

INFORME ANUAL DE LABORES QUE PRESENTA EL PRESIDENTE DE LA COMPAÑIA “DEPARTUR TURISMO Y APARTAMENTOS S.A.”, SEÑOR MORICE DASSUM AIVAS A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, REUNIDA EL 19 DE JULIO DEL 2017, POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2016.

Señores Accionistas:

En estricto cumplimiento de la Ley de Compañías y del Estatuto Social de la Compañía, es mi deber y responsabilidad, someter a consideración de la Junta General Ordinaria de Accionistas, el Informe de labores cumplidas por esta Administración durante el Ejercicio Económico 2016, Informe que comprende la situación general de nuestra empresa y que a su vez procedo a resumir en los siguientes enunciados:

1. ANTECEDENTES

Al término del año 2016, la economía ecuatoriana cerró con niveles de recesión. El Banco Central del Ecuador estima que la economía ecuatoriana finalice el 2016 con un decrecimiento de un -1,7% con relación al PIB, debido principalmente a una considerable baja en los niveles de inversión y consumo originado por la caída en la demanda interna, sobre todo en aquellos sectores económicos que no son de primera necesidad como el turismo y la construcción.

Los bajos precios internacionales del petróleo han contribuido a esta situación, aumentando consigo la brecha fiscal, lo cual se suma también a los devastadores efectos del terremoto suscitado en el mes de abril en las provincias de Manabí y Esmeraldas, cuyo proceso de reconstrucción se estimó en más de 3.300 millones de dólares.

Las exportaciones alcanzaron los 16.798 millones de dólares, lo cual representa una reducción del 8,36% comparado con el 2015; y las importaciones fueron por 15.551 millones de dólares, que representa una reducción del 24% comparado con el 2015, obteniéndose así un superávit en la balanza comercial de 1.247 millones de dólares, que representa una recuperación en la balanza comercial de 158,6% frente al déficit comercial del 2015, que fue de 2.130 millones de dólares.

En lo referente a las exportaciones petroleras, éstas se redujeron de 6.660 a 5.459 millones de dólares en el año 2016, lo que representa una disminución del 18,03%. La Producción Nacional de Crudo en el 2016, registró un incremento de 1,3% con relación al 2015. A partir del cuarto trimestre del 2016, el valor referencial del crudo ecuatoriano WTI experimentó una recuperación, alcanzando un valor promedio en diciembre del 2016 de USD52 por barril.

La inflación se redujo del 3,38% al 1,12% en el año 2016. Entre los segmentos que registraron incrementos en precios durante el 2016, se destacan: bebidas alcohólicas, tabacos y otros. La

DEPARTUR TURISMO Y APARTAMENTOS S.A.

canasta básica se ubicó en 700,96 dólares, mientras que el ingreso familiar mensual con 1,6 perceptores fue de 683,20 dólares al cierre del 2016.

Las remesas de dinero enviadas por los emigrantes a nuestro país, sumaron alrededor de 2.600 millones de dólares durante el 2016, registrando un incremento comparado con los 2.378 millones de dólares alcanzados durante el 2015, debido entre otras razones a la coyuntura económica de los principales países donde residen los emigrantes ecuatorianos: Estados Unidos, España e Italia.

El desempleo se ubicó en 5,20% durante el año 2016, frente al 4,77% registrado el año 2015. Las ciudades de Quito, Guayaquil, Ambato y Machala, registraron la mayor tasa de desempleo. El subempleo a nivel nacional en el 2016 fue de 19,90%, comparado con el 14% del año 2015. Existe preocupación por los índices de inseguridad registrados a nivel nacional que afectan al turismo y a la inversión extranjera.

La tasa de pobreza a nivel nacional se ubicó en 22,9% en el 2016, que comparado con el 23,3% alcanzado en el 2015, representa una reducción del 1,72%.

La recaudación efectiva tributaria en el año 2016 alcanzó los 12.663 millones de dólares que comparado con los 13.012 millones del año anterior representa una reducción del 2,68% o 349 millones de dólares.

A diciembre del 2016, las Reservas Internacionales del Ecuador registraron un saldo de 4.259 millones de dólares, que representa un incremento de 492 millones de dólares o 13,06% más que lo registrado a diciembre del 2015.

La deuda externa total, reportada por el Banco Central del Ecuador, en el año 2016 se ubicó en los 33.930 millones de dólares que, comparado con los 27.755 millones del año anterior, representa un incremento de 6.175 millones de dólares o 22,24%. La deuda externa total representa el 35% del PIB proyectado a diciembre de 2016.

Esperamos que el Gobierno Nacional establezca medidas y/o políticas que tiendan a mejorar la economía nacional y en especial el apoyo al sector empresarial turístico, un gran generador de riqueza, trabajo y progreso para nuestro país.

2. BALANCE GENERAL Y RESULTADOS

Se adjuntan los estados financieros de la compañía Departur Turismo y Apartamentos S.A. al 31 de diciembre del año 2016, los cuales han sido auditados por la firma Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A. y revisados por el Comisario Principal.

Departur Turismo y Apartamentos S.A., en cumplimiento de las regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, presenta sus estados financieros del 2016 en base a NIIF.

DEPARTUR TURISMO Y APARTAMENTOS S.A.



2.1. BALANCE GENERAL

Los activos de la empresa ascienden a US\$1'909.782,81; de los cuales el 96,56% corresponde a los activos no corrientes y el restante 3,44% a los activos corrientes. El pasivo representa el 27,02%; y el restante 72,98% al patrimonio neto de la compañía.

2.2. RESULTADOS

Nuestra compañía obtuvo ingresos por US\$678.104,70 durante el año 2016 y una pérdida contable que ascendió a los (US\$203.960,11). Luego de deducir US\$0,00 de participación laboral y ajustes de US\$25.150,67 por impuesto a las ganancias, permitirá registrar una pérdida neta para los accionistas por (US\$178.809,44).

Los ingresos de Habitaciones representaron el 74.85% del total de ingresos operacionales obtenidos durante el 2016, y a su vez representaron un 16.33% menos que los ingresos obtenidos en el 2015. Los ingresos se vieron afectados principalmente por la reducción en el número de noches vendidas en 1,984 unidades, a pesar de registrarse un incremento en la tarifa promedio hasta alcanzar los USD67.24

Los ingresos de Alimentos y Bebidas representaron el 24.80% de los ingresos operacionales obtenidos en el 2016 y fueron los que registraron la principal reducción comparados contra los ingresos de Alimentos y Bebidas del 2015, alcanzando un decrecimiento de 44.87%. Los cubiertos vendidos en el 2016 alcanzaron las 16,576 unidades.

La poca eficiencia operacional alcanzada por la compañía, derivado principalmente de sus estrategias comerciales, sumado a los efectos de la contracción general en la demanda por factores económicos, incidieron principalmente en la obtención de los resultados anteriormente detallados.

La compañía inició a partir de septiembre del 2016 un cambio en su estructura administrativa, en donde se procedió a reorganizar las estructuras de personal, estrategias comerciales, políticas, procesos y procedimientos, inversiones de capital, entre otros aspectos, con la finalidad de mitigar los resultados negativos obtenidos durante los primeros 9 meses de gestión por parte de la administración saliente.

3. RESULTADO DEL EJERCICIO

La Administración solicita a la Junta General Ordinaria de Accionistas que la pérdida del ejercicio económico 2016, por (US\$178.809,44), sea reclasificado a la cuenta patrimonial denominada RESULTADOS POR ADOPCION NIIF.

4. REVISION DE CUENTAS PATRIMONIALES

La compañía al 31 de diciembre del 2015, registró un saldo acreedor en la cuenta patrimonial denominada RESULTADOS POR ADOPCIÓN NIIF por US\$1'248.109,62.

Durante el 2016, se establecieron ajustes necesarios de incorporar en los Estados Financieros, con la finalidad de corregir distorsiones en registros contables y de esta manera poder reflejar saldos patrimoniales corregidos. Los asientos de corrección fueron procesados con fecha 01 de enero del 2016, y representaron en su conjunto afectaciones negativas al patrimonio por (US\$292.207,84), mismos que incluyen:

RAZON DEL AJUSTE	EFEECTO PATRIMONIAL	EFEECTO ACUM.
En el proceso de la Adopción a NIIF por primera ocasión, la compañía realizó la revalorización del Edificio, mas sin embargo no se reconoció en contraparte el Pasivo por Impuesto Diferido generado por el Gasto No Deducible por la Depreciación del Edificio en su Parte Revaluada	(\$237,203.74)	(\$237,203.74)
Se procede a contabilizar acorde el Estudio Actuarial de la compañía Logaritmo, el Saldo del Pasivo por Jubilación Patronal acorde nomina vigente al 31-dic-15	(\$86,164.55)	(\$323,368.29)
Se procede a contabilizar acorde el Estudio Actuarial de la compañía Logaritmo, el Pasivo por Desahucio acorde nomina vigente al 31-dic-15	(\$31,363.00)	(\$354,731.29)
Se reconoce la pérdida derivada del robo de la caja en el área de recepción del 31 de Julio del 2015	(\$3,800.00)	(\$358,531.29)
Dado el ajuste de la tasa del 23% al 22% de Impuesto a la Renta del 2012 al 2013, se ajustó el Valor del Pasivo por Impuesto Diferido.	\$10,041.80	(\$348,489.49)
Anualmente no se procedió a reconocer el Reverso del Pasivo por Impuesto Diferido derivado del Gasto No Deducible por la depreciación del Edificio en su Parte Revaluada (2012 al 2015)	\$24,154.60	(\$324,334.88)
Se reconoce el Activo por Impuesto Diferido derivado de la Perdida Tributaria del Ejercicio Fiscal 2015 sujeto a Amortización en Periodos Siguietes	\$32,127.05	(\$292,207.84)
TOTAL GENERAL DE AJUSTES AL PATRIMONIO AL 01-ENE-16...	(\$292,207.84)	

Adicionalmente, en la cuenta patrimonial denomina PÉRDIDAS ACUMULADAS se registraba un saldo contable deudor por (US\$505.938,07), derivado de la Pérdida Contable que la compañía registró en el 2015 por (US\$213.730,23 incluido el gasto por impuesto a la renta del ejercicio 2015), sumado a los ajustes por correcciones efectuados con fecha 01 de enero del 2016 por (US\$292.207,84). Finalmente, la PÉRDIDA DEL EJERCICIO ECONOMICO 2016 ascendió a (US\$178,809.44)

Teniendo en consideración el hecho de que el saldo acreedor que registraba la cuenta patrimonial denominada RESULTADOS POR ADOPCION NIIF por US\$1'248,109,62, puede ser empleado para enjugar pérdidas acumuladas, así como las del último ejercicio económico concluido, se procedió a reclasificar los saldos deudores que registran las cuentas denominadas PERDIDAS ACUMULADAS por (US\$505.938,07) y la PERDIDA DEL EJERCICIO 2016 por (US\$178,809.44), contra la cuenta patrimonial denominada RESULTADOS POR ADOPCION NIIF, con lo cual la cuenta patrimonial denominada RESULTADOS POR ADOPCION NIIF, registró un saldo final acreedor al 31 de diciembre del 2016 por US\$563.362,11

5. INVERSIONES

En la auditoría realizada a la propiedad, se observó en base a información estadística que los clientes conceptualizaban al hotel en términos de sus instalaciones como un producto antiguo, falta de renovación, con lencería de habitaciones y baños desactualizadas, ausencia de sistema contra incendios, problemas derivados del ruido externo, problemas del servicio de internet, entre otros aspectos.

Con la finalidad de atender varias de estas demandas que a su vez permitan reposicionar al hotel en el mercado y aprovechando al mismo tiempo la elevada ocupación que registraba la ciudad de Quito por ser la sede de la Feria Hábitat III, del 17 al 20 de octubre del 2016, se autorizó la ejecución de un proceso de remodelación parcial, mismo que incluyó las áreas públicas, baños, restaurante, lencería de habitaciones, redes – internet, tarifador telefónico. La inversión total incurrida ascendió a USD59,930

6. OTROS ASPECTOS

La Administración ha supervisado y revisado el desarrollo de las distintas actividades de la empresa; enfatizando en el control de los costos, los nuevos proyectos de inversión y un manejo administrativo óptimo. La compañía ha observado y cumplido con todas las normas de propiedad intelectual y derechos del autor. De igual forma ha dado cumplimiento con todas sus responsabilidades y obligaciones a entera cabalidad.

Esperamos que, con este informe, los estados financieros y las notas explicativas, los Señores Accionistas tengan un amplio conocimiento de las actividades desarrolladas en el año 2016.

Agradezco a los miembros del directorio, funcionarios y empleados por su apoyo y confianza

Muy atentamente,



Morice Dassum Aivas
Presidente
Departur Turismo y Apartamentos S.A.