



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

INFORME DE ACTIVIDADES PERÍODO ENERO-DICIEMBRE 2013

En el informe de actividades del periodo enero – noviembre de 2013, habíamos informado a ustedes señores accionistas, en resumen los siguientes hechos, sucedidos como importantes, para ese periodo:

1. Que las decisiones tomadas en la Junta del 8 de abril de 2013, en especial aquella referida a contratar empresas o personas especializadas para que se encarguen de la venta del hotel, ya sea, como activos fijos o como un negocio en marcha, se había cumplido parcialmente y, explicábamos que la administración tuvo que cumplir con exigentes obligaciones y trámites en la Superintendencia de Compañías, que ahora, una vez terminadas, como referiremos más tarde, nos permite tener una empresa con la documentación legal y societaria y al día. Quiero expresar mis reconocimientos a Diana Guzmán, Gerente, a Edwin Rosales, Asesor Jurídico y a Juan Castro, Asesor Financiero – Contable, por los esfuerzos realizados y paciencia demostrada en tan largo, como incomprendido proceso.
2. Se tomaron acciones que buscaban normalizar y regular las diferentes actividades, derechos y compromisos del hotel, entre las que se pueden citar las siguientes:

- a. Actualización y gestiones de sobre de la cartera por cobrar clientes, cuya estructura es como sigue:

ITEMALES Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES		67,893.30
Clientes por Cobrar	36,328.96	
Cuentas de Cobro ocasionales	11,791.24	
Resumen de cuentas por cobrar	48,120.20	

El saldo de clientes por cobrar, que es la cartera activa, se puede calificar de normal, pues refleja el plazo de 30 y en determinados casos de 60 días que el hotel concede a sus clientes corporativos. Dentro de esta cartera se encontraba a esta fecha, deudas atrasadas del Municipio de Esmeraldas, que las hemos sustituido con el pago de tributos e impuestos municipales hasta el 2012 y, hemos solicitado un convenio de pago para las obligaciones del año 2013.

11/10/13



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

Respecto de las cuentas de dudosa recuperación, corresponden a obligaciones anteriores a los años 2010 y 2011, que desde esa fecha permanecen por el valor señalado, pues como informamos en su momento, de su gran mayoría no disponemos de referencias para tomar acciones judiciales o extra judiciales que permitan su recuperación. Conforme la Ley estamos calculando provisiones que hagan posible, en algún momento lograr su cobertura.

Conviene señalar que la Ingeniera Mercedes Maestre, responsable de la cartera por cobrar, nos ha hecho llegar una comunicación, en donde recomienda que se pase a esta cuenta de "dudosa recuperación", un valor de US\$ 1.581,55, que corresponde a deudores del año 2012 que estima no poder recuperar, a pesar de los esfuerzos para la recuperación respectiva. Existe además el criterio favorable de la licenciada en Contabilidad y Auditoría, Felisa Chávez, Contadora General de la Compañía, por el seguimiento realizado a esta cartera.

b. Cartera por Pagar:

COMENTOS		
Cuentas y Contrahentes por Pagar		98.925.16
Proveedores	16.758.25	
Tiendas por pagar	21.421.81	
IGT por pagar	3.791.08	
Servicios ligeros por pagar	21.180.69	
Anticipos proveedores a pagar	1.341.90	
Obligaciones fiscales		1.804.12
Impuesto a la Renta en efectivo pago	1.804.12	
Cuentas por pagar a terceros		12.141.47
Anticipo de alquiler	1.016.80	
Impuesto solar	1.632.57	
Impuesto solar	1.451.00	

- Proveedores: Constituyen valores adeudados a proveedores, propio de giro del negocio, en donde por lo general los plazos para el pago, son de un mes aproximadamente, siendo acordados previamente con estas personas.

11/10/12



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

- Sueldos por pagar: Corresponde a los sueldos del personal por el mes de diciembre y un saldo adeudado a la anterior gerente y a una ex-trabajadora.
 - IESS: Son los aportes, fondos de reserva y préstamos quirúrgicos del mes de diciembre que se pagan en enero.
 - Servicios hoteleros por pagar: Son obligaciones por concepto del 10% de servicios a favor de los trabajadores. Reiteramos el acuerdo realizado con ellos para abonarlos mensualmente. Preocupa esta obligación, pues los valores se liquidan y se cargan mensualmente, produciendo incrementos permanentes, que lamentablemente, al no disponer de una adecuada capacidad de pago no se pueden disminuir los saldos pendientes.
 - Obligaciones fiscales: El saldo adeudado en el detalle anterior fue cancelado al SRI en el mes de abril de 2014.
 - Cuentas por pagar accionistas: Constituye el saldo de los dividendos de años anteriores a favor de los accionistas.
- c. Obligaciones y gestiones con la CFN:

Como ustedes recordarán, durante el último trimestre de 2012 iniciamos los trámites en la CFN para renovar las obligaciones que tenía el hotel con esa institución financiera, por un saldo de US\$ 46.602,67 el 22 de noviembre de 2012 y adicionalmente solicitar un préstamo de US\$ 20.000, para cancelar las obligaciones vencidas con el SRI, con ese fin tuvimos que realizar varios estudios económicos y justificar técnicamente las exigencias formuladas por la institución financiera, todo ello conocieron ustedes en el informe presentado en la Junta de Accionistas del mes de abril de 2013. Informábamos en aquella reunión de accionistas que las gestiones habían sido positivas, que habíamos logrado la aceptación a nuestras solicitudes y que únicamente restaba cumplir con la legalización de documentos societarios en la Superintendencia de Compañías, gestiones que no cumplieron los asesores legales de la empresa, el estudio jurídico Pérez & Bustamante, con quienes por estos y otros incumplimientos terminamos las relaciones profesionales, pero el daño quedó hecho, pues simplemente nos ha tocado legalizar la vida societaria de 34 años del hotel, gestión que recién la terminamos en día viernes, 23-05-2014, cuando pudimos retirar la documentación legalizada, relativa al aumento de capital a US\$ 60.000,00 del Registro Mercantil de la ciudad de Quito.

MDE



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

Es necesario anotar que durante este largo período de trámites, hemos cancelado dividendos a la CFN por un valor de US\$ 20.848,58.

A esta fecha los saldos adeudados a la CFN son los que se detallan a continuación y que se encuentran vencidos:

	saldo	capital	interés	abono	cuota	estado
20-02-2014	25.754,08	12.725,60	500,73		13.329,33	VENCIDO
21-05-2014	12.025,46	11.025,46	301,83		13.329,33	VENCIDO

Con fecha 30 de mayo de 2014, se ha recibido una comunicación de la CFN, cuya copia adjunto, en donde nos exigen cancelar los dos dividendos hasta el 29-05-2014, en caso de no hacerlo, procederán al cobro por la vía judicial respectiva y al embargo de los bienes que garantizan la operación de crédito. El día viernes 23-05-2014 conversé con el Gerente de la sucursal de dicha institución y la posición es terminante, por constituir dividendos vencidos, en todo caso, se logró flexibilizar la posición y ofrecen dar refinanciamiento por el segundo dividendo vencido a 90 días plazo, siempre que se cancele el primer dividendo.

Al no disponer de recursos para cancelar US\$ 13.329,33, del primer dividendo vencido, hemos realizado las gestiones en el Banco del Pichincha para obtener el financiamiento respectivo, presentándose el problema de la garantía, que como ustedes conocen debe ser personal. Me temo que esta situación exige la intervención de ustedes señores accionistas, para precautelar sus intereses en la composición patrimonial de la empresa, por tanto este será el principal punto a tratar en la próxima junta de accionistas que estoy convocando para el día viernes 6 de junio de 2014.

Por último, en mi informe por el período enero-noviembre 2013, remitido a ustedes, me permití informar respecto del exagerado (más de un año) tiempo transcurrido y de las complicaciones en los trámites de legalización de la empresa en la Superintendencia de Compañías, las cuales versaron sobre dos temas: los societarios y los financieros - contables. Respecto de los primeros, nos encontramos con la novedad que la institución de control no solo iba a legalizar el acta de aumento de capital a US\$ 60.000,00 que era el requisito exigido por la CFN, sino realmente toda la vida societaria de la empresa, desde su creación, pero en especial desde el año 2008 en que se contrató el préstamo por US\$ 150.000,00 y se estableció el compromiso del aumento de capital. Para cumplir con este sorprendente requisito (en el camino pudimos entender que ellos requerían tener registrado en la Superintendencia todo el historial societario del Hotel, que no existía), tuvimos que exigir al estudio Pérez & Bustamante nos devolviera toda la documentación societaria, que ilegalmente se encontraba en su poder,

H. P.



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

para luego comenzar a ordenar actas y documentos de respaldo, conforme las exigencias de la Superintendencia de Compañías, (justos recordarán, cuando en varias ocasiones les solicitaba firmas para justificar actas y documentos).

Respecto del otro tema, el financiero – contable, siguió prácticamente levantar mayores contables desde el año 2008 hasta el año 2010 y luego legalizar la conversión de los estados financieros de las NÉC a las NIIF.

Bueno, esta es la breve historia de la legalización societaria y financiera del hotel en sus 34 años de existencia, luego de lo cual, al menos en mi criterio, estaremos listos para realizar y continuar las gestiones para contactar vendedores del hotel.

3. LAS GESTIONES REALIZADAS PARA VENDER EL HOTEL:

A partir del mes de mayo empezamos a contactar a determinadas personas y referirles las intenciones de negociar el hotel, se mantuvo, incluso a través de autoridades locales de confianza, reuniones con una familia interesada de la ciudad de Quindío, productores de palma africana, quienes habían vendido unos terrenos, para interesarlos en el hotel. Las conversaciones no prosperaron, pues decidieron invertir dichos recursos en la construcción de departamentos en la ciudad de Quito.

Además es importante que ustedes conozcan, que el 14 de mayo 2014, asumieron sus mandatos las nuevas autoridades de los gobiernos seccionales, alcaldías y consejos provinciales, para el caso particular de la provincia de Esmeraldas, estas autoridades han sido renovadas luego de 14 años, pertenecen al movimiento político del actual Presidente de la República y se espera que se inicien gestiones para un verdadero desarrollo de la provincia y en especial de la ciudad de Esmeraldas, en especial aquellas referidas al desarrollo turístico. Creemos entonces que esta situación favorecerá las tareas de vender el hotel, en donde hay que poner mucha atención en la necesidad de lograr la pavimentación de la calle lateral al hotel, que hoy por hoy es un foco de insalubridad, incluso con la presencia de aves de rapiña. Creemos, que este solo hecho desvalorizará considerablemente el valor que pueda tener el hotel.

En concreto, no se ha podido realizar una gestión efectiva y completa, la cual deberán iniciarse cuando las nuevas autoridades, con quien se mantiene permanente contacto intervengan en la ciudad, conforme lo han ofrecido.

HSP



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

4. LA OPERACIÓN DEL HOTEL EN EL PERÍODO ENERO-DICIEMBRE DE 2013:

El año 2013 se inició con una fuerte dosis de incertidumbre por la pérdida de competitividad del hotel en la plaza de Esmeraldas, luego de la mala de liquidez que reportamos durante el último trimestre del año 2012. Tuvimos que redoblar esfuerzos de atención a los clientes para superar la caída en las tasas de ocupación, como lo informamos en su momento, que el hotel dada su antigüedad requería inversiones que le permita modernizarse y volverse competitivo en especial dada la presencia de un hotel moderno que ingresó al mercado a medianas de 2012 y que su estrategia se centró en quitar los clientes de nuestro hotel, ofreciendo precios competitivos en una infraestructura moderna.

La reacción del personal del hotel fue positiva, comprendieron el problema y contribuyeron con entusiasmo a nuestra convocatoria, que la calidad en el servicio de atención, tanto en las habitaciones como en el restaurante y salones de evento era el recurso que nos permitiría mantener al hotel en operación. Bueno y así se ha concluido con el año 2013.

Para el año 2013 habíamos elaborado un presupuesto bastante ambicioso, dadas las exigencias de la CFN, recordémosle que en esas fechas estábamos solicitando la novación del préstamo pendiente y un nuevo por US\$ 20.000.00. El presupuesto presentado fue el siguiente:

Presupuesto de Ventas 2013														
Presupuesto	Ventas previstas por producto													
	Jan	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total	%
RESTAURANTE	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	1400	16800	100%
ALQUILER	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1200	7%
OTROS	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1200	7%
DE TALENTO														
DE TURISMO														
DE TRABAJADORES														
TELÉFONO														
ENERGÍA Y OTRO														
TOTAL	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	1600	19200	114%

El cumplimiento del presupuesto fue del 28,36% como se puede observar en la siguiente matriz de cumplimiento:

[Handwritten signature]



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

Ventas REAL 2013													
Ventas	Ventas reales por producto												
	Jan	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Total
WINTACEROS	1.000	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500	1.600	1.700	1.800	1.900	2.000	2.100	18.000
WINTACEROS	2.000	2.100	2.200	2.300	2.400	2.500	2.600	2.700	2.800	2.900	3.000	3.100	24.000
WINTACEROS	3.000	3.100	3.200	3.300	3.400	3.500	3.600	3.700	3.800	3.900	4.000	4.100	36.000
WINTACEROS	4.000	4.100	4.200	4.300	4.400	4.500	4.600	4.700	4.800	4.900	5.000	5.100	48.000
WINTACEROS	5.000	5.100	5.200	5.300	5.400	5.500	5.600	5.700	5.800	5.900	6.000	6.100	60.000
WINTACEROS	6.000	6.100	6.200	6.300	6.400	6.500	6.600	6.700	6.800	6.900	7.000	7.100	72.000
WINTACEROS	7.000	7.100	7.200	7.300	7.400	7.500	7.600	7.700	7.800	7.900	8.000	8.100	84.000
WINTACEROS	8.000	8.100	8.200	8.300	8.400	8.500	8.600	8.700	8.800	8.900	9.000	9.100	96.000
WINTACEROS	9.000	9.100	9.200	9.300	9.400	9.500	9.600	9.700	9.800	9.900	10.000	10.100	108.000
WINTACEROS	10.000	10.100	10.200	10.300	10.400	10.500	10.600	10.700	10.800	10.900	11.000	11.100	120.000
WINTACEROS	11.000	11.100	11.200	11.300	11.400	11.500	11.600	11.700	11.800	11.900	12.000	12.100	132.000
WINTACEROS	12.000	12.100	12.200	12.300	12.400	12.500	12.600	12.700	12.800	12.900	13.000	13.100	144.000
WINTACEROS	13.000	13.100	13.200	13.300	13.400	13.500	13.600	13.700	13.800	13.900	14.000	14.100	156.000
WINTACEROS	14.000	14.100	14.200	14.300	14.400	14.500	14.600	14.700	14.800	14.900	15.000	15.100	168.000
WINTACEROS	15.000	15.100	15.200	15.300	15.400	15.500	15.600	15.700	15.800	15.900	16.000	16.100	180.000
WINTACEROS	16.000	16.100	16.200	16.300	16.400	16.500	16.600	16.700	16.800	16.900	17.000	17.100	192.000
WINTACEROS	17.000	17.100	17.200	17.300	17.400	17.500	17.600	17.700	17.800	17.900	18.000	18.100	204.000
WINTACEROS	18.000	18.100	18.200	18.300	18.400	18.500	18.600	18.700	18.800	18.900	19.000	19.100	216.000
WINTACEROS	19.000	19.100	19.200	19.300	19.400	19.500	19.600	19.700	19.800	19.900	20.000	20.100	228.000
WINTACEROS	20.000	20.100	20.200	20.300	20.400	20.500	20.600	20.700	20.800	20.900	21.000	21.100	240.000
WINTACEROS	21.000	21.100	21.200	21.300	21.400	21.500	21.600	21.700	21.800	21.900	22.000	22.100	252.000
WINTACEROS	22.000	22.100	22.200	22.300	22.400	22.500	22.600	22.700	22.800	22.900	23.000	23.100	264.000
WINTACEROS	23.000	23.100	23.200	23.300	23.400	23.500	23.600	23.700	23.800	23.900	24.000	24.100	276.000
WINTACEROS	24.000	24.100	24.200	24.300	24.400	24.500	24.600	24.700	24.800	24.900	25.000	25.100	288.000
WINTACEROS	25.000	25.100	25.200	25.300	25.400	25.500	25.600	25.700	25.800	25.900	26.000	26.100	300.000
WINTACEROS	26.000	26.100	26.200	26.300	26.400	26.500	26.600	26.700	26.800	26.900	27.000	27.100	312.000
WINTACEROS	27.000	27.100	27.200	27.300	27.400	27.500	27.600	27.700	27.800	27.900	28.000	28.100	324.000
WINTACEROS	28.000	28.100	28.200	28.300	28.400	28.500	28.600	28.700	28.800	28.900	29.000	29.100	336.000
WINTACEROS	29.000	29.100	29.200	29.300	29.400	29.500	29.600	29.700	29.800	29.900	30.000	30.100	348.000
WINTACEROS	30.000	30.100	30.200	30.300	30.400	30.500	30.600	30.700	30.800	30.900	31.000	31.100	360.000
WINTACEROS	31.000	31.100	31.200	31.300	31.400	31.500	31.600	31.700	31.800	31.900	32.000	32.100	372.000
WINTACEROS	32.000	32.100	32.200	32.300	32.400	32.500	32.600	32.700	32.800	32.900	33.000	33.100	384.000
WINTACEROS	33.000	33.100	33.200	33.300	33.400	33.500	33.600	33.700	33.800	33.900	34.000	34.100	396.000
WINTACEROS	34.000	34.100	34.200	34.300	34.400	34.500	34.600	34.700	34.800	34.900	35.000	35.100	408.000
WINTACEROS	35.000	35.100	35.200	35.300	35.400	35.500	35.600	35.700	35.800	35.900	36.000	36.100	420.000
WINTACEROS	36.000	36.100	36.200	36.300	36.400	36.500	36.600	36.700	36.800	36.900	37.000	37.100	432.000
WINTACEROS	37.000	37.100	37.200	37.300	37.400	37.500	37.600	37.700	37.800	37.900	38.000	38.100	444.000
WINTACEROS	38.000	38.100	38.200	38.300	38.400	38.500	38.600	38.700	38.800	38.900	39.000	39.100	456.000
WINTACEROS	39.000	39.100	39.200	39.300	39.400	39.500	39.600	39.700	39.800	39.900	40.000	40.100	468.000
WINTACEROS	40.000	40.100	40.200	40.300	40.400	40.500	40.600	40.700	40.800	40.900	41.000	41.100	480.000
WINTACEROS	41.000	41.100	41.200	41.300	41.400	41.500	41.600	41.700	41.800	41.900	42.000	42.100	492.000
WINTACEROS	42.000	42.100	42.200	42.300	42.400	42.500	42.600	42.700	42.800	42.900	43.000	43.100	504.000
WINTACEROS	43.000	43.100	43.200	43.300	43.400	43.500	43.600	43.700	43.800	43.900	44.000	44.100	516.000
WINTACEROS	44.000	44.100	44.200	44.300	44.400	44.500	44.600	44.700	44.800	44.900	45.000	45.100	528.000
WINTACEROS	45.000	45.100	45.200	45.300	45.400	45.500	45.600	45.700	45.800	45.900	46.000	46.100	540.000
WINTACEROS	46.000	46.100	46.200	46.300	46.400	46.500	46.600	46.700	46.800	46.900	47.000	47.100	552.000
WINTACEROS	47.000	47.100	47.200	47.300	47.400	47.500	47.600	47.700	47.800	47.900	48.000	48.100	564.000
WINTACEROS	48.000	48.100	48.200	48.300	48.400	48.500	48.600	48.700	48.800	48.900	49.000	49.100	576.000
WINTACEROS	49.000	49.100	49.200	49.300	49.400	49.500	49.600	49.700	49.800	49.900	50.000	50.100	588.000
WINTACEROS	50.000	50.100	50.200	50.300	50.400	50.500	50.600	50.700	50.800	50.900	51.000	51.100	600.000
WINTACEROS	51.000	51.100	51.200	51.300	51.400	51.500	51.600	51.700	51.800	51.900	52.000	52.100	612.000
WINTACEROS	52.000	52.100	52.200	52.300	52.400	52.500	52.600	52.700	52.800	52.900	53.000	53.100	624.000
WINTACEROS	53.000	53.100	53.200	53.300	53.400	53.500	53.600	53.700	53.800	53.900	54.000	54.100	636.000
WINTACEROS	54.000	54.100	54.200	54.300	54.400	54.500	54.600	54.700	54.800	54.900	55.000	55.100	648.000
WINTACEROS	55.000	55.100	55.200	55.300	55.400	55.500	55.600	55.700	55.800	55.900	56.000	56.100	660.000
WINTACEROS	56.000	56.100	56.200	56.300	56.400	56.500	56.600	56.700	56.800	56.900	57.000	57.100	672.000
WINTACEROS	57.000	57.100	57.200	57.300	57.400	57.500	57.600	57.700	57.800	57.900	58.000	58.100	684.000
WINTACEROS	58.000	58.100	58.200	58.300	58.400	58.500	58.600	58.700	58.800	58.900	59.000	59.100	696.000
WINTACEROS	59.000	59.100	59.200	59.300	59.400	59.500	59.600	59.700	59.800	59.900	60.000	60.100	708.000
WINTACEROS	60.000	60.100	60.200	60.300	60.400	60.500	60.600	60.700	60.800	60.900	61.000	61.100	720.000
WINTACEROS	61.000	61.100	61.200	61.300	61.400	61.500	61.600	61.700	61.800	61.900	62.000	62.100	732.000
WINTACEROS	62.000	62.100	62.200	62.300	62.400	62.500	62.600	62.700	62.800	62.900	63.000	63.100	744.000
WINTACEROS	63.000	63.100	63.200	63.300	63.400	63.500	63.600	63.700	63.800	63.900	64.000	64.100	756.000
WINTACEROS	64.000	64.100	64.200	64.300	64.400	64.500	64.600	64.700	64.800	64.900	65.000	65.100	768.000
WINTACEROS	65.000	65.100	65.200	65.300	65.400	65.500	65.600	65.700	65.800	65.900	66.000	66.100	780.000
WINTACEROS	66.000	66.100	66.200	66.300	66.400	66.500	66.600	66.700	66.800	66.900	67.000	67.100	792.000
WINTACEROS	67.000	67.100	67.200	67.300	67.400	67.500	67.600	67.700	67.800	67.900	68.000	68.100	804.000
WINTACEROS	68.000	68.100	68.200	68.300	68.400	68.500	68.600	68.700	68.800	68.900	69.000	69.100	816.000
WINTACEROS	69.000	69.100	69.200	69.300	69.400	69.500	69.600	69.700	69.800	69.900	70.000	70.100	828.000
WINTACEROS	70.000	70.100	70.200	70.300	70.400	70.500	70.600	70.700	70.800	70.900	71.000	71.100	840.000
WINTACEROS	71.000	71.100	71.200	71.300	71.400	71.500	71.600	71.700	71.800	71.900	72.000	72.100	852.000
WINTACEROS	72.000	72.100	72.200	72.300	72.400	72.500	72.600	72.700	72.800	72.900	73.000	73.100	864.000
WINTACEROS	73.000	73.100	73.200	73.300	73.400	73.500	73.600	73.700	73.800	73.900	74.000	74.100	876.000
WINTACEROS	74.000	74.100	74.200	74.300	74.400	74.500	74.600	74.700	74.800	74.900	75.000	75.100	888.000
WINTACEROS	75.000	75.100	75.200	75.300	75.400	75.500	75.600	75.700	75.800	75.900	76.000	76.100	900.000



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

1103002	Cuentas por Cobrar	10,126.96		
1103004	Cuentas de Suavizantes	31,751.34		
1103005	Anticipo de Suavizantes	1073.80		
1104	IMPUESTOS DEDUCIBLES		8,744.04	
1104002	El Anticipo por depreciación	5,744.04		
1105	ANTICIPOS		3,568.87	
1105001	Anticipo Depreciación	1,500.00		
1105002	Anticipo por depreciación	368.87		
1106	RESERVA POR Cuentas por Cobrar		337.54	
1106001	Reserva por cuentas por cobrar	337.54		
1207	PROVISIONES	1,100.53	1,395.58	
	PROVISIONES			140,903.61
12	PROVISIONES POR Cuentas por Cobrar		58,879.17	
1203	Reserva por depreciación	24,136.72		
1205	Reserva por depreciación	25,493.90		
1205	Reserva por depreciación	11,025.31		
1207	Reserva por depreciación	10,337.75		
	Reserva por depreciación	175,257.90		
	PROVISIONES POR Cuentas por Cobrar			
1201	Tarjetas	370,301.10	291,029.94	
1202	Edificios	308,778.34		
	Reserva por depreciación	175,257.90		
	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1302	Cuentas por pagar por depreciación			29,029.94
1303001	Deuda por depreciación		22,000.23	
1303	Anticipo por depreciación		5,996.31	
1303001	Deuda por depreciación	5,500.81		
1303002	Deuda por depreciación	30.40		
	TOTAL ACTIVOS			972,168.58

11/10/10



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

2	PASIVOS	PARCIALES	TOTALES
21	CONTINGENTES		
2101	DEBITOS Y RECIBOS POR PAGAR		81,421.49
2101001	Depositos	66,006.14	
2101004	Salarios por Pagar	76,734.20	
2101007	Costo por vender	11,511.21	
2101011	Salarios Matutinos por Pagar	7,294.06	
2101012	Presupuesto Trimestral por el General	30,092.44	
2101	OBLIGACIONES POR PAGAR	137,108	
2103001	Reserva de Retención de IVA	2,694.12	
2104	CUENTAS POR PAGAR POR CONTABILIDAD	1,034.11	
2104001	Por Pagar a Proveedores	11,343.47	
2104002	Por Pagar a Clientes	3,393.88	
2104003	Por Pagar a Bancos	1,622.47	
2104004	Por Pagar a Otros	7,483.40	
	Subtotal a Largo Plazo		120,127.94
22	A LA RAZA PLAZA	25,754.09	
2201002	Préstamos a la Corporación Financiera Nacional	25,754.09	
2202	PASIVOS CAPITALIZADOS	87,375.00	
2202001	Asociación de Inversores (AIC) 100	76,437.00	
2202002	Comisión de 20% (AIC)	10,938.00	
	Total Pasivos		205,996.74
3	ACTIVOS		
31	CAPITAL	3,999.61	
3101	Capital Social	2,499.00	
34	APORTE SUPLENTE CAPITALIZADO	16,772.86	
3401	Por Pagar a Clientes	11,814.00	
3402	Por Pagar a Proveedores	4,958.86	
32	RESERVA	16,426.75	
3201	Reserva Legal	1,276.96	
3202	Reserva Provisional	15,149.79	

Handwritten signature or initials.



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

33	RESULTADOS ACUMULADOS		410,893.16
3301	Resultados Acumulados		
3301	Reserva de Capital	17,284.76	
3304	Reserva por Valuación	31,246.41	
3307	Resultados acumulados por inflación por primera vez A/P: Pérdidas acumuladas por amortización	898,271.14	
3307		(817,373.00)	
34	RESULTADOS DEL EJERCICIO		8,219.94
3401	Resultado al 31 de Diciembre 2013	8,219.94	
	TOTAL PATRIMONIO		467,170.82
	PASIVO + PATRIMONIO		477,589.28



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

CÓDIGO	CUENTAS	PARCIALES	TOTALES
4	Ingresos		412,497.29
41	Operaciónes		412,497.29
4101	Auditorías	240,547.88	
4101001	Asesorías	235,419.24	
4101002	Telefónico	233.40	
4101003	Locuciones	1,256.31	
4101004	Otros servicios	1,638.34	
4102	Alquileres y Fletes	172,429.86	
4102001	Eventos	172,429.86	
4102002	Reparaciones	50,270.86	
5	Gastos		399,803.54
	GASTOS ENTRE GASTOS FIJOS		85,551.71
51	GASTOS ENTRE GASTOS FIJOS	39,000.00	

11/02/14



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

1107	INVESTIMIENTO MATERIA PRIMA		2.100,00		
5201	PENSIÓN INICIANDO			85.921,49	
5201001	VALORES Y SALARIOS		86.895,99		
5201002	DETERMINACIÓN DE COSTOS		17.744,00		
53	ESTADO DE CANCELACIÓN			88.140,73	
5301	CONTRATOS DE ALQUILER		88.721,66		
5302	REPERECCIONES		40.528,81		
5303	REPARACIONES Y REPARACIONES		6.916,93		
5304	ALIMENTACIÓN Y COMIDAS		1.786,10		
5305	PAQUETES DE ALQUILER Y PRESTES		2.000,78		
6	RENTAS				126.602,31
61	GASTOS DE CONSTRUCCIÓN Y ALQUILER			120.000,00	
6103	GASTOS DE PERSONAL		36.250,00		
6101001	SALARIOS Y SALARIOS	41.283,00			
6101002	RENTAS DE ALQUILER DE AL	10.740,00			
6101003	RENTAS DE ALQUILER DE AL	1.539,00			
6101002	ALQUILER		16.400,00		
6104	RENTAS DE ALQUILER		28.577,75		
6105	GASTOS GENERALES		23.864,23		
6107	CONSTRUCCIÓN Y REPARACIONES		36,32		
6108	RENTAS Y CONSTRUCCIÓN		1.229,41		
6109	RENTAS Y REPARACIONES		6.205,92		
6111	GASTOS DE ALQUILER		1.000,00		
6113	RENTAS Y REPARACIONES		444,23		
62	GASTOS DE ALQUILER			1.891,94	
621	GASTOS DE ALQUILER			700,00	
62302	RENTAS DE ALQUILER		87,88		
62303	RENTAS DE ALQUILER		141,90		
62304	OTROS		77,40		
	Total de Gastos y Gastos			126.602,31	
	Método de Análisis de Ingresos				

WEP



APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

3.838.04

5. CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

Con la finalidad de cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias hemos procedido a convocar a Junta General Extraordinaria de Accionistas, cuyo orden del día es el siguiente:

CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA APART HOTEL ESMERALDAS S.A.

De conformidad con la establecida en las disposiciones legales y estatutarias, se convoca a los señores accionistas, y en especial al señor Comisario de la compañía a JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, que tendrá lugar en las oficinas de la compañía ubicadas en la Avenida República III 2.117 y Aníbal, de la ciudad de Quito, el día viernes 6 de junio de 2014, a las 18h00, para conocer y resolver los siguientes asuntos:

- 1.- Conocimiento y aprobación de los informes de la administración por el periodo 2013.
- 2.- Conocimiento y aprobación del informe del Comisario por el periodo 2013.
- 3.- Conocimiento y aprobación de los estados financieros del periodo 2013.
- 4.- Resolución sobre los resultados del ejercicio económico 2013.
- 5.- Nombramiento de Presidente y Gerente General.
- 6.- Conocimiento y resolución del oficio No. 732 de 20-05-2014, emitido por la CGN.
- 7.- Decisiones respecto de la venta de la empresa.

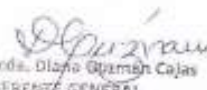
La documentación de los asuntos a tratar en la Junta de Accionistas se encuentra a disposición de los señores accionistas en las oficinas de la compañía, en la ciudad de Quito.

Esmeraldas a 17 de mayo de 2014

Estamos a la espera del informe del Comisario de Empresa, que tan pronto nos haga llegar, estaremos remitiendo a ustedes para su conocimiento.

Señoras/es accionistas, esperamos sus comentarios a este informe y, por la importancia de los temas que se deben tratar y resolver, confiamos poder reunirnos el día viernes 6 de junio de 2014 a las 18h00, 18h00 del Argentina.


Econ. Ricardo Cornejo Castro
PRESIDENTE


Lda. Diana Giamán Cajas
GERENTE GENERAL