APART HOTEL
ESMERALDAS

Esmeraldas, julio 17 del 2012

INFORME DE COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE "APART HOTEL ESMERALDAS S.A." POR EL EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2011.

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 han 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.
   - El programa contable se encuentra en proceso de actualización con las nuevas normas de contabilidad.
   - 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.
   - La empresa para el año 2012 debe implementar la aplicación de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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 y pago durante todo el período 2011. Aún se encuentran pendientes de pago valores al fisco con relación al año 2010, los cuales esta programados liquidarlos en el siguiente periodo.

Superintendencia de Compañías del Ecuador
Ventanilla Empresarial de Esmeraldas

18 SEP 2012

RECIBIDO

- Los estados financieros demuestran la situación económica y financiera de Apart Hotel y de las operaciones comerciales y de servicios realizados en el año 2011, 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.
- Está en proceso el aumento de capital por el valor de $57.932.00 sugerido por la Corporación financiera Nacional valores que fueron tomados de la cuenta Reserva de Capital.

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

CUENTA	2010	2011	DIF.
ACTIVO	**720.876,51**	**692.747,28**	-28.129,23
ACTIVO CORRIENTE	127.131,18	95.641,88	-31.489,30
ACTIVO FIJO	549.286,50	569.031,13	19.744,63
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	44.458,83	28.074,27	-16.384,56
PASIVO	**201.449,87**	**149.539,94**	-51.909,93
CUENTAS Y DTOS X PAGAR	33.365,47	42.130,46	8.764,99
IMPUESTOS POR PAGAR	36.428,51	19.672,13	-16.756,38
CUENTAS X PAGAR LARGO PLAZO	14.514,02		
OBLIGACIONES FINANCIERAS	117.141,87	87.737,35	-29.404,52
PATRIMONIO	**519.426,64**	**543.207,34**	23.780,70
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**720.876,51**	**692.747,28**	-28.129,23

Superintendencia de Compañías del Ecuador
Ventanilla Empresarial de Esmeraldas
18 SEP 2012
RECIBIDO

INDICES DE LIQUIDEZ

INDICES	2010	2011	DIF.
SOLVENCIA - RAZON CORRIENTE	2,66	2,27	-0,39
CAPITAL DE TRABAJO	79.251,69	53.511,42	-25.740,27

El valor de $2.27 si bien es cierto no es un valor negativo que incluso permite atender compromisos económicos adquiridos o por adquirir a corto y mediano plazo, ha sufrido una disminución del **-14.66%** (-0.39) en relación al valor obtenido en el periodo anterior (2.66), lo cual debe exigir a la administración mayor gestión en el manejo de los recursos y a la obtención de liquidez que permita mejorar las actividades comerciales

El Capital de Trabajo de **53.511,42** permite aunque de forma limitada a Apart Hotel atender gastos corrientes operativos, en relación al año 2010 también nos indica una reducción de **$25.740,27** que significa el **-32,48%** del capital de trabajo del año anterior.

ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS

CUENTA	2010	2011	DIF.	%
INGRESOS	**457.880,34**	**466.454,59**	**9.606,59**	2,14%
VENTAS	457.880,34	466.454,59	**9.606,59**	2,14%
OTROS INGRESOS			-	
COSTOS Y GASTOS	**446.819,83**	**407.666,13**	**39.837,61**	9,79%
ADMINISTRATIVOS	323.951,51	119.704,34	-23.653,68	-6,80%
NO DEDUCIBLES	2.745,78	8.634,03	2.156,02	365,58%
FINANCIEROS	21.347,64	13.364,15	1.851,77	9,50%
COSTOS DE VENTA	98.774,90	265.963,61	59.483,50	151,39%
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS	**11.060,51**	**58.788,46**	**-30.231,02**	-73,21%

ÍNDICES DE RENTABILIDAD

ÍNDICES DE RENTABILIDAD	2010	2011	DIF.	%
MARGEN DE UTILIDAD SOBRE VENTAS	0,02	0,13	0,10	421,75%
RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS	0,02	0,08	0,069	460,00%
RENDIMIENTO SOBRE PATRIMONIO	0,02	0,11	0,088	440,00%

El margen de utilidad sobre ventas de 0,13, indica la utilidad de trece centavos por cada dólar vendido.
El rendimiento sobre activos de 0,08, indica que cada dólar invertido en activo generó ocho centavos de utilidad.
El rendimiento sobre el Patrimonio de 0,11, indica que se obtuvo un rendimiento sobre la inversión de 11%

Superintendencia de Compañías del Ecuador
Ventanilla Empresarial de Esmeraldas
18 SEP 2012
RECIBIDO

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.

RECOMENDACIONES

1. En lo referente al aumento de capital mi recomendación está dirigida a reconsiderar el origen de los valores establecidos para este efecto, toda vez que debería ser tomados de la cuenta **Revalorización de Activos Fijos.**

2. 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.

3. Poner énfasis en las mejoras en el sistema contable conjuntamente con la aplicación de las nuevas normas contables (NIIF), lo cual permitirá asistir de mejor manera a la gerencia en la toma de decisiones, además se podrá mejorar todos los sistemas de control en especial los inventarios.

4. 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.

5. 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.

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

Superintendencia de Compañías del Ecuador
Ventanilla Empresarial de Esmeraldas

18 SEP 2012

RECIBIDO

Sr. Wellinton Morán V.
COMISARIO