

INFORME DE GERENCIA
AGHARTSA S.A.
EJERCICIO ECONÓMICO 2016

Ponemos en su conocimiento el Informe de Labores y los Estados Financieros de la compañía AGHARTSA S.A., cortados al 31 de diciembre 2016.

1. ANALISIS DE ENTORNO

El año 2016, fue un año complicado debido a la recesión económica del país, posteriormente el Terremoto del mes de abril, generando una baja en la llegada de turistas al país del 9%, en comparación con el 2015. Según los registros migratorios, en el 2016 llegaron al país un total de 1'412.718¹ turistas, de los cuales 108.551 llegaron a la ciudad de Cuenca.

En el caso particular de la ciudad de Cuenca, a más de los problemas del país y los propios de la ciudad como la obra del Tranvía, se dieron situaciones como el cierre del Aeropuerto en el mes de febrero por el re capeo de la pista, en el mes de abril, con el accidente de la aerolínea TAME sufre un nuevo cierre y finalmente vuelve a cerrarse en el mes de agosto y septiembre, para un nuevo re capeo, ocasionando grandes pérdidas a todos los sectores productivos de la ciudad.

La Universidad de Cuenca levanta estadísticas mensuales y los últimos resultados muestran que la ocupación de la ciudad en el 2016 fue del 29% a nivel general, lo que evidencia una crisis en sector hotelero.

A más de la disminución de la demanda, existe un incremento de la oferta formal; a partir del año 2014 a la fecha se han inaugurado 66 establecimientos formales. Para el 2017 se proyecta la apertura de 15 establecimientos adicionales. Se estima también la existencia de 1000 plazas de hospedaje informal, entre ellas 410 listings activos en plataformas virtuales para reserva de alojamientos, equivalente 12% de la oferta legal.

El Ministerio de Turismo, por su parte muestra una ocupación del 45% en establecimientos de Lujo y Primera en la ciudad de Cuenca, con una Tarifa Promedio de \$69.96 y un REVPAR de \$ 33.25.

¹ Fuente: Anuarios de Migración Internacional - INEC
Ministerio del Interior

En el 2016, Mansión Alcázar, ingresa a la categoría de hoteles de Lujo, con una ocupación del 42%, Tarifa Promedio de \$141.92 y un REVPAR de \$59.45.

Los turistas extranjeros que más visitan el país provienen de Colombia 22%, Estados Unidos 18.75% y Perú 10.41%, entre otros. En el caso de Mansión Alcázar, nuestro principal mercado es Estados Unidos, seguido Alemania y Francia.

2. BALANCE GENERAL

A diciembre del 2016, los activos totales alcanzan a \$ 857.567,66, con un incremento del 15,13%, en relación al año anterior, dada por la inversión en la nueva empresa REALALCAZAR S.A.

Los Pasivo Totales alcanzan a \$281.427,73, se refleja un incremento en relación al año 2015 del 63.90%, debido al crédito obtenido para la constitución de la nueva compañía.

El Resultado del Ejercicio antes de impuestos, en el 2016 alcanza a \$ 41.452,11 en tanto que en el 2015 se obtuvo un valor de \$ 40.824,23.

LIQUIDEZ: Frente a un activo corriente de \$ 148.078,51 el pasivo corriente asciende a \$ 234.141,73 y la relación es de 0.63 a Uno.

SOLVENCIA: Frente a nuestros activos totales de \$ 857.567,66 nuestro pasivo total alcanza a \$ 281.427,73 y la relación es de 3.05 a Uno.

RENTABILIDAD: La utilidad antes de impuestos y deducciones legales, del período analizado, representa \$ 41.452,11 sobre el capital social que es de \$ 225.120,00, con un rendimiento de 18.41% en 2016. Y, la Utilidad Neta \$ 23.575,15 sobre el Patrimonio Neto que es de \$ 576.139,93 nos da un rendimiento del 4.09%.

3. ESTADO DE RESULTADOS

A continuación, se detalla algunas cifras del Estado de Pérdidas y Ganancias del período Económico de 2016.

VENTAS

Las Ventas acumuladas al 31 de diciembre de 2016 son de \$645.570,49, con una disminución del 13% en relación al mismo periodo del año anterior.

INGRESOS 2016				
	2016	2015	VARIACION	% VARIACION
VENTA HABITACIONES	415.612,90	498.217,23	-82.604,33	-17%
VENTA RESTAURANTE	136.145,77	148.765,78	-12.620,01	-8%
VENTA BAR	67.214,62	73.363,12	-6.148,50	-8%
VENTAS SPA	9.196,78	9.455,37	-258,59	-3%
VENTAS OTRAS	17.400,42	13.413,86	3.986,56	30%
	645.570,49	743.215,36	97.644,87	-13%

COSTOS

El total de Costos al 31 de diciembre de 2016, es de \$ 87.985,47 equivalente al 13,71% en relación a las Ventas y con una disminución del 13% en relación al 2015. El año anterior el costo a diciembre fue de \$101.436,67 equivalente al 13,75% en relación a la Venta.

El costo de Venta de Alimentos alcanzó un 31.04%, en comparación con el mismo período del 2015 que fue de 30.75%.

El costo de Ventas de Bebidas alcanzó un 32.21%, en comparación con el mismo período del 2015 que fue del 32.09%.

GASTOS DE VENTA

El total de Gastos de Venta a diciembre de 2016 es de \$ 301.272,23, equivalente al 46.95% en relación a ventas, con una disminución del 16% en relación al mismo período del 2015. En el 2015, el gasto de Ventas fue de \$ 358.189,62 equivalente al 48.40% en relación a ventas.

En Sueldos y Salarios se da un incremento del 2%. A pesar de que en el 2016 se contrató a 2 personas adicionales, se controló horas extras en los meses críticos.

En Mantenimiento y Reparaciones, el total a diciembre del 2016 es de \$ 45.108,37, con una disminución del 50% en relación al mismo período del 2015, que fue de \$ 90.337,81. Las obras de mantenimiento que no se pudieron realizar, se las llevará a cabo a partir del mes de enero 2017.

En comisiones hay una disminución del 31%, por la baja en ventas de habitaciones.

En el área de Publicidad se ha dado una disminución del 9%. El porcentaje de este rubro frente a Ventas es de 2.97%, mientras que en el 2015 fue de 2.82%.

En combustibles hay un incremento del 95%, debido a uso del vehículo del hotel para transfer.

En gasto de gestión se da un incremento del 29% pues en este año el Concierto de Navidad fue más costoso y conseguimos menos auspicios.

En gastos de Agua, Energía y Telecomunicaciones, se presenta una disminución del 4%, dada por la falta de ocupación.

GASTOS ADMINISTRATIVOS

A diciembre de 2016 tenemos un total de \$ 154.914.13 equivalente al 24.14% en relación a las ventas, con una disminución del 2%, frente al mismo periodo del 2015. El año anterior los gastos administrativos fueron de \$ 158.266,49 equivalente al 21.39% en relación a Ventas.

En Sueldos y Salarios, se ve un incremento del 16%, por reestructuración administrativa.

En honorarios y comisiones se registra un incremento del 10%, en el 2016 se paga por servicios de Asesoría de Alcázar Management por \$ 8.500,00.

UTILIDAD BRUTA EN OPERACIONES

A diciembre de 2016 se ha obtenido una ganancia operativa de \$ 97.469,11 equivalente al 15.19% en relación a ventas. Con una disminución del 20% en relación al mismo periodo del año anterior.

En el 2015 la utilidad operativa fue de \$ 121.827,78 equivalente al 16.46% en relación a ventas.

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

La Utilidad antes de impuestos a diciembre 2016, es de \$ 41.452,11 equivalente al 6.46% en relación a Ventas. En el 2015, dicha utilidad fue de \$40.824,23 equivalente al 5.52% en relación a ventas.

4. ANALISIS DE LOS CUADROS DE OCUPACIÓN, TARIFA PROMEDIO, REVPAR OCUPACIÓN PROMEDIO

La ocupación promedio del periodo enero-diciembre 2016 fue del 42%, con una disminución del 10% en comparación al mismo periodo del 2015.

COMPARADO DE OCUPACION 2015 – 2016

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	PROM
2015	57%	56%	65%	64%	46%	40%	45%	52%	42%	60%	64%	34%	52%
2016	43%	54%	39%	42%	30%	41%	41%	44%	33%	41%	51%	42%	42%

TARIFA PROMEDIO

La tarifa promedio del periodo enero – diciembre 2016 es de \$ 141.92, con un incremento del 3% en relación al mismo periodo del 2015 que fue de \$ 138.09.

REVPAR

El ingreso promedio por habitación disponible del período enero – diciembre de 2016 es de \$ 59.45, con una disminución del 10% en comparación al mismo período del 2015.

5. PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE UTILIDADES

La gerencia, recomienda que las Utilidades Netas del Ejercicio 2016, después de calculado y pagado el valor correspondiente al 15% de Participación a Trabajadores de \$6.217,82; pagado el impuesto a la

Renta de \$ 11.659,14; Reserva Legal \$ 2.357,52; se transfiera a la cuenta Patrimonial de Ganancias Acumuladas.

6. PROPUESTAS 2017

Nuestros esfuerzos en este año se enfocarán en crear experiencias diferenciadas y ofrecerlas a nuestros clientes: Cooking Class, Charlas Culturales, Exposiciones, Bird Watching, Tours de la casa, etc.

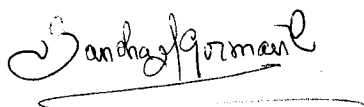
Buscar alianzas con Centros de Eventos y Joyería Vázquez, para promocionar un Plan Novios en Cuenca y Plan Luna de Miel en Quito y Guayaquil. Promocionando la nominación de TripAdvisor como TOP HOTEL ROMANTICO de Ecuador.

7. PROPIEDAD INTELECTUAL

Finalmente informo que AGHARTSA S.A ha cumplido con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Atentamente,

AGHARTSA S.A



Sandra Guzmán C.
Gerente General AGHARTSA S.A.

Cuenca, 16 de Marzo de 2017