

INFORME DE COMISARIO

QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

**(Una Subsidiaria del Banco del Instituto Ecuatoriano
de Seguridad Social)**

31 DE DICIEMBRE DE 2015

Quito, 15 de marzo de 2015

A los señores Accionistas y Directores
QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

En cumplimiento a las disposiciones constantes en el Artículo 279 de la Ley de Compañías; y, a la resolución N° 92.1.4.3.0014 de septiembre de 1992 omitida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros sobre las obligaciones de los comisarios. En mi calidad de Comisario Principal, presento a ustedes mi informe sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la administración, con relación a la marcha de la compañía por el año que terminó, el 31 de diciembre de 2015.

Me permito indicar que obtuve de los administradores toda la información sobre las operaciones, documentación soporte y registros que consideré necesarios analizar; asimismo, me he basado en el informe de los auditores externos de la compañía para revisar el estado de situación de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A al 31 de diciembre de 2015 y sus correspondientes estado de resultado, patrimonio de los accionistas y flujos de caja por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir mi informe.

1. La Administración de la Compañía cumplió con las disposiciones de la Junta General y del Directorio emitidas durante el año 2015, así como con las normas legales vigentes.
2. Los expedientes de las Juntas Generales, se conservan de acuerdo con la ley, así como su lista de asistentes
3. Revisé los libros de las actas Directorio, los mismos que cumplen con las disposiciones de la Ley de Compañías vigente.
4. Realicé una evaluación, de la estructura del control interno de la compañía, pero sólo hasta donde consideré necesario con el propósito de tener una base para determinar la confianza que se puede depositar en el mismo con relación a la revisión de los estados financieros de la compañía por el año 2015. Por consiguiente, mi revisión no abarcó todos los procedimientos y técnicas de control y no se llevó a cabo con el propósito de hacer recomendaciones detalladas o evaluar si los controles de la Compañía son adecuados para prevenir y detectar todos los errores o irregularidades que pudieran existir.

Durante la evaluación del sistema de control interno y la revisión de los estados financieros pude determinar que el sistema de control interno establecido por la gerencia es el necesario para el adecuado control de las operaciones de la compañía. Sin embargo, considero importante que se comience a trabajar en manuales de políticas y procedimientos, con el objeto de mejorar el sistema de control interno.

5. Los estados financieros por el año terminado, el 31 de diciembre de 2015, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

A continuación, presento las principales razones financieras:

- **Capital de Trabajo:** La compañía tiene un capital de trabajo de US\$ 3,004.670; por lo tanto, la empresa podría cubrir todos sus pasivos corrientes y quedaría efectivo para otros propósitos.
- **Índice de Liquidez corriente:** La compañía tiene un ILC de 3,79 veces, lo que implica que tiene suficiente liquidez para hacer frente a sus vencimientos de corto plazo; es decir, que por cada dólar (US\$1) que el hotel debe en el corto plazo, cuenta con US\$ 3,79 para respaldar la obligación.

- **Prueba Ácida:** La prueba ácida es de 3,67 veces; lo que significa, que la empresa tiene la suficiente capacidad de cancelar sus obligaciones corrientes sin depender de sus inventarios.
- **Endeudamiento del Activo:** al 31 de diciembre de 2015, la compañía tiene un endeudamiento del 11.1%, que representa un alto grado de independencia de la compañía respecto de sus acreedores.
- **Endeudamiento Patrimonial:** Al 31 de diciembre de 2015, el hotel tiene un endeudamiento patrimonial de 0,12; es decir, que por cada dólar (US\$1) de patrimonio se tiene deudas por US\$ 0,12
- **Índice Patrimonial:** La relación entre capital propio y la inversión es de 0,89; es decir, que por cada dólar (US\$1) invertido por el hotel, US\$ 0,89 es de capital propio.
- **Rentabilidad del Patrimonio:** La capacidad de la empresa para generar utilidad a favor del accionista es de 1,09 %; es decir, por cada dólar (US\$1) invertido genera un rendimiento 1.09% sobre el patrimonio.
- **Rentabilidad:** A pesar de que a ocupación es menor a la del año anterior, las estrategias de control de costos y racionalización de gastos implantadas por la gerencia muestran mayor eficiencia y se logró mejorar los resultados por esta vía.

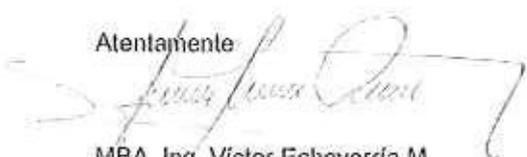
Toda la información incluida en estos estados financieros constituye declaraciones de la administración de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A al 31 de diciembre de 2015. Una revisión consiste principalmente en indagaciones con personal de la compañía y procedimientos analíticos aplicados a los datos financieros de manera selectiva e independiente.

Con base en mi revisión, no estoy enterado de ninguna modificación importante que deba hacerse a los estados financieros para conformarlos con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); por lo tanto, las cifras de los estados financieros se presentan razonablemente.

6. La actual administración del hotel, está comprometida con la adopción de buenas prácticas de gobernabilidad; en este sentido, ha desarrollado un documento con las directrices de actuación en materia de gobierno corporativo. Las directrices formuladas, se basan entre otros por los principios de transparencia, honestidad y segregación de funciones.

Es importante mencionar que la iniciativa propuesta para la creación o implementación de un marco de gobierno corporativo, coadyuvará al hotel a una importante mejora de los siguientes aspectos: (1) Estructura de control interno y gestión de riesgos; (2) Imagen y reputación corporativa; y, (3) Acceso a nuevas fuentes de financiamiento en condiciones favorables. Sin embargo, es importante mencionar que, para la implementación exitosa del marco de gobierno, es necesario contar un Directorio más proactivo.

Atentamente



MBA, Ing. Víctor Echeverría M.
COMISARIO PRINCIPAL
QUITOLINDO QUITO LINDO S.A