

Ing, Heriberto Vélez Loor

### INFORME DE COMISARIO

Guayaquil, Marzo 10 del 2011

Señores Accionistas  
CUENCA ORO, HOTELERA CUENCA S.A.  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cumplo con presentar a ustedes mi informe sobre el ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre del 2010 en mi calidad de Comisario de la Compañía, lo que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 279 y 291 de la Ley de Compañías vigente; me permito indicarles lo siguiente:

1. De acuerdo con el análisis realizado, considero que los administradores de la empresa han cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de la Junta General; además. He recibido de parte de ellos toda la colaboración necesaria para el cumplimiento de mis funciones.
2. La correspondencia, libros de actas de Junta General, comprobantes y libros contables, se manejan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales pertinentes. Así mismo, he podido constatar que es adecuada la forma en que se custodia y que se conservan los bienes de la sociedad.
3. No encuentro ninguna observación de fondo que hacer respecto de los procedimientos de control interno de la compañía.
4. El análisis comparativo de los principales indicadores financieros del ejercicio 2010 respecto del ejercicio 2009, se exponen a continuación

Razones	Relación	2010	2009
<b>Liquidez</b>			
Solvencia (cobertura a 1 dolar de pasivo)	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	4.5	1.3
Prueba acida y/o liquidez (cobertura rigurosa sobre 1 dolar de pasivo)	$\frac{\text{Activo corriente} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo corriente}}$	4.3	1.1
Rotación de Cuentas por cobrar (veces)	$\frac{\text{Ventas netas}}{\text{Cuentas por cobrar}}$	24.5	53.8

87

<b>Patrimoniales y de Solidez</b>			
Endeudamiento (por ciento)	$\frac{\text{Deuda Total}}{\text{Patrimonio}}$	16.3	22.8
Solidez (por ciento)	$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Activo total}}$	14.0	18.6
Relación patrimonial (por ciento)	$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo total}}$	86.0	81.4

Dirección: Boyaca 1205 y Nueve de Octubre  
Telefono: 2327-950  
Guayaquil - Ecuador

Ing. Heriberto Vélez Loor

Rentabilidad			
Margen neto de utilidad (por ciento)	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas netas}}$	9.6	5.6
* Capital Pagado (rendimiento sobre el capital pagado)	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Capital pagado}}$	1.0	0.5
Sobre el Patrimonio (por ciento)	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio}}$	6.5	5.0

\* Incluye aporte en numerario de aumento de capital en trámite.

Análisis comparativo de Ingresos y Costos de Ventas 2010 - 2009

Descripción	2010	%	2009	%	Ppto. 2010	%	Variación			
							2010 - 2009	%	2010/Ppto	%
<b>Ingresos</b>										
Hospedajes	955,726	52	730,308	46	872,940	46	225,418	30.9	82,786	9.5
Alimentos y Bebidas	894,548	48	862,152	54	1,008,779	54	32,396	3.8	(114,231)	(11.3)
	1,850,274	100	1,592,460	100	1,881,719	100	257,814	16.2	(31,445)	(1.7)
<b>Costos</b>										
Habitaciones	397,457	21	360,183	23	410,153	22	37,274	10.3	(12,696)	(3.1)
Alimentos y Bebidas	789,360	43	734,885	46	823,008	44	54,475	7.4	(33,648)	(4.1)
	1,186,817	64	1,095,068	69	1,233,161	66	91,749	8.4	(46,344)	(3.8)
<b>Margen Bruto</b>	<b>663,457</b>	<b>36</b>	<b>497,392</b>	<b>31</b>	<b>648,558</b>	<b>34</b>	<b>166,065</b>	<b>33.4</b>	<b>14,899</b>	<b>2.3</b>

Como se observa, la empresa, aun cuando, no cubrió sus expectativas del presupuesto de ventas en \$ (31.445) (1.7%), mismo que fue compensando por su disminución de los costos presupuestados (3.8%); refleja un incremento en el margen bruto de utilidad en el presente año, respecto del 2009 y del presupuesto para el año 2010.

5. Como puede apreciarse, la utilidad del ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2010; que asciende a \$ 178.007,00 se encuentra dentro de los cálculos previos fijados por los Administradores de la compañía.
6. Opino que los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 son razonables, toda vez que han sido elaborados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y prácticas contables aprobadas por la Superintendencia de Compañías; mismos que, incluyen ajustes según disposiciones fiscales y societarias vigentes. Además, existe correspondencia entre las cifras presentadas en los libros de contabilidad.
7. Finalmente me permito consignar los siguientes comentarios:
  - a) No he encontrado omisión alguna de puntos que yo haya solicitado que se traten en la Junta General y que no consten en el orden del día.
  - b) He sido debidamente convocado a las Juntas de la empresa, en los casos en que fue necesaria mi presencia, y he asistido con voz informativa.
  - c) No tengo propuesta alguna de remoción, ni denuncia en contra de los administradores de la compañía.

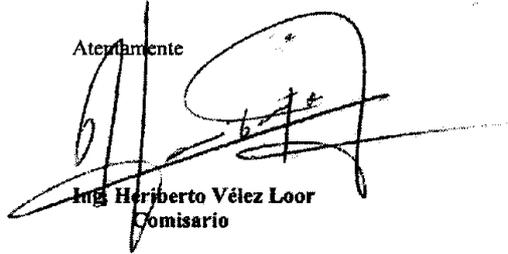
**Dirección: Boyaca 1205 y Nueve de Octubre**  
**Telefono: 2327-950**  
**Guayaquil - Ecuador**

*Ing, Heriberto Vélez Loor*

Además, dejo constancia que durante el ejercicio económico referido he realizado indistintamente inspecciones periódicas de la contabilidad, constatando las cuentas y créditos por cobrar, así como también, he comprobado el saldo y el manejo de las cuentas bancarias, sin tener observación que hacer.

En cuanto a las cifras de los ejercicios que nos ocupa, sugiero a los señores accionistas remitirse al Balance, sus anexos y estados que han sido objeto de mi certificación por su veracidad y seriedad. Las políticas utilizadas en el manejo Administrativo y contable son las adecuadas, razón por la cual sugiero que se continúe con las mismas.

Atepidamente



Ing. Heriberto Vélez Loor  
Comisario

*Dirección: Boyaca 1205 y Nueve de Octubre  
Telefono: 2327-950  
Guayaquil - Ecuador*