Dra. María De la Portilla V. MBA

CONTADORA PÚBLICA AUTORIZADA

Ibarra, 26 de Abril del 2006

Señor
Uwue Duer
PRESIDENTE EJECUTIVO DE LA MIRAMANS S.A.
Cotacachi.

De mi consideración:

Adjunto a la presente el informe de Comisario sobre los Estados Financieros de la MIRAMANS S.A. del ejercicio económico del año 2005 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 entregar los resultados de este análisis en el presente informe, quedando a la orden para cualquier información adicional sobre el contenido del mismo.

Dra. María De la Portilla Vera M.B.A.
COMISARIA

Oviedo 7-79 y Olmedo Edificio Rosalía tercer piso Of. 301 Telf. 062-643-328
Ibarra- Ecuador

INFORME DE COMISARIO DE LA MIRAMANS S. A. DEL EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2005

I. INTRODUCCION

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 279 numeral cuarto de la Ley de Compañías sobre las funciones de Comisaria, para la MIRAMANS S.A., presento a ustedes señores accionistas, el informe correspondiente a los Estados Financieros del ejercicio económico del año 2005, habiendo sido nombrado como tal 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. Constitución legal de la Compañía.
II. Objetivos del informe de comisario
III. Limitación alcance del examen
IV. Aspecto financiero contable.
V. Opinión sobre las actas de Junta General de Accionistas.
VI. Comentarios sobre el informe del administrador del año 2005.
VII. Análisis Financiero: Indicadores Financieros.
VIII. Opinión sobre los Estados Financieros.

I. CONSTITUCIÓN LEGAL DE LA COMPAÑÍA.

a) Escritura de capital de la compañía.

MIRAMANS S.A. fue constituida como empresa mediante escritura pública celebrada en Notaria Vigésimo cuarta del Cantón Quito el 24.02.06 y terminando su trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Cotacachi el 21.03.05.

El objetivo social de la compañía según su artículo quinto de la escritura es "a) Al desarrollo de la industria turística a través del establecimiento administración o arrendamiento, por cuanta propia o de terceros, de hoteles, restaurantes, paraderos turísticos y similares; b) A la prestación de servicios turísticos permitidos por la ley y afines a la administración de los establecimientos desarrollados o administrados por la compañía; y, entre estos, el traslado de clientes con reservaciones internacionales desde y hasta los diferentes puertos y aeropuertos nacionales ....."

El capital suscrito en la escritura de constitución es de 800,00 USD pagados inicialmente 400.00 USD y la diferencia tienen pendiente de pago al 31.12.05. Los socios fundadores de la empresa son el Sr. Jorge Ernesto Espinosa Hinostrosa y el Sr.

Uwe Duer Duer, con el 50% de capital cada uno. Las acciones tienen un valor nominal de un dólar.

Con fecha 20.07.05 en la Notaria Vigésimo cuarta del Cantón Quito se celebra la escritura de compra venta a favor de MIRAMANS S.A., un inmueble ubicado en la calle Presidente Wilson Parroquia Benalcázar de la ciudad de Quito por parte de los vendedores Sr. Jorge Ernesto Espinosa Hinostrosa y el Sr. Uwe Duer Duer, por un valor 11.238,50. USD.

Con fecha 12.07.05 el accionista Sr. Jorge Espinosa Hinostrosa CEDENTE hace la Cesión de acciones por 400 USD al accionista cesionario Sr. Uwe Duer Duer

b) Representante legal.

La empresa desde su constitución legal ha tenido los siguientes cambios en los representantes legales:

FECHA	NOMBRE	CARGO	PERÍODO NOMBRAMIENTO
22.03.05	Jorge Ernesto Espinosa Hinostrosa	Presidente Ejecutivo	Cinco años
22.03.05	Uwe Duer Duer	Gerente General.	Cinco años
25.07.05	Uwe Duer Duer	Presidente Ejecutivo	Cinco años
25.07.05	Patricio Hidrobo	Gerente General.	Cinco años

El cambio de Gerente y Presidente Ejecutivo en un período de cuatro meses no es tan conveniente para el normal desarrollo de la empresa.

II. OBJETIVOS DEL INFORME DE COMISARIO

OBJETIVOS

a) Emitir un informe sobre la razonabilidad de los Estados Financieros de Situación y de Resultados del año 2005.

b) Determinar el cumplimiento de las disposiciones legales de la Ley de Compañías, reglamentos, resoluciones, 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.

III. LIMITACIÓN

El presente informe no esta 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 2005.

IV ASPECTO FINANCIERO CONTABLE.

4.1 CONTROL INTERNO

La empresa tiene establecido un sistema de control interno en los procesos administrativos, financieros y de comercialización de los servicios turísticos que ofrece calificado como bueno.

a. Los fondos se manejan en cuentas corrientes individuales y firmas indistintas del Presidente ejecutivo y Gerente General en los bancos Pichincha e Internacional

b. La Contabilidad se maneja mediante un Sistema Financiero Administrativo denominado TINI.

c. El personal es manejado mediante una empresa que ofrece los servicios de intermediación laboral demonizada tercerizadora GEREZONAL S.C.C. y solo una persona esta afiliada al seguro social IESS y se cumple las disposiciones del Código de trabajo.

   En este aspecto comentamos dos aspectos de orden legal:

   1. El personal tercerizado excede del 70% permitido para esta clase de relación laboral.

   2. La empresa tercerizadora al 31.12.05 no tiene legalizado su funcionamiento en el Ministerio del trabajo cuyo plazo legal para hacerlo venció en la fecha citada.

d. Los activos fijos de la compañía están asegurados contra siniestros con pólizas contra incendio, robo, con Seguros Equinoccial cuya vigencia es del 25.06.05 al 25.06.06.

e. En los balances financieros provisionales entregados se observó que los activos fijos habían sido depreciados por dos meses correspondiendo hacerlo por 5 meses. Se sugirió hacer el cálculo y ajuste pertinente que fue realizado por la señorita contador e incluido en los Estados financieros.

RECOMENDACIÓN No. 1

El Señor Gerente cumpla con las disposiciones legales respecto al uso de empresas de tercerización a fin de no colocar a la empresa en dificultades con los organismos de control del aspecto laboral, esto es reducir el número de personal tercerizado e incrementar los de relación de dependencia o servicios profesionales con factura y exigir su inscripción en el Ministerio de Trabajo.

A nivel de plan de cuentas contables se sugiere:

a) Reclasificar los pasivos con saldo negativo que representan Crédito tributario para la empresa y deben figurar en las cuentas de activos.

b) Cambiar en los activos fijos del grupo "Muebles y enseres" Código No. 1.2.04.11 la denominación (activos depreciados)

V OPINIÓN SOBRE LAS ACTAS DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

En el año 2005 la Compañía ha realizado dos sesiones de Junta General extraordinarias Universales de accionistas:

a) La No. 01 celebrada el 05.04.05 para nombrar los Administradores de la Compañía.

b) La No. 2 realizada el 25.07.05 donde se conoce la renuncia del Presidente ejecutivo y la designación del Presidente ejecutivo.

Sobre este punto comentamos lo siguiente:

1. En estas sesiones con consta en el orden del día la renuncia del Gerente General y su nombramiento, pero en el contenido del acta si consta el nombramiento de otro funcionario como Gerente General.

2. Igualmente no figura el nombramiento del cargo de Comisario de la empresa a pesar de haberlo tratado.

RECOMENDACIÓN No. 2

Se tenga mayor cuidado en la redacción de las actas de los puntos tratar en las Juntas Generales de Accionistas, con prioridad en los nombramientos de los representantes legales y de fiscalización.

VI COMENTARIOS SOBRE EL INFORME DEL ADMINISTRADOR DEL AÑO 2005.

Se revisó el informe del Administrador sobre el ejercicio económico del año 2005, en el cual hace un análisis interno y externo de la situación actual del Turismo de la empresa, los objetivos alcanzados y las proyecciones de inversión y estrategias de Comercialización para el año 2006, igualmente hace una presentación resumida de los resultados económicos alcanzados en el ejercicio 2005, cita la pérdida obtenida por la empresa en el período de de Agosto a Diciembre.

El informe cumple con los requisitos mínimos establecidos por la Superintendencia de compañías para estos informes que son:

1. Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe;
2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio;
3. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal;
4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente;
5. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico; y,
6. Recomendaciones a la Junta General respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

VII. ANÁLISIS DE BALANCES: INDICADORES FINANCIEROS.

Los estados Financieros preparados por la Administración de la Compañía corresponden al período de Agosto a Diciembre del año 2005, aunque su constitución legal comienza con la inscripción de la escritura de constitución en el Libro de Registro Mercantil el 21.03.05, sin embargo su funcionamiento comenzó en Agosto del año 2005.

7.1 ANÁLISIS VERTICAL AÑO 2005

A continuación se presenta un análisis de los estados financiero del año 2005.

a) Estado de Situación Financiera.

a1) ANALISIS DE LOS ACTIVOS

ACTIVOS	Año 2005	%
ACTIVO CORRIENTE		
Disponible	**5,821.83**	**13.95**
Caja	2,116.97	5.07
Bancos	3,704.86	8.87
Exigible	**5,021.69**	**12.03**
Documentos y cuentas por cobrar	4,380.35	10.49
Retenciones tarjetas de Crédito y Agencias de Viaje	241.34	0.58
Cuentas por Cobrar Accionistas	400.00	0.96
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**10,843.52**	**25.97**
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
Propiedades Planta y Equipo	35,594.49	85.26
(-) Depreciaciones acumuladas	4,690.54	11.24
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO	**30,903.95**	**74.03**
TOTAL ACTIVOS	**41,747.47**	**100.00**

Del cuadro anterior se observa que el total de activos en el año 2005 es de 41.747,47 USD dólares que representan el 100% los cuales están compuestos de las siguientes categorías de activos.

Los Activos corrientes o convertibles en disponibles a corto plazo (un año) tienen un valor de 10.843,52 USD, que representan el 25,97%

Los activos propiedades, planta y equipo tienen un valor neto de 30.903,95 USD (Valor Histórico menos los gastos de depreciación del año 2005) que representan el 74.03% que es un porcentaje alto, constituyendo esto que MIRAMANS S.A., sea una empresa totalmente apalancada en bienes de larga duración o activos fijos.

a2) ANALISIS DE LOS PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS	Año 2005	%
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por Pagar	7,120.98	17.06
Cuentas por pagar accionistas	26,999.25	64.67
Tarjetas de Crédito	1,445.23	3.46
Cuentas por pagar varias.	277.28	0.66
Sueldos	3,315.67	7.94
Retenciones por pagar	854.74	2.05
Impuestos por Pagar	2,008.40	4.81
Reservaciones	1,897.12	4.54
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**43,918.67**	**105.20**
TOTAL PASIVO	**43,918.67**	**105.20**

PATRIMONIO		
CAPITAL		
Capital Suscrito	800.00	1.92
TOTAL CAPITAL	**800.00**	1.92
RESULTADOS		
Resultados del ejercicio	-2,971.20	-7.12
TOTAL RESULTADOS	**-2,971.20**	-7.12
TOTAL PATRIMONIO	**-2,171.20**	-5.20
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**41,747.47**	**100.00**

Con respecto al comportamiento de los pasivos se observa que la empresa tiene pasivos a corto plazo (un año) por un valor de 43.918,67 es decir las deudas son mayores que los activos que tienen un valor de 41.747,47 USD consecuentemente cuadra el balance al restarle el valor de la pérdida neta de 2.171,20 que representa un porcentaje del 5,20% como valor del Patrimonio total el cual corresponde a la pérdida neta disminuida por el valor del capital suscrito de 800,00 USD.

El Capital Suscrito por la empresa en el año 2005 por 800,00 USD ha tenido un movimiento por cuanto se hizo la escritura con dos accionistas y posteriormente uno cedió el valor total quedando al 31.12.05 un solo accionista como dueño de la empresa como se evidencia en el siguiente cuadro.

DESCRIPCION	VALOR AÑO 2005 ESCRITURA INICIAL DE CONSTITUCIÓN	VALOR AÑO 2005 LUEGO DE CESIÓN DE ACCIONES
CAPITAL SUSCRITO		
Accionista Sr. Uwe Duer Duer.	400,00	0,00
Accionista Sr. Jorge Espinosa Hinostrosa	400,00	800,00
TOTAL	**800,00**	**800,00**

b) ESTADOS DE RESULTADOS

	Año 2005	%
INGRESOS TOTALES	**31,326.01**	**100.00**
INGRESOS OPERACIONALES		
Ingresos Habitaciones	29,448.92	94.01
Ingresos Alimentos	73.75	0.24
Bebidas	464.50	1.48
Otros	1,086.35	3.47
Ingresos no operacionales	252.49	0.81
(-) COSTO Y GASTOS DE VENTAS	**30,576.02**	**97.61**
Costo de Ventas Habitaciones	30,576.02	97.61
= UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	**749.99**	**2.39**

(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS FINANCIEROS Y	**3,721.19**	**11.88**
Gastos Generales de administración	3,509.80	11.20
Gastos financieros	211.39	0.67
= PERDIDA NETA EJERCICIO 2005	**-2,971.20**	**-9.48**

Del análisis de los Ingresos totales que tienen un valor de 31.326,01 USD que representan el 100% siendo el mayor valor del 94% correspondiente a ingresos por concepto del servicio de habitaciones. Los costos y gastos de venta de habitaciones tienen un valor de 30.576,02 USD que representa el 97,61% observándose que este costo es demasiado alto y no deja margen para cubrir los otros gastos que son los administrativos y financieros que tienen un valor de 3.509,80 que representa el 11,88%.

Debido a que los costos y gastos son mayores a los ingresos la empresa ha obtenido una pérdida neta de 2971,20 USD que representa el 9,48% frente al total de ingresos.

7.2 INDICES FINANCIEROS AÑO 2005

DETALLE	2005
Capital de trabajo	-32,975.15
Índice de Liquidez	0.25
Índice de Solvencia	0.95
Índice de utilidad	0.09

Financiamiento total de activos	2005	%
Patrimonio	2,571.20	6.16
Total Pasivo	43,918.67	105.20
Total Activo	**41,747.47**	**100.00**

De los datos del cuadro anterior hacemos el siguiente análisis:

a) Capital de Trabajo:

El capital de trabajo del año 2005 tiene un valor negativo de -32.975,15 lo que significa que la empresa no tiene capacidad de pago de sus deudas pues los activos corrientes son menores que los pasivos corrientes, o de corto plazo para el año 2006.

b) Índice de liquidez:

En el año 2005 el índice de liquidez es de 0,25%. Lo que significa que en el año 2005 la empresa dispone de USD 0,25 centavos de dólar para cancelar cada dólar de deuda, que se considera un nivel de liquidez malo, considerando como valor referencial UN dólar de respaldo por cada dólar de deuda.

c) Índice de solvencia

En el año 2005 el índice de solvencia es de 0,95 centavos de dólar, esto significa que el total de activos cubren 95% de los pasivos totales.

d) Índice de pérdida.

Como se observa en el resultado de este índice, la pérdida neta de la compañía al año 2005 es de 0,09, representando que los ingresos totales de USD 31,326.01 USD no lograron cubrir todos los costos y gastos que suman un valor de 34,297,21 USD dando como resultado una pérdida neta obtenida es de - 2.971,20 USD

Esta pérdida se ocasiona en el período de agosto a diciembre del año 2005, que es el tiempo real de funcionamiento de la compañía MIRAMANS S.A.

e) Financiamiento del total de activos:

Como se puede observar el total de activos de la empresa están financiados con el 105,20% de deuda y con el 6,16% del patrimonio para el año 2005.

El mayor valor de la deuda corresponde a un accionista por un valor de 26.999,25 que representa el 64,67% ocasionada por la transformación del negocio Mansión del Ángel que era de una persona natural a la persona jurídica MIRAMANS S.A. quien asumió todos los activos y pasivos que tenía esa empresa personal hasta la fecha de la transferencia.

RECOMENDACIÓN No. 3

La Junta General de Accionistas:

a) Fije estrategias de comercialización de los servicios turísticos de la MIRAMANS S.A, analizando la posibilidad de ampliar el mercado a nichos exclusivos de clientes nacionales, que aseguren cubrir parte de los costos fijos que son altos.

b) Disponga al Gerente la elaboración de un presupuesto anual a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo décimo octavo del estatuto de constitución de la compañía "Atribuciones .- Compete positivamente a la junta general ...j) Elaborar el presupuesto anual de la compañía y ponerlo en ejecución"

c) Se implementen políticas de optimización del costos y gastos a fin de que la empresa tenga utilidades en el año 2006 y siguientes, porque la pérdida obtenida en el año 2005 por un valor de -2,971,20 es mayor que el capital social de la Compañía que es de 800,00 USD, la pérdida supera en 3,71 veces el monto del capital lo cual pone a MIRAMANS S.A. en riesgo financiero de subsistencia y legal por cuanto entra a estar inmersa en uno de los causales de disolución dispuestos por la Ley de Compañías Artículo 361 " Causas de disolución" numeral 6 que transcribo "Por pérdidas del 50% o más del Capital social o cuando se trate de compañías de responsabilidad limitada o anónima , en comandita por acciones y de economía mixta , por pérdida total de las reservas y de la mitad o más del capital"

VIII OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros de Situación General al 31 de diciembre del año 2005 y de Resultados por el mismo año, en su conjunto presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera, los resultados de la compañía, por en el período analizado, los mismos que han sido elaborados por la compañía de cuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Lo anterior no exime de la responsabilidad a los administradores y funcionarios de MIRAMAMS 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 2005.

Dra. María De la Portilla V. MBA.
COMISARIA MIRAMANS S.A.
CPA 27.380

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ernesto Herrera Dávila
GUAYAQUIL