



Esmeraldas, Junio 02 del 2014

**INFORME DE COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
"APART HOTEL ESMERALDAS S.A." POR EL EJERCICIO ECONÓMICO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013.**

En Apart Hotel Esmeraldas se ha dado cumplimiento a lo determinado en los artículos 274 y 279 de la ley de Compañías al emitir el informe correspondiente.

1. Los administradores ha dado cumplimiento con las disposiciones legales del Estatuto, Reglamento y Resoluciones de la Junta General.
 - Apart Hotel cuenta con los libros sociales; Libro de Actas de Juntas Generales, Libro talonario de acciones y accionistas.
 - La contabilidad se ajusta a las normas legales estipuladas en el Ecuador.
2. Los procedimientos de control interno adoptados, cumplen con las siguientes operaciones:
 - El plan de cuentas permite elaborar y controlar todo el proceso contable de la empresa.
 - La empresa está cumpliendo con las disposiciones legales dispuestas por La Superintendencia de Compañías.
 - El programa contable está actualizado de manera que puede aplicarse las nuevas Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF).
 - Los ingresos se controlan mediante registro de soportes Caja – Bancos
 - Las ventas de servicios y suministros se controlan mediante registro de ventas, soportes, facturas y notas de devolución.
 - Se posee registro de clientes, proveedores y de más.
3. Los estados financieros analizados han sido elaborados sobre la base de costo de mercado, los que se encuentran garantizados por los respectivos soportes de Ingresos y egresos, los mismos que cumplen con la estructura establecida en la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
 - Las cifras que constan en los balances son las de los soportes, que se registran en los documentos contables.

PIEDRA PLANTA Y EQUIPO	54.873,18	63.772,85	(8.842,92)	
Equipos y Reparatr	83.138,72	85.118,72	-	-
Muebles y Enseres	25.465,92	25.465,92	-	-
Vehículo	15.033,21	11.323,21	-	-
Tarjetas de Computación	10.311,28	10.311,18	-	-
(-) Depreciación Acumulada	(74.352,93)	(66.215,05)	(8.842,92)	
PROPIEDADES DE INVERSION	491.029,94	522.719,87	(21.689,93)	
Tarjetas	200.000,00	200.000,00	-	-
Edificio	609.778,34	605.778,34	-	-
(-) Depreciación Acumulada	(218.748,40)	(287.058,47)	(31.689,93)	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	29.022,52	28.551,73	470,79	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	23.555,22	21.083,42	470,79	
ANTICUOS ACCIONISTAS	5.398,31	5.301,21	-	-
TOTAL ACTIVOS	672.169,58	702.187,62	(30.018,04)	
PASIVOS	AÑO 2013	AÑO 2012		
CORRIENTES	84.998,80	101.992,84	(16.994,04)	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	73.857,33	90.851,37	(16.994,04)	
Proveedores	17.742,50	21.463,59	(4.220,59)	
Servicios por Pagar	12.631,21	15.384,39	(2.753,18)	
ISS por Pagar	3.234,98	1.619,67	1.615,31	
Servicios Hoteleros por Pagar	35.000,65	22.091,57	12.909,08	
Participación Tránsito de Ejercicio	1.322,99	3.950,22	(2.627,23)	
OBLIGACIONES FISCALES	4.424,62	25.341,93	(21.917,31)	
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	11.141,47	11.141,47	-	-
PASIVOS A LARGO PLAZO	123.127,09	64.243,92	58.883,17	
PRESTAMOS A LARGO PLAZO	25.754,09	53.260,92	(27.515,83)	
PASIVOS LABORALES	97.373,00	-	97.373,00	
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS				

- Se han dado cumplimiento a la Ley de Régimen Tributario, según disposiciones de receptividad de impuestos y con los pagos que provienen del ejercicio.
 - Los estados financieros demuestran la situación económica y financiera de Apart Hotel y de las operaciones comerciales y de servicios realizados en el año 2013, los que guardan relación con los registros respectivos elaborados, según normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y aprobados en el Ecuador.
 - Se ha cumplido con las obligaciones adquiridas y programadas con entidades financieras.
 - Al 31 de diciembre se encuentra se encuentra en trámite la legalización del aumento de capital, cabe señalar que para este año dicha situación quedara finiquitada con la Superintendencia de Compañías para este año.
 - Para este periodo la empresa ha realizado la provisión por los beneficios de carácter laboral como son la jubilación patronal y los desvalúos según lo estipulan las NIIF, de esta aplicación se origina un valor de -\$ 97.373,00 el cual afecta directamente al patrimonio.
4. En cumplimiento al Art. 274 de la Ley de Compañías, se realizan las inspecciones de Vigilancia y Fiscalización de todas las partes administrativas del Hotel, utilizando normas y procedimientos de Auditoría Interna.
- Se ha dado cumplimiento al Art. 236 en relación a la convocatoria a la Junta General, y el Art. 292 referente a la información financiera a disposición de los socios.
 -

INTERPRETACIÓN FINANCIERA DEL BALANCE

CUENTAS	AÑO 2013	AÑO 2012	
ACTIVOS			
CORRIENTES	97.238,02	87.394,00	10.044,07
CAMB	(.644,49)	931,14	733,55
BANCOS	12.572,43	7.350,38	10.722,32
CHEQUES Y DOCUMENTOS POR COBRAR CUENTOS	47.300,35	68.857,90	(1.657,30)
IMPUESTOS ANTICIPADOS	3.744,84	3.527,34	(183,62)
ANTICIPOS	1.188,47	-	3.068,47
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	882,53	1.548,25	(1.207,72)
INVENTARIOS	2.100,58	2.532,78	(1.431,68)
FIJOS	545.909,04	585.441,88	(40.532,85)

APORTE FUTURA CAPITALIZACION		10.974,00	
TOTAL PASIVOS	208.125,89	166.236,76	41.889,13
PATRIMONIO			
CAPITAL	2.608,00	2.608,00	-
APORTE FUTURA CAPITALIZACION	19.773,00	-	19.773,00
RESERVAS	15.603,74	15.576,70	27,04
Reserva legal	1.304,00	1.276,96	27,04
Reserva fiscalitativa	14.299,74	14.299,74	-
RESULTADOS ACUMULADOS	420.393,16	500.715,09	(80.321,93)
Resultados Acumulados	27.584,78	10.533,71	17.051,07
Reserva de Capital	91.310,24	91.310,24	-
Reserva porvaluación Resultados acumulados por adopción por primera vez IFRS. Pérdidas actuariales por amortizar	398.871,14 (57.373,00)	398.871,14 -	- (57.373,00)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	3.665,79	17.051,07	(11.385,28)
TOTAL PATRIMONIO	464.043,69	535.950,86	(71.907,17)
PASIVO + PATRIMONIO	672.169,58	702.187,62	(30.018,04)

APART HOTEL ESMERALDAS S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

CUENTAS	AÑO 2013	AÑO 2012	
Ingresos	412.697,29	439.754,88	(27.057,59)
EXPEDICIÓN	412.697,29	439.754,88	(27.057,59)
EDUCACIÓN	240.347,30	215.890,98	4.456,32
ALIMENTOS Y BEBIDAS	172.349,99	203.863,90	(31.513,91)
Costos	265.013,54	245.892,97	19.120,57
COSTOS MATERIA PRIMA	88.951,32	87.044,85	1.906,47
SEMINIFICACIONES	85.971,49	66.215,39	19.756,10
GASTOS DE FABRICACIÓN	90.140,73	92.632,73	(2.492,00)
Gastos	138.863,81	167.527,13	(28.663,32)
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	130.268,66	152.818,99	(22.550,33)
GASTOS FINANCIEROS	7.892,54	13.903,62	(6.012,08)
GASTOS NO CLASIFICABLES	703,61	804,52	(100,91)
Total de Costos y Gastos	403.877,35	413.420,10	(9.542,75)
Utilidad Neta Antes de Impuestos	8.819,94	26.334,78	(17.514,84)

ÍNDICES

SOLVENCIA=	1,14
LIQUIDEZ=	1,13
LIQUIDEZ ABSOLUTA=	0,25
CAPITAL DE TRABAJO=	12.258,22
GASTOS MEDIOS=	1.121,88
DIAS DE CAPITAL DE TRABAJO=	10,91
ENDEUDAMIENTO=	30,96%
APALANCAMIENTO=	44,85%
MARGEN BRUTO=	2,14%
MARGEN OPERACIONAL=	1,37%

La empresa cuenta con una solvencia \$1.14 por cada dólar de deuda lo cual si bien es cierto no es un valor alto permite atender compromisos económicos adquiridos o por adquirir a corto y mediano plazo.

Sin embargo su liquidez absoluta se limita a tan solo \$ 6,25 lo indica la no disposición de fondos suficientes que permitan al Hotel cumplir con sus compromisos adquiridos de forma inmediata.

El Capital de Trabajo de \$12.239.22 permite a Apart Hotel a atender gastos corrientes operativos aproximadamente por 11 días pudiendo disponer de \$1.121.88 diarios.

Su margen de endeudamiento asciende a 30.96% lo cual significa que sus activos están financiados por el pasivo en un 30.96% siendo este un nivel de endeudamiento medio, con esto la empresa puede mejorar su liquidez con endeudamiento a largo plazo de ser necesario.

El margen de utilidad sobre ventas de 1.37% indica la utilidad de 0.014 centavos por cada dólar vendido, nivel que está por debajo de los rangos aceptados.

CONCLUSIONES

- El análisis realizado demuestra una liquidez sostenida que permite atender aspectos operacionales, financieros y administrativos del Hotel aunque de manera limitada.
- Los resultados si bien es cierto son positivos no son del todo alentadores debido al encarecimiento de los costos.
- Administrativamente la empresa está cumpliendo con todas las disposiciones de los socios.

RECOMENDACIONES

1. Elaborar presupuestos que permitan el seguimiento de los resultados descados y poder tomar decisiones a tiempo para mitigar los impactos negativos.
2. Elaborar estrategia de marketing que permitan inyectar clientes nuevos para mejorar los ingresos.


Sr. Wellington Morán V.
COMISARIO