

INFORME DE COMISARIO

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE DEPARTUR TURISMO Y APARTAMENTOS S.A. (HOTEL TAMBO REAL)

He examinado el Estado de Situación Financiera y el correspondiente Estado de Resultados, el Flujo de Efectivo y la evolución Patrimonial de la entidad, por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, dichos estados son responsabilidad de la Administración; he revisado el contenido del Informe Anual de Gerencia.

El examen se lo realizó en base de pruebas selectivas de las evidencias que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración. Considero que el examen realizado proporciona una base razonable para emitir mi opinión.

En el año 2014 ya se observaba una disminución de los ingresos por servicios de hospedaje de un equivalente a 7,56%; esta tendencia se consolida en el periodo que se informa con una disminución interanual de 18,65%, lo que supone un recorte de ingresos en el periodo 2013 – 2015 de 24,80%. En el año 2013 se obtuvieron por este rubro un monto de USD \$ 724.498,40 y en el 2015 se reducen hasta los USD \$ 544.839,72. La estadística sobre el sector en el Distrito Metropolitano de Quito no está actualizada con cifras reales del año 2015 cerrado, pero las disponibles cortadas al mes de noviembre dan cuenta de una ocupación promedio para hoteles entre 76 y 100 habitaciones de 73,3, obteniendo 3 puntos menos que el año anterior; observando el mismo indicador por ubicación geográfica la TOH en el 2015 del sector Centro alcanza los 53,4 con 4 puntos menos que el año anterior. En el hotel, estos indicadores se confirman pues se pasa de una tasa de ocupación en el 2014 del 48 a 43 en el 2015; es obvio, además, que el hotel sigue por debajo de los indicadores de gestión hotelera promedio del Distrito Metropolitano de Quito.

Según datos de la Administración la tarifa promedio del año 2015 se ubica en USD 85,00, mientras que para el Distrito Metropolitano la tarifa promedio es de USD 74,40; en el caso de hoteles de primera la tarifa promedio a noviembre de 2015 asciende a USD

70,7. Esto hace suponer que la reacción del mercado ante la disminución de pasajeros ha sido el recorte de tarifas o la implementación de promociones (gratuidades) para mantener la participación de mercado; sin embargo, la Administración en el Hotel no ha reaccionado adecuadamente desde la perspectiva comercial, lo que se evidencia con la disminución de ingresos obtenida en este ejercicio.

El total de gastos en el ejercicio del año 2015 asciende a la cantidad de USD 300.089,85, un 6% menos que el año anterior; los costos por su parte se ubicaron en USD 759.333,70 lo que representa un 12,4% por debajo de los producidos el año 2014. La reducción del costo tiene relación con la disminución de los ingresos, pues, suponen que son necesarios menos recursos para la prestación de menos servicios; sin embargo, se debe rescatar la reducción de los gastos, considerando que estos dependen de la habilidad financiera de la Administración y de sus decisiones.

He vigilado de cerca las operaciones de la compañía en este difícil año, debiendo informar a los señores accionistas que se han presentado momentos de shocks de liquidez que la Administración ha resuelto, en mi opinión, de manera idónea con el consumo de las reservas de efectivo formadas en años anteriores, esto ha permitido que en el ejercicio 2015 no se soliciten aportes de capital a los accionistas. En el futuro se debería optar por un crédito bancario para capital de trabajo, aunque las perspectivas del entorno económico nacional vuelvan esta opción más bien lejana.

El Departamento de Contabilidad cuenta con una cabeza que es el referente de responsabilidad (Contadora General); la operatividad la realizan los asistentes por área y la supervisión de ese trabajo es competencia de la Contadora General; esta estructura es suficiente para asegurar un adecuado control interno respecto del área financiera considerando el tamaño de la operación en la Entidad.

En mi opinión, los administradores de la compañía estatutariamente establecidos, han dado fiel cumplimiento a las normas legales vigentes durante el ejercicio económico del año 2015, así mismo, a las disposiciones estatutarias, reglamentarias y aquellas emanadas por las resoluciones del órgano estatal regulador, del Directorio y de la Junta General de Accionistas.

Por lo expresado, los Estados Financieros estudiados, presentan razonablemente la situación financiera de **DEPARTUR TURISMO Y APARTAMENTOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2015, los resultados de sus operaciones, sus flujos de efectivo y el cambio en su patrimonio de conformidad con las normas internacionales de información financiera para las PYMES y las normas o prácticas generalmente aceptadas por el órgano de control.

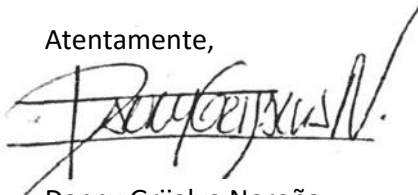
Dejo constancia que la Administración ha entregado a esta Comisaría los Balances de Comprobación mensuales y toda la información requerida a su debido tiempo, que se han examinado con la periodicidad exigida por la Ley, los reglamentos y las resoluciones de los organismos de control.

No se han recibido, en el periodo informado, denuncias o información alguna sobre la administración de la compañía que haga suponer el cometimiento de alguna contravención a la Ley o los Estatutos Sociales.

Lo que comunico, para los fines de Ley.

Quito, 2 de marzo de 2016

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Danny Grijalva Noroña', with a large, sweeping flourish extending upwards and to the right.

Danny Grijalva Noroña

COMISARIO PRINCIPAL