Esmeraldas, Febrero 24 del 2011

INFORME DE COMISARIOA LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE "APART HOTEL ESMERALDAS S.A." POR EL EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2010.

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 del Hotel.
   - La deficiencia tecnológica referente al programa contable si bien es cierto no ha sido superada del todo, muestra mejoras considerables.
   - 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.

   - Las cifras que constan en los balances son las de los soportes, que se registran en los documentos contables.
   - Se han dado cumplimiento a la Ley de Régimen Tributario, según disposiciones de receptividad de impuestos. No así con el pago inmediato de estos, tal es el caso que los valores a diciembre 31 del 2009 aun se encuentran impagos, sumado a valores pendientes del año 2010.
   - Los estados financieros demuestran la situación económica y financiera de Apart Hotel y de las operaciones comerciales y de servicios realizados en el

23 SEP 2011
RECIBIDO

año 2010, 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.

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.

INTERPRETACION FINANCIERA DEL BALANCE

CUENTA	2009	2010	DIF.
ACTIVO	**781.545,32**	**720.876,51**	60.668,81
ACTIVO CORRIENTE	215.533,51	127.131,18	88.402,33
ACTIVO FIJO	566.011,81	549.286,50	16.725,31
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	-	44.458,83	(44.458,83)
PASIVO	**194.208,92**	**201.449,87**	(7.240,95)
PASIVO CORRIENTE	33.218,96	47.879,49	14.660,53
IMPUESTOS POR PAGAR	17.237,67	36.428,51	19.190,84
PASIVO A LARGO PLAZO	143.752,29	117.141,87	(26.610,42)
PATRIMONIO	**587.336,40**	**519.426,64**	(67.909,76)
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**781.545,32**	**720.876,51**	(60.668,81)

INDICES DE LIQUIDEZ

INDICES	2009	2010	DIF.
SOLVENCIA - RAZON CORRIENTE	6,49	2,66	(3,83)
CAPITAL DE TRABAJO	182.314,55	79.251,69	(103.062,86)
PRUEBA ACIDA	2,12	1,23	(0,89)

23 SEP 2011
RECIBIDO

El valor de $2.66 si bien es cierto no es un valor negativo que incluso permite atender compromisos económicos adquiridos o por adquirir a corto y mediano plazo, a sufrido una disminución del -59% (-3.83) en relación al valor obtenido en el periodo anterior (6.49), lo cual debe exigir a la administración mayor gestión en el manejo de los recursos

El Capital de Trabajo de **79.251,69** permite a Apart Hotel a atender gastos corrientes operativos, en relación al año 2009 también nos indica una reducción de **$103.062,86** que significa el **-56,53%** del capital de trabajo del año anterior.

El valor de **1.23** de la prueba acida indica la buena disposición de fondos que posee el Hotel para cumplir con sus compromisos adquiridos a corto plazo. Se dispone de $1.23 dólares por cada dólar que se debe pagar a corto plazo (0.89 centavos menos que el año anterior)

ANALISIS DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS

CUENTA	2009	2010	DIF.	%
INGRESOS	**448.273,75**	**457.880,34**	**9.606,59**	2,1430%
VENTAS	448.273,75	457.880,34	**9.606,59**	2,1430%
OTROS INGRESOS	-		-	
GASTOS	**406.982,22**	**446.819,83**	**39.837,61**	9,7885%
ADMINSITRATIVOS	347.605,19	323.951,51	(23.653,68)	-6,8048%
NO DEDUCIBLES	589,76	2.745,78	2.156,02	365,5758%
FINANCIEROS	19.495,87	21.347,64	1.851,77	9,4983%
COSTOS DE VENTA	39.291,40	98.774,90	59.483,50	151,3906%
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	**41.291,53**	**11.060,51**	**(30.231,02)**	-73,2136%

INDICES DE RENTABILIDAD

INDICES DE RENTABILIDAD	2009	2010	DIF.	%
MARGEN DE UTILIDAD SOBRE VENTAS	0,09	0,02	(0,07)	-73,7756%
RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS	0,05	0,02	(0,03)	-69,3137%
RENDIMIENTO SOBRE PATRIMONIO	0,07	0,02	(0,05)	-69,5804%

El margen de utilidad sobre ventas de 0.02, indica la utilidad de dos centavos por cada dólar vendido.
El rendimiento sobre activos de 0,02, indica que cada dólar invertido en activo generó dos centavos de utilidad.
El rendimiento sobre el Patrimonio de 0,02, indica que se obtuvo un rendimiento sobre la inversión de 2%

CONCLUSIONES

- El análisis realizado demuestra una liquidez sostenida que permite atender aspectos operacionales, financieros y administrativos del Hotel aunque de manera limitada ya que todos los parámetros financieros ha disminuido sustancialmente. Sin embargo existen aspectos relevantes que permiten preveer mejoras en todos los aspectos operacionales del Hotel tales como: la puesta en operación de nuevas habitaciones las cuales proveerán de mayores ingresos al Hotel y, la terminación de las adecuaciones las mismas que a mas de permitir prestar un mejor servicio y comodidad hoy por hoy fueron gastos de inversión a largo plazo puesto que mejoraran los ingresos.

- La gestión Realizada por la administración en lo referente a inversión está dentro de lo planificado, se ha invertido el crédito obtenido de la CORPORACION FINANCIERA NACIONAL con lo que se realizo planificadamente las mejoras a las instalaciones del Hotel para bridar un mejor servicio.

ASPECTOS NEGATIVOS

- En lo referente a la parte contable lamentablemente existen deficiencias muy notables, lo cual no permite tener la suficiente agilidad en la entrega oportuna de la información financiera y contable, sin embargo cabe destacar que la Gerencia a puesto énfasis en la mejora del sistema por lo que para este año se tendría un sistema ágil y completamente confiable.

- Otro aspecto negativo es que durante todo el periodo no se han realizado los pagos de las Retenciones en la Fuente de renta y del IVA retenidos por la institución cortados a diciembre 2009 y parte de los mismo por el año 2010, lo cual ya genero costos y podría traer graves inconvenientes con la administración tributaria, a más de un nuevo costo innecesario de intereses y multas.

RECOMENDACIONES

1. Elaborar un presupuesto para el nuevo periodo ajustado a la situación económica actual tomando en cuenta las nuevas condiciones del Hotel y analizando el entorno del negocio actual, con esto la administración tendrá un lineamiento a seguir y los señores socios estarán consientes de los posibles resultados a conseguir.

2. Poner énfasis en las mejoras en el sistema contable el cual permitirá asistir de mejor manera a la gerencia en la toma de decisiones, a demás se podrá mejorar todos los sistemas de control en especial los inventarios.

3. Es muy importante que se emitan balances trimestrales los cuales puedan ser comparados con lo presupuestado y así verificar la evolución de lo planificado por la administración.

4. La administración está en la obligación de prever todos los recursos que por ley le corresponden a la Administración tributaria y cancelar estos a su debido tiempo.

5. Revisar periódicamente los gastos a manera de poder realizar los correctivos necesarios a tiempo.

Sr. Wellinton Morán V.
COMISARIO