

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SOCIOS DE: **DEPARTUR TURISMO Y APARTAMENTOS S.A. (HOTEL TAMBO REAL).**

1. Hemos auditado los Estados Financieros presentados por la Administración de DEPARTUR TURISMO Y APARTAMENTOS S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2012. Para cumplir lo dispuesto en la Norma Internacional de Información Financiera No.1, presentamos comparativamente con los estados financieros cerrados al 31 de diciembre del 2011. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. La nuestra es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría.
2. Este examen fue realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que la auditoría se planifique y ejecute de tal manera que se obtenga una seguridad razonable de que los estados financieros no incluyen presentaciones o errores significativos. Una auditoría comprende el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cifras y revelaciones de los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la auditoría realizada provee una base razonable para fundamentar esta opinión.
3. Las políticas contables de la Entidad se encuentran debidamente referenciadas a las emitidas por el IASB en sus Normas Internacionales de Contabilidad y las Normas Internacionales de Información Financiera y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Por disposición del órgano de control societario ecuatoriano, las compañías sujetas a control deben planificar y organizar su contabilidad acatando las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera; la Entidad, durante el periodo que se informa ha realizado la adopción de dichos conceptos por lo que sus Estados Financieros contienen las recomendaciones que realizan las mencionadas normas en especial la Norma de Información Financiera para las PYMES.
4. La sociedad DEPARTUR TURISMO Y APARTAMENTOS S.A., se constituyó mediante Escritura Pública otorgada el 22 de mayo de 1978, ante el Notario Décimo del Cantón Quito y fue inscrita legalmente el 7 de junio de 1978 en el Registro Mercantil del mismo cantón, su plazo social vence el 7 de junio de 2077.

5. El capital social al 31 de diciembre del 2012, está dividido en DIEZ MILLONES QUINIENTAS MIL ACCIONES de un valor nominal de CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR cada una. El objeto social principal de la compañía es realizar actividades turísticas hoteleras y promover la compra, venta y arriendo de bienes muebles e inmuebles. Los administradores responsables durante el ejercicio analizado son: Fuad Alberto Dassum Armendariz – Presidente; y, Calisto Segundo Jácome Arévalo – Gerente General, de conformidad con los Estatutos Sociales ambos ejercen la representación legal de la compañía.
6. La adopción de la Normativa Internacional ha significado para la entidad una revaluación importante de sus Edificios, traducida también en un incremento patrimonial relevante. Por lo que la posición financiera ha sufrido importantes cambios en comparación con la presentada con Normas Ecuatorianas.
- INDICES DE LIQUIDEZ: se usan para determinar la capacidad que tiene la compañía para cubrir sus obligaciones de corto plazo (un año plazo)
RAZÓN CORRIENTE: Activo corriente USD \$ 452.208,49 / Pasivo corriente USD \$ 142.741,97 = 3,17. Esto significa que por cada dólar del pasivo corriente, la Compañía tiene 3,17 dólares para cubrirlos, es decir, se encuentra en la capacidad de honrar la totalidad de sus deudas de corto plazo.
PRUEBA ÁCIDA: Activo corriente USD \$ 452.208,49 – Inventarios USD \$ 50.639,03 / Pasivo corriente USD \$ 142.741,97 = 2,81. Se puede observar la capacidad de pago inmediato disminuye, pero la compañía puede honrar sus obligaciones de corto plazo sin requerir financiamiento externo.
 - INDICES DE ENDEUDAMIENTO: tienen por objetivo demostrar el grado y la forma en la que los acreedores participan del financiamiento de la empresa, además ayudan a medir los riesgos para acreedores y propietarios así como el nivel adecuado de deuda.
RAZÓN DE DEUDA: Pasivo Total USD \$ 144.201,97 / Activo Total USD \$ 2.294.607,38 = 0,06. Mide la proporción de los activos totales financiados por los acreedores de la empresa. En la compañía significa que el 6% de los activos han sido financiados con deuda y el 94% por los propietarios.
RAZÓN PASIVO – PATRIMONIO: Pasivo Total USD \$ 144.201,97 / Patrimonio Total USD \$ 2.150.405,41 = 0,06. Muestra la cantidad en dólares aportada por los acreedores por cada dólar de los propietarios. En la compañía esto quiere decir que por cada dólar puesto por los socios, los acreedores han aportado con 0,06 dólares.
 - INDICES DE RENTABILIDAD: permiten relacionar la rentabilidad del negocio con otros aspectos financieros relevantes (ventas, activos, costos)
MARGEN DE UTILIDAD BRUTA: Utilidad Bruta USD \$ 446.172,92 / Ventas USD \$ 1.185.697,23 = 0,38. Permite demostrar el porcentaje de dólares que quedan para la compañía después de cubrir los costos. La compañía obtiene 38 dólares de utilidad bruta por cada 100 dólares de venta.
MARGEN DE UTILIDAD OPERATIVA: Utilidad en Operaciones USD \$ 168.834,11 / Ventas USD \$ 1.185.697,23 = 0,14. Deja observar el porcentaje de cada dólar de

ventas que queda para la compañía luego de deducir costos y gastos directamente relacionados con las operaciones. En la Compañía quedan 14 dólares por cada 100 de ventas luego de deducir costos y gastos operacionales.

MARGEN DE UTILIDAD SOBRE ACTIVO TOTAL: Utilidad Neta USD \$ 109.790,17 / Activo Total USD \$ 2.294.607,38 = 0,05 Determina la eficacia de la Administración para obtener utilidades con sus activos disponibles, mostrando cuantas unidades monetarias se han generado de utilidad por cada una de activos. La compañía obtiene 5 dólares de utilidad por cada 100 invertidos en activos.

MARGEN DE RETORNO SOBRE PATRIMONIO: Utilidad Neta USD \$ 109.790,17 / Patrimonio Total USD \$ 2.150.405,41 = 0,05. Señala la tasa de rendimiento que obtienen los propietarios de la empresa respecto de su inversión representada en el patrimonio contablemente registrado. En la Compañía los propietarios obtienen un rendimiento del 5% respecto de su inversión en el año 2012.

7. En nuestra opinión, los referidos estados financieros, presentan razonablemente la situación financiera de DEPARTUR TURISMO Y APARTAMENTOS S.A., al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, el cambio de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.
8. Por lo expresado, recomiendo a la Junta General de Accionistas la aprobación de los Estados Financieros que se adjuntan.

Atentamente,

JORGE ARTURO
RECALDE YEPEZ



Firmado digitalmente por JORGE ARTURO
RECALDE YEPEZ
Nombre de reconocimiento (DN): c=EC,
ou=BANCO CENTRAL DEL ECUADOR,
ou=ENTIDAD DE CERTIFICACION DE
INFORMACION ECIBCE, I=QUITO,
serialNumber=000010509, cn=JORGE
ARTURO RECALDE YEPEZ
Fecha: 2013.05.30 13:45:31 -05'00'

Lcdo. Jorge Recalde Yépez
AUDITOR EXTERNO
RNAE-SC-838

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	AÑO 2011	AÑO 2012
ACTIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 55.592,57	\$ 126.401,99
CAJAS	\$ 2.660,00	\$ 10.905,28
BANCOS	\$ 52.932,57	\$ 115.496,71
INSTRUMENTOS FINANCIEROS BÁSICOS	\$ 185.873,84	\$ 275.167,47
DEPOSITOS A PLAZO FIJO	\$ 150.000,00	\$ 207.933,92
CXC CLIENTES	\$ 29.313,11	\$ 65.654,42
CXC TARJETAS DE CREDITO	\$ 4.399,73	\$ 1.529,12
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 2.161,00	\$ 50,01
INVENTARIOS	\$ 68.562,50	\$ 50.639,03
ALIMENTOS Y BEBIDAS	\$ 9.857,75	\$ 9.037,94
SUMINISTROS	\$ 22.499,93	\$ 16.308,20
OPERATIVOS	\$ 36.204,82	\$ 25.292,89
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 310.028,91	\$ 452.208,49
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		
TERRENO	\$ 378.857,48	\$ 378.857,48
EDIFICIO	\$ 1.226.441,52	\$ 1.226.441,52
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 230.529,75	\$ 234.664,53
MUEBLES Y ENSERES	\$ 92.216,38	\$ 92.216,38
VEHICULOS	\$ 34.399,73	\$ 34.399,73
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN	\$ 22.287,76	\$ 39.403,95
OBRAS DE ARTE	\$ 223,21	\$ 223,21
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	\$ (152.221,68)	\$ (194.997,96)
TOTAL PPE	\$ 1.832.734,15	\$ 1.811.208,84
OTROS ACTIVOS		
IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 29.925,93	\$ 28.154,00
OTROS ACTIVOS	\$ 36.004,29	\$ 1.655,35
IMPUESTOS DIFERIDOS	\$ 1.380,70	\$ 1.380,70
TOTAL OTROS ACTIVOS	\$ 67.310,92	\$ 31.190,05
TOTAL ACTIVO	\$ 2.210.073,98	\$ 2.294.607,38

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	AÑO 2011	AÑO 2012
PASIVO CORRIENTE		
PROVEEDORES	\$ 17.219,31	\$ 22.896,06
GASTOS Y RETENCIONES AL PERSONAL	\$ 28.056,82	\$ 30.219,25
ANTICIPOS Y CLIENTES	\$ 4.731,01	\$ 3.343,66
TARJETAS	\$ 8.267,71	\$ 8.333,58
IMPUESTOS	\$ 20.989,71	\$ 18.905,48
RENTA PERIODO	\$ 37.025,26	\$ 33.718,83
PARTICIPACIÓN PERIODO	\$ 24.185,33	\$ 25.325,11
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$ 140.475,15	\$ 142.741,97
PASIVO LARGO PLAZO		
CXP ACCIONISTAS	\$ 10.255,47	\$ -
GARANTIAS	\$ 1.460,00	\$ 1.460,00
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	\$ 11.715,47	\$ 1.460,00
TOTAL PASIVO	\$ 152.190,62	\$ 144.201,97
PATRIMONIO		
CAPITAL	\$ 420.000,00	\$ 420.000,00
RESERVA LEGAL	\$ 36.154,49	\$ 44.430,18
RESULTADOS NIIF	\$ 1.397.545,29	\$ 1.397.545,29
RESULTADOS ACUMULADOS	\$ 104.158,65	\$ 178.639,82
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 100.024,93	\$ 109.790,12
TOTAL PATRIMONIO	\$ 2.057.883,36	\$ 2.150.405,41
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 2.210.073,98	\$ 2.294.607,38

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	AÑO 2011		AÑO 2012	
	HOSPEDAJE			
INGRESOS	\$ 604.800,15	100,00	\$ 718.383,67	100,00
COSTO	\$ 306.724,98	50,72	\$ 329.642,85	45,89
UTILIDAD BRUTA	\$ 298.075,17	49,28	\$ 388.740,82	54,11
	ALIMENTOS Y BEBIDAS			
INGRESOS	\$ 475.499,37	100,00	\$ 460.552,66	100,00
BANQUETES	\$ 223.380,79	46,98	\$ 270.217,85	58,67
CAFETERIA	\$ 250.868,05	52,76	\$ 188.991,47	41,04
ROOM SERVICE	\$ 1.250,53	0,26	\$ 1.343,34	0,29
LOBBY BAR	\$ -	-	\$ -	-
COSTO	\$ 375.317,28	78,93	\$ 408.453,72	88,69
BANQUETES	\$ 123.262,07	25,92	\$ 153.930,71	37,69
CAFETERIA	\$ 134.808,16	28,35	\$ 120.448,13	29,49
ROOM SERVICE	\$ 512,17	0,11	\$ 546,41	0,13
LOBBY BAR	\$ -	-	\$ -	-
COCINA	\$ 116.734,88	24,55	\$ 133.528,47	32,69
UTILIDAD BRUTA	\$ 100.182,09	21,07	\$ 52.098,94	11,31
BANQUETES	\$ 45.278,84	9,52	\$ 37.942,62	72,83
CAFETERIA	\$ 54.471,90	11,46	\$ 13.748,86	26,39
ROOM SERVICE	\$ 431,36	0,09	\$ 407,45	0,78
LOBBY BAR	\$ -	-	\$ -	-
	SERVICIOS HOTELEROS			
INGRESOS	\$ 7.227,65	100,00	\$ 6.760,90	100,00
COSTO	\$ 1.795,24	24,84	\$ 1.427,74	21,12
UTILIDAD BRUTA	\$ 5.432,41	75,16	\$ 5.333,16	78,88
	RESUMEN DE INGRESOS			
HOSPEDAJE	\$ 604.800,15	53,04	\$ 718.383,67	56,47
ALIMENTOS Y BEBIDAS	\$ 475.499,37	41,70	\$ 460.552,66	36,20
SERVICIOS HOTELEROS	\$ 7.227,65	0,63	\$ 6.760,90	0,53
INTERESES GANADOS	\$ -	-	\$ 8.095,80	0,64
ARRIENDOS	\$ 37.347,96	3,28	\$ 31.097,36	2,44
OTROS	\$ 15.426,12	1,35	\$ 47.316,52	3,72
TOTAL EN ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$ 1.140.301,25	100,00	\$ 1.272.206,91	100,00
	RESUMEN DE COSTO			
HOSPEDAJE	\$ 306.724,98	44,85	\$ 329.642,85	44,57
ALIMENTOS Y BEBIDAS	\$ 375.317,28	54,88	\$ 408.453,72	55,23
SERVICIOS HOTELEROS	\$ 1.795,24	0,26	\$ 1.427,74	0,19
TOTAL COSTO ACTIVIDADES ORD.	\$ 683.837,50	59,97	\$ 739.524,31	58,13
	GASTOS			
ADMINISTRACION	\$ 223.454,64	75,69	\$ 290.671,86	79,89
MANTENIMIENTO	\$ 28.737,30	9,73	\$ 23.197,62	6,38
DEPRECIACIONES	\$ 43.036,29	14,58	\$ 49.979,01	13,74
TOTAL GASTOS ACTIVIDADES ORD.	\$ 295.228,23	25,89	\$ 363.848,49	28,60

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

	AÑO 2011		AÑO 2012	
UTILIDAD EN ACTIVIDADES ORDINARIAS	\$ 161.235,52	14,14	\$ 168.834,11	13,27
GASTO POR IMPUESTO A LAS GANANCIAS	\$ 61.210,59	5,37	\$ 59.043,94	4,64
RESULTADO NETO	\$ 100.024,93	8,77	\$ 109.790,17	8,63

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCIO		TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS DE LA ADOPCIÓN DE NIIF	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO		
SALDO INICIAL										
1 de Enero de 2012	\$ 420.000,00	\$ -	\$ 36.154,49	\$ 104.158,65	\$ 1.397.545,29	\$ -	\$ -	\$ 100.024,93	\$ -	\$ 2.057.883,36
MOVIMIENTOS REALIZADOS										
Formación reserva legal			\$ 8.275,69					\$ (8.275,69)		\$ -
Traslado de resultados				\$ 74.481,17				\$ (74.481,17)		\$ -
Resultado del Ejercicio								\$ 109.790,12		\$ 109.790,12
Ajustes implementación								\$ (17.268,07)		\$ (17.268,07)
SALDO FINAL										
31 de Diciembre de 2012	\$ 420.000,00	\$ -	\$ 44.430,18	\$ 178.639,82	\$ 1.397.545,29	\$ -	\$ -	\$ 109.790,12	\$ -	\$ 2.150.405,41

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

	AÑO 2011	AÑO 2012
ACTIVIDADES OPERACIÓN		
RECIBIDO DE CLIENTES		
Ingresos por ventas	\$ 1.140.301,25	\$ 1.230.652,31
(+/-) Variaciones en cuentas por cobrar	\$ 61.591,21	\$ (34.150,60)
(+/-) Variaciones en otras cuentas por cobrar	\$ 1.709,40	\$ (5.896,78)
(+/-) Variaciones en anticipos a clientes	\$ 3.513,57	\$ (1.387,35)
(+/-) Variaciones en garantías	\$ 170,50	\$ -
TOTAL RECIBIDO DE CLIENTES	\$ 1.207.285,93	\$ 1.189.217,58
PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS		
Costos	\$ (673.355,82)	\$ (725.417,71)
Gastos	\$ (250.485,28)	\$ (269.848,27)
Impuesto a las ganancias del periodo	\$ (47.764,80)	\$ (51.747,42)
(+/-) Variaciones en inventarios	\$ (38.481,68)	\$ 2.357,05
(+/-) Variaciones en impuestos corrientes	\$ (1.446,94)	\$ (312,30)
(+/-) Variaciones en proveedores	\$ (24.465,42)	\$ 5.742,62
(+/-) Variaciones en empleados	\$ (7.346,36)	\$ 2.162,43
(+/-) Variaciones en accionistas	\$ (27.755,20)	\$ (10.255,47)
TOTAL PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	\$ (1.071.101,50)	\$ (1.047.319,07)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ 136.184,43	\$ 141.898,51
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Intereses ganados	\$ -	\$ 8.095,80
Depósito a Plazo Fijo	\$ (150.000,00)	\$ (57.933,92)
Reparaciones de Edificio	\$ (13.005,81)	\$ -
Compra maquinaria y equipo	\$ (29.983,90)	\$ (4.134,78)
Compra muebles y enseres	\$ (4.017,59)	\$ -
Compra Vehículos	\$ (28.866,07)	\$ -
Compra Equipos de Computación	\$ (8.733,00)	\$ (17.116,19)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	\$ (234.606,37)	\$ (71.089,09)
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 154.014,51	\$ 55.592,57
FLUJO DE EFECTIVO DEL PERIODO	\$ (98.421,94)	\$ 70.809,42
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 55.592,57	\$ 126.401,99