Dra. María De la Portilla V. MBA

CONTADORA PÚBLICA AUTORIZADA

Ibarra, 24 de Abril del 2007

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 **MIRAMANS S.A.** del ejercicio económico del año 2006 el cual contiene la opinión sobre los mismos y nueve 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

DE COMPAÑIAS
VENTANILLA UNICA EMPRESARIA
IBARRA
Sr. Ernesto Herrera

Mejía Lote 4 Y Cap. Cristóbal de Troya
Ibarra- Ecuador
Telf. 062-640-612

INFORME DE COMISARIO DE LA MIRAMANS S. A. DEL EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2006

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 2006, 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 2006.
VII. Análisis Financiero: Indicadores Financieros.
VIII. Opinión sobre los Estados Financieros.
IX. Seguimiento de recomendaciones informe Comisario año 2005

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 24.02.2005 y terminando su trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Cotacachi el 21.03.2005.

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 cuenta 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 31.12.2005. 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 20.07.2005 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, siendo a la fecha 2006 el único accionista propietario.

b) Representante legal.

La empresa en el año 2006 tiene los siguientes representantes legales, los mismos que siguen vigentes hasta la fecha:

FECHA	NOMBRE	CARGO	PERÍODO NOMBRAMIENTO
25.07.05	Uwe Duer Duer	Presidente Ejecutivo	Cinco años
25.07.05	Patricio Hidrovo	Gerente General.	Cinco años

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 2006.

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 del Informe de Comisario del año 2005

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 2006.

IV. ASPECTO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO-CONTABLE.

4.1 ASPECTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN.

En el aspecto administrativo comento como un hecho relevante la separación de MIRAMANS .S.A. de la empresa tercerizadora GERENZONAL S.C.C., en el mes de Julio del año 2006, por cuanto la empresa no disponía del requisito de estar registrada en el Ministerio de Trabajo.

Por esta razón la empresa procedió a contratar directamente a los empleados terminando la relación laboral con la empresa tercerizadora, habiendo la empresa realizado la liquidación mediante Actas de Finiquito.

4.2 CONTROL INTERNO FINANCIERO CONTABLE

La empresa tiene establecido un sistema de control interno contable 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) Los activos de Propiedades, planta y equipo de la compañía están asegurados contra siniestros con pólizas contra incendio, robo, con Seguros Equinoccial cuya vigencia es del 25.06.2006 al 25.06.2007 y póliza todo riesgo de vehículo del 05.01.2006 al 05.01.2006

d) Respecto a las cuentas contables comento lo siguiente:

1) Las cuentas por cobrar accionistas por 400 USD no ha sido cancelada a pesar de que existía el plazo de 180 días para su pago de acuerdo a los estatutos de la empresa.

2) En los balances financieros provisionales entregados se observó respecto al Activo fijo no esta separado el valor del terreno del edificio, puesto que el terreno no es depreciable y el edificio si es depreciable, ocasionando que la depreciación calculada sea a todo el valor del activo sobreestimándose el valor del gasto de depreciación.

3) Los activos fijos desde el año 1999 con la emisión de las Normas ecuatorianas de contabilidad cambiaron su denominación a Propiedades, planta y Equipo.

RECOMENDACIÓN No. 1

El Señor Gerente realice:

A nivel de cuentas contables se sugiere:

a) Realice gestiones de cobro al accionista de la empresa para el pago del 50% del capital social de la empresa por 400,00 USD.

b) Contrate un perito para que valore el Terreno y el Edificio y proceder a su registro contable; este perito debe ser calificado por la Superintendencia de Compañías,

c) Cambiar el nombre de Activos fijos por Propiedades, planta y equipo de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, cuyo cumplimiento es obligatorio.

V. OPINIÓN SOBRE LAS ACTAS DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

En el año 2006 la Compañía ha realizado una sesión de Junta General Ordinaria Universal de accionistas:

La No. 03 celebrada el 20.04.2006 para tratar el siguiente orden del día

a) Lectura y aprobación del informe anual del señor presidente
b) Lectura del informe de Comisario para el ejercicio económico del año 2005
c) Conocer y aprobar el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias de la compañía del año 2005

Sobre esta acta comento lo siguiente:

1. El acta esta escrita únicamente en una cara de cada página.

2. Las resoluciones adoptadas respecto al informe de comisario la No. 1 y 2 han sido cumplidas y la tercera esta en proceso, un análisis más detallado de las mismas se presenta en el numeral IX "Seguimiento de recomendaciones informe Comisario año 2005"

RECOMENDACIÓN No. 2

Se escriba el acta de manera seguida en los dos lados de cada página.

VI. COMENTARIOS SOBRE EL INFORME DEL ADMINISTRADOR DEL AÑO 2006.

Se revisó el informe del Administrador sobre el ejercicio económico del año 2006, 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 2006, cita la pérdida obtenida por la empresa en el año 2006.

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 resoluciones de la Junta General;
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. 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 Enero a Diciembre del año 2006.

7.1 ANÁLISIS VERTICAL AÑO 2006

A continuación se presenta un análisis de los estados financiero del año 2006.

a) Estado de Situación Financiera.

a1) ANALISIS DE LOS ACTIVOS

ACTIVOS	Año 2006	%	Año 2005	%
ACTIVO CORRIENTE				
Disponible	**6,792.17**	**9.01**	**5,821.83**	**13.95**
Caja	326.98	0.43	2,116.97	5.07
Bancos	6,465.19	8.58	3,704.86	8.87
Exigible	**16,385.49**	**21.74**	**5,021.69**	**12.03**
Documentos y cuentas por cobrar	15,311.36	20.32	4,380.35	10.49
Retenciones tarjetas de Crédito y Agencias de Viaje	674.13	0.895	241.34	0.58
Cuentas por Cobrar Accionistas	400.00	0.53	400.00	0.96
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**23,177.66**	**30.76**	**10,843.52**	**25.97**
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				
Propiedades Planta y Equipo	64,949.54	86.19	35,594.49	85.26
(-) Depreciaciones acumuladas	12,767.11	16.94	4,690.54	11.24
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO NETO	**52,182.43**	**69.24**	**30,903.95**	**74.03**
TOTAL ACTIVOS	**75,360.09**	**100.00**	**41,747.47**	**100.00**

Del cuadro anterior se observa que el total de activos en el año 2006 es de 75.360,09 USD dólares que representan el 100% los cuales están compuestos de dos categorías de activos.

1. Los Activos corrientes o convertibles en disponibles a corto plazo (un año) tienen un valor de 23.177,66 USD, que representan el 30,76% y los representan: caja, bancos y documentos y cuentas por cobrar.

2. Los activos propiedades, planta y equipo tienen un valor neto de 52.182,43 USD (Valor Histórico menos los gastos de depreciación del año 2006) que representan el 69.24% que es un porcentaje alto, constituyendo esto que MIRAMANS S.A., sea una empresa totalmente apalancada en bienes de larga duración o más conocidos como activos fijos y son: el edificio, maquinaria e instalaciones, muebles y equipos, vehículos y activos de operación.

a2) ANALISIS DE LOS PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVOS	Año 2006	%	Año 2005	%
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por Pagar	9,787.93	12.99	7,120.98	17.06
Cuentas por pagar accionistas	0.00	0.00	26,999.25	64.67
Tarjetas de Crédito	1,239.95	1.65	1,445.23	3.46
Cuentas por pagar varias.	0.00	0.00	277.28	0.66
Sueldos	3,377.01	4.48	3,315.67	7.94
Retenciones por pagar	908.13	1.21	854.74	2.05
Impuestos por Pagar	6,288.79	8.34	2,008.40	4.81
Reservaciones	543.79	0.72	1,897.12	4.54
Provisiones	864.35	1.15	0.00	0.00

TOTAL PASIVO CORRIENTE	**23,009.95**	**30.53**	**43,918.67**	**105.20**
PASIVOS A LARGO PLAZO				
Obligaciones particulares a largo plazo	26,749.02	35.49	0.00	0.00
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	**26,749.02**	**35.49**	**0.00**	**0.00**
TOTAL PASIVO	**49,758.97**	**66.03**	**43,918.67**	**105.20**
PATRIMONIO				
CAPITAL				
Capital Suscrito	800.00	1.06	800.00	1.92
Aporte futuras capitalizaciones	29,264.25	38.83	0.00	0.00
TOTAL CAPITAL	**30,064.25**	**39.89**	**800.00**	**1.92**
RESULTADOS				
Utilidades (pérdidas) retenidas	-2,971.20	-3.94	0.00	0.00
Utilidades (pérdidas) del ejercicio	-2,887.31	-3.83	0.00	0.00
UTILIDADES PÉRDIDAS	**-5,858.51**	**-7.77**	**0.00**	**0.00**
Resultado del ejercicio	1,395.38	1.85	-2,971.20	-7.12
TOTAL PATRIMONIO	**25,601.12**	**33.97**	**-2,171.20**	**-5.20**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**75,360.09**	**100.00**	**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 23,009.95 USD es decir las deudas son menores que los activos que tienen un valor de 75,360.09 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 31.12.2006 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 2006 LUEGO DE CESIÓN DE ACCIONES
CAPITAL SUSCRITO		
Accionista Sr. Uvie 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 2006	% VARIACIÓN	Año 2005	% VARIACIÓN
INGRESOS OPERACIONALES	**95,200.42**	**100.00**	**31,326.01**	**100.00**
Ingresos Habitaciones	89,940.87	94.48	29,448.92	94.01
Ingresos Alimentos	256.25	0.27	73.75	0.24
Bebidas	1,298.25	1.36	464.50	1.48
Teléfono, fax, copiadora	1,706.57	1.79	0.00	0.00
Otros	1,498.47	1.57	1,086.35	3.47
Ingresos no operacionales	500.01	0.53	252.49	0.81
COSTO Y GASTOS DE VENTAS	**76,064.86**	**79.90**	**30,576.02**	**97.61**
Costo de Ventas Habitaciones	76,064.86	79.90	30,576.02	97.61

UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	19,135.56	20.10	749.99	2.39
GASTOS ADMINISTRATIVOS FINANCIEROS	17,740.18	18.63	3,721.19	11.86
Gastos Generales de administración	17,022.28	17.88	3,509.80	11.20
Gastos financieros	717.90	0.75	211.39	0.67
TOTAL COSTOS Y GASTOS	93,805.04	98.53	34,297.21	109.46
UTILIDAD (PERDIDA) NETA EJERCICIO 2006	1,395.38	1.47	-2,971.20	-9.48

En el cuadro anterior se observa que los ingresos totales tienen un valor de 95,200.42 USD que representan el 100% siendo el mayor valor 89.940,87 USD que representa el 94,48% correspondiente a ingresos por concepto del servicio de habitaciones.

Los costos y gastos de venta de habitaciones tienen un valor de 76,064.86 USD que representa el 79,90% del total de los ingresos, además el total de gastos administrativos financieros suman 17.740,18 USD que representa el 18.63% del total de los ingresos, dando un total de costos y gastos de 93,805.04 USD

Debido a que los ingresos son mayores a los costos y gastos la empresa ha obtenido una utilidad neta de 1.395,38 USD que representa el 1,47% frente al total de ingresos.

7.2 INDICES FINANCIEROS AÑO 2005

DETALLE	2006
Capital de trabajo	167.71
Índice de Liquidez	1.01
Índice de Solvencia	1.51
Índice de utilidad	1.47

Financiamiento total de activos	2006	%
Patrimonio	25,601.12	33.97
Total Pasivo	49,758.97	66.03
Total Activo	75,360.09	100.00

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

a) Capital de Trabajo:

El capital de trabajo del año 2006 tiene un valor positivo de 167.71 lo que significa que la empresa tiene capacidad de pago de sus deudas ya que los activos corrientes son mayores que los pasivos corrientes, o de corto plazo.

b) Índice de liquidez:

En el año 2006 el índice de liquidez es de 1,01. Lo que significa que la empresa dispone de USD 1,01 dólares para cancelar cada dólar de deuda, que se considera un nivel de liquidez aceptable, considerando como valor referencial UN dólar de respaldo por cada dólar de deuda.

c) Índice de solvencia

En el año 2006 el índice de solvencia es de 0,54 centavos de dólar, esto significa que el total de activos cubren 95% de los pasivos totales.

d) Índice de utilidad contable

Como se observa en el resultado de este índice, la utilidad neta de la compañía al año 2006 es de 1.47% representando que los ingresos totales de 95,200.42 USD si lograron cubrir todos los costos y gastos que suman un valor de 93,805.04 USD dando como resultado una utilidad neta obtenida es de 1,395.38 USD.

A pesar de tener una utilidad contable, luego de realizar la conciliación tributaria la empresa tienen una pérdida neta de 1.491,93 USD debido al valor de "Gastos no Deducibles" por un valor de 9.525,93 USD

e) Financiamiento del total de activos:

Como se puede observar el total de activos de la empresa están financiados con el 66,03% de deuda y con el 33,97% del patrimonio para el año 2006.

El mayor valor de la deuda corresponde a Obligaciones particulares a largo plazo por un valor de 26.749,02 que representa el 53,75% del total de pasivos 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. 6

El señor Gerente en coordinación con el señor Contador disminuyan paulatinamente el valor de gastos no deducible que son una carga tributaria alta para la empresa y ocasionan una disminución de las utilidades de la empresa.

VIII OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros de Situación General al 31 de diciembre del año 2006 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 2006.

Sin que el siguiente párrafo represente una salvedad a los estados financieros la administración de la empresa debe cuidar de no tener más pérdidas para no 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"

IX. SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DEL INFORME DE COMISARIO DEL AÑO 2005.

El siguiente cuadro presenta un resumen de las recomendaciones emitidas en el Informe de Comisario del año 2005 y la evaluación de su cumplimiento.

DETALLE	No. RECOMEN-DACIONES	CUMPLIMIENTO			OBSERVACIONES
		CUM-PLIDAS	NO CUMPLI-DAS	EN PROCE-SO	
Informe Comisario año 2005	3	2	0	1	Se transcribe recomendaciones, no cumplidas y en proceso
TOTAL AÑO 2005	3	2	0	1	
PORCENTAJE	100%	67%	0%	33%	

De los datos del cuadro anterior se observa que en el informe de Comisario del año 2005 se emitieron tres recomendaciones que representan el 100%, de las cuales se cumplieron 2 que representan el 67% y una recomendación en proceso que representa el 33% restante.

RECOMENDACIÓN No. 3 (En Proceso)

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. **(Proceso)**

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" **(No cumplida)**

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" **(Proceso)**

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