COMENTARIOS SOBRE EL INFORME DEL ADMINISTRADOR DEL AÑO 2012 FALTA

El informe del Administrador sobre el ejercicio económico del año 2013 si bien está enmarcado dentro de los aspectos a revelar en el informe del administrador dispuestos por la Ley de Compañías, se considera que es muy elemental y de orden narrativo, no presenta ninguna cifra cuantitativa de la información financiera del año 2013.

El informe trata de:

- a) Cumplimiento parcial de los objetivos previstos para el año 2013 centrado en viajes para participar en ferias de turismo para promoción de la Compañía.
- b) En este año si ha existido un incremento en la venida de turistas nacionales y extranjeros hacia La Mirage.
- c) Como hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio 2013 se informa especialmente el incremento de las ventas en el departamento de SPA y alimentos.
- d) La situación financiera de la compañía se ha agudizado en el nivel de liquidez se ve seriamente afectada en el año 2013, ocasionando que los funcionarios de la empresa recurran a solicitar sobregiros a las instituciones financieras para poder cumplir con las obligaciones ante proveedores y empleados.

RECOMENDACIÓN No. 3

Al señor Presidente Ejecutivo, Gerente y Subgerente:

- a) Mejoren la gestión administrativa financiera de la compañía, busquen nuevas estrategias para incrementar ventas y optimizar costos y gastos de orden administrativo.
- 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.
- c) Incrementar la promoción turística del hotel a nivel nacional, de manera que le permita cubrir costos fijos de la compañía.

7) ANÁLISIS DE BALANCES: INDICADORES FINANCIEROS**7.1 ANÁLISIS HORIZONTAL AÑO 2012 - 2013**

A continuación se presenta un análisis de los estados financieros entre el año 2012 y 2013.

7.1.1 Estado de Situación Financiera

a) ANÁLISIS DE LOS ACTIVOS (VERTICAL COMPOSICIÓN)

CUENTAS	NOTA	AÑO 2013 VALOR USD	AÑO 2012 VALOR USD	VARIACIÓN USD	% AÑO 2013 FRENTE AL TOTAL DE ACTIVOS
ACTIVOS					
ACTIVO CORRIENTE					
Disponible	3	17.702,34	24.203,10	-6.500,76	1,15%
Exigible	4	56.426,35	43.379,75	13.046,60	3,66%
Realizable	5	28.394,25	14.912,28	13.481,97	1,84%
Diferidos		2.130,43	4.339,59	-2.209,16	0,14%
Retenciones	6	10.640,66	11.158,01	-517,35	0,69%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		115.294,03	97.992,73	17.301,30	7,48%
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO					
Propiedades, Planta y Equipo neto	7	1.367.286,59	1.404.105,73	-36.819,14	88,70%
Otros Activos Garantías		39,09	39,09	0,00	0,00%
Otros Activos Diferidos		58.927,22	60.242,40	-1.315,18	3,82%
Cuentas de Orden		0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTAL ACTIVOS		1.541.546,93	1.562.379,95	-20.833,02	100,00%

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros

Del cuadro anterior se observa que el total de activos corrientes representa el 7,48%; del total de activos de 1.541.546,93 dólares, 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 17.301,30 dólares por un incremento en el exigible y realizable.

Con respecto al rubro propiedades, planta y equipo (valor neto) existe una disminución en el año 2013 frente al año 2012 de 36.819,14 USD por concepto de cálculo y registro de la depreciación.

La incidencia de activos de Propiedades, Planta y Equipo frente al total de activos es del 88,70%.

b) ANÁLISIS DE LOS PASIVOS Y PATRIMONIO

CUENTAS	NOTA	AÑO 2013 VALOR USD	AÑO 2012 VALOR USD	VARIACIÓN USD	% AÑO 2013 FRENTE AL TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO
PASIVOS					
Pasivo Corriente	8	243.953,66	171.252,84	72.700,82	15,83%
Pasivo no Corriente	9	521.930,85	523.246,03	-1.315,18	33,86%
Cuentas de Orden				0,00	0,00%
TOTAL PASIVO		765.884,51	694.498,87	71.385,64	49,68%
PATRIMONIO					
CAPITAL					
Capital Pagado	10	10.000,00	10.000,00	0,00	0,65%
TOTAL CAPITAL		10.000,00	10.000,00	0,00	0,65%

Reservas (Incluye transición NIIF)	11	955.999,24	955.999,24	0,00	62,02%
RESULTADOS					
Resultados años anteriores		-98.124,91	40.380,53	-138.505,44	-6,37%
Resultados del ejercicio		-92.211,91	-138.498,69	46.286,78	-5,98%
TOTAL RESULTADOS		-190.336,82	-98.118,16	-92.218,66	-12,35%
TOTAL PATRIMONIO		775.662,42	867.881,08	-92.218,66	50,32%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.541.546,93	1.562.379,95	-20.833,02	100,00%

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros

Con respecto al comportamiento de los pasivos se observa que los pasivos corrientes aumentaron en el año 2013 frente al año al 2012 en 72.700,82 USD

Los pasivos corrientes, representan el 15,83% frente al total de pasivo y patrimonio; el pasivo no corriente es de 33,86%.

El Patrimonio de la compañía disminuye a 775.662,42 USD en el año 2013 por cuanto absorbe pérdidas de años anteriores y la pérdida del ejercicio.

El capital de la empresa en el año 2013 no ha tenido ningún incremento frente al año 2012 manteniéndose en 10.000 USD según la escritura de la empresa.

Al 31.12.2013 los accionistas de LA MIRAGE son: el Sr. Uwe Duer y Sr. Jorge Espinosa Hinostrosa con 5.000,00 USD de capital a cada uno.

c) ESTADOS DE RESULTADOS

CUENTAS	NOTA	AÑO 2013 VALOR USD	AÑO 2012 VALOR USD	VARIACIÓN USD	% AÑO 2013 FRENTA AL TOTAL DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS
INGRESOS OPERACIONALES	12	680.468,55	693.110,94	-12.642,39	361,63%
Ventas		679.307,55	689.313,87	-10.006,32	361,01%
Otros Ingresos		1.161,00	3.797,07	-2.636,07	0,62%
(-) COSTO Y GASTOS VENTAS	13	492.301,03	504.433,46	-12.132,43	261,63%
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		188.167,52	188.677,48	-509,96	100,00%
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS		280.379,43	327.176,17	-46.796,74	149,01%
Gastos de Administración	14	214.768,51	260.951,15	-46.182,64	114,14%
Gastos Financieros		33.496,56	30.536,66	2.959,90	17,80%
Otros Gastos Administración		32.114,36	35.688,36	-3.574,00	17,07%
UTILIDAD EN OPERACIONES		-92.211,91	-138.498,69	46.286,78	-49,01%
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS		-92.211,91	-138.498,69	46.286,78	-49,01%

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros

De la comparación de los ingresos operacionales se observa que existe una disminución de 12.642,39 USD en el año 2013 frente al año 2012, específicamente por disminución de ventas y por otros ingresos.

Los costos y gastos de venta han disminuido en el año 2013 en 12.132,43 USD respecto al año 2012, con incidencia en los rubros alimentos y bebidas, SPA, Jardines y guardianía.

Los gastos administrativos, financieros se han disminuido en 46.796,74 USD en el año 2013, siendo más representativo el aumento en Gastos financieros.

CONCLUSIONES:

- 1) Los ingresos han disminuido en el año 2013 con respecto al año 2012, generando una pérdida neta de 92.211,91 USD, adicional a la pérdida obtenida en el año 2012 por 138.498,69 USD, dando un total de pérdidas acumuladas por 230.710,60 USD.
- 2) La Junta General de Accionistas para el año 2015 realice un aumento de capital considerando que las pérdidas acumuladas al año del 2013 son de 230.710,60 USD y el capital es de 10.000,00 USD, por lo que la empresa estaría inmersa en lo dispuesto en la Ley de Compañías según el "Art. 361.- Las compañías se disuelven, numeral 6: por pérdidas del cincuenta por ciento o más del capital social o, cuando se trate de compañías de responsabilidad limitada, anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta, por pérdida del total de las reservas y de la mitad o más del capital".

7.2 ÍNDICES FINANCIEROS AÑO 2013 - 2012

En el cuadro siguiente se presenta un resumen de los principales índices financieros a los Estados de Situación Financiera del año 2013 y su comparativo con el año 2012.

DETALLE	2013	2012
Capital de trabajo	-128.659,63	-73.260,11
Índice de Liquidez	0,47	0,57
Índice de Solvencia	2,01	2,25

Financiamiento total de activos	2013	%	2012	%
Patrimonio	775.662,42	50,32%	867.881,08	55,55%
Total Pasivo	765.884,51	49,68%	694.498,87	44,45%
Total Activo	1.541.546,93	100,00%	1.562.379,95	100,00%

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

a) Capital de Trabajo:

El capital de trabajo del año 2013 es un valor negativo de **-128.659,63 USD** frente al del año 2012 con un valor de **-73.260,11 USD**, lo que significa que la compañía no tendrá capacidad de pago de sus deudas en el próximo ejercicio.

b) Índice de Liquidez:

En el año 2013 el índice de liquidez es de **0,47 USD** y del año 2012 era de 0,57 USD disminuyéndose al 2013 en 0,10 USD. Lo que significa que en el año 2013 la empresa dispone de 0,47 USD para cancelar cada dólar de deuda, se considera un nivel de liquidez bajo.

c) Índice de Solvencia:

En el año 2013 el índice de solvencia es de 2,01 y en el año 2012 es de 2,25 teniendo una disminución en el año 2013 frente al año 2012 de 0,24; esto significa que el total de activos cubren 2,01 veces los pasivos totales.

d) Índice de Rentabilidad:

En el año 2013 al tener la empresa pérdida, no es aplicable ningún cálculo de índice de rentabilidad. Al igual que en los años 2012-2011. 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 2013 de la empresa están financiados con el 49,68% de deuda y el 50,32% del patrimonio frente al año 2012, que estaban financiados con el 44,45% de deuda y con el 55,55% del patrimonio.

8. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de Situación Financiera al 31 de diciembre del año 2013 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.



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