

**Informe de la Administración de
Imbabura Turística C.A. Imbaturis**

Ejercicio Fiscal 2018

Febrero de 2019

Señores Accionistas:

Cúmplenos poner en su conocimiento el siguiente informe de la Administración de Imbabura Turística C.A. Imbaturis (en adelante Imbaturis, la empresa o el hotel), que corresponde al ejercicio fiscal 2018, el cual constituye un requisito a cumplir de manera obligatoria por parte de las sociedades, según el artículo No. 234 de la Ley de compañías.

Breve Antecedente

El año fiscal 2018 estuvo rodeado de una nutrida agenda política, muy similar en intensidad a la registrada en 2017.

Si bien los mensajes gubernamentales han dejado una clara orientación de respaldo a la empresa privada como sector generador de empleo, en la práctica sigue siendo difícil administrar en medio de los esquemas centralizados que dejó el gobierno anterior y a la rigidez propia de la legislación ecuatoriana.

Uno de los aspectos determinantes de la falta de dinamia en el empleo es precisamente la inadecuada legislación laboral existente. Las autoridades del trabajo han ofrecido algunas posibilidades de nuevos esquemas de contratos, pero éstos no han representado cambios profundos que flexibilicen la contratación laboral en el Ecuador.

El empleo como indicador del grado de desarrollo del país continúa siendo deplorable. Las cifras de desempleo no han remitido de manera importante.

El Estado ecuatoriano continúa siendo excesivamente oneroso para las cuentas fiscales y no se observa mucho afán en la toma de decisiones tendientes a aligerarlo. En todo caso, la eventual disminución del número de servidores públicos y la disminución del gasto estatal, aspecto deseables para lograr equilibrios macro económicos, impactarán seriamente en la demanda interna.

Aspecto negativo en el ámbito público pero que afecta al desempeño del sector privado, es el excesivo endeudamiento estatal. Las necesidades de financiamiento para culminar el ejercicio 2018 han sido superiores al 7% del PIB. Se espera que en el 2019 este requerimiento de endeudamiento sea de una magnitud similar o mayor. Pesa fuertemente en el déficit el servicio de la deuda.

Aunque estos abultados déficits no deben continuar ocurriendo, el Gobierno aún no ha presentado un bosquejo de cómo enfrentará esta situación de déficits perseverantes.

Siendo la deuda pública de alrededor de 60 000 millones, urge implementar un plan de acción que balancee las principales cuentas nacionales de forma que los equilibrios macro económicos sean alentadores para la inversión interna y externa.

La recomendación de observadores serios va por el lado de una renegociación de los pasivos estatales, a través de una línea de crédito del Fondo Monetario Internacional de aproximadamente 8 000 millones de dólares.

Como es lógico suponer, esa línea crédito requerirá de compromisos estatales para garantizar su repago. Esto significará para el Estado tener que liberar una serie de recursos que ahora mismo tiene comprometidos en el pago de sueldos a la burocracia y al sostenimiento de antiguos y crecientes subsidios.

Es evidente que el Gobierno actual ha ido ensayando poco a poco una política de reducción de los subsidios. Inició con la disminución del subsidio a la gasolina Súper y al diésel utilizado por algunos sectores productivos. Más adelante continuó con una disminución del subsidio a las gasolinas Extra y Ecopaís.

Ha sido notorio el temor gubernamental de contrariar al taxismo y al transporte de carga con esta medida, por lo que ha propuesto un absurdo mecanismo para “compensarlos” de la mencionada alza de precio de los combustibles.

El peso de los subsidios en el presupuesto estatal bordea el 4% del PIB. Esta es una cifra demasiado alta y constituye un enorme lastre en las cuentas nacionales.

El Gobierno nacional y algunos entes supra nacionales han pronosticado que Ecuador crecerá durante 2019 a una tasa de 1% aproximadamente. Es posible que se pueda alcanzar un crecimiento irrisorio como ese en base al incremento del volumen de petróleo que se prevé producir y al influjo de nuevos fondos financieros que se contratarían. Pero, desde el punto de vista de la demanda efectiva, más bien se vislumbra un decrecimiento de la economía, al igual que los dos años anteriores. Es decir, habrá deflación como consecuencia de la imposibilidad de colocar inventarios en manos de los consumidores ecuatorianos.

Creemos que Ecuador lamentablemente seguirá en recesión durante 2019.

Ambiente de Negocio

Imbabura cuenta con una amplia oferta de servicios hoteleros. Existen en Ibarra y en las principales ciudades de la provincia un gran número de hoteles,

hosterías, bares, restaurantes, cafeterías y salones de eventos, con muy buenos equipamientos y adecuado servicio.

Imbaturis es sin duda el hotel más grande de toda la provincia y se ha convertido en el “modelo a ser superado” por los competidores. En el segmento de negocio de “eventos” la competencia se ha ido dinamizando y perfeccionando cada vez más. Algunos hoteles han realizado inversiones importantes para satisfacer la demanda de eventos medianos y grandes. Se han establecido también nuevas casas de eventos especializadas en este segmento de negocio.

El segmento de Hospedaje más demandado en el área corresponde a clientes corporativos. La oferta de servicios hoteleros a este segmento es especialmente agresiva por lo que la fidelización de las empresas está presente de forma permanente en la agenda de ventas.

Como se dijo en el informe del ejercicio fiscal anterior, Ibarra cuenta con dos universidades grandes y otras varias de menor dimensión. Las escuelas de turismo y hotelería de esas universidades generan cientos de profesionales cada año. Muchos de ellos inician negocios propios y se convierten en competidores de algunos de los segmentos de negocio del Hotel Ajavi. Tal es al caso de los restaurantes y cafeterías que se instalan a lo largo y ancho de Ibarra como nuevos emprendimientos y que constituyen fuerte competencia para el Hotel Ajavi.

En “Hospedaje”, principal rubro de ventas del Hotel Ajavi, se ha generado una verdadera batalla por la captación de clientes corporativos. Tales clientes ejercen un gran poder de negociación y en algunos casos imponen tarifas y condiciones. Esto ha llevado a que las tarifas de este importante segmento sean revisadas a la baja.

Estas condiciones impuestas por la competencia han impedido al Hotel Ajavi subir sus precios durante los últimos tres años, a pesar de que sus costos de producción y operación se han incrementado año tras año.

En Imbabura el total de establecimientos de Primera es de 23 y en Ibarra son 13. De los 13 establecimientos de Primera categoría, como se ve en la siguiente información tabulada a partir de los datos estadísticos del Ministerio de Turismo de Ecuador, tenemos:

	<u>Habitaciones</u>	<u>Camas</u>	<u>Plazas</u>
Hosterías son 9	199	433	505
Hoteles son 4	197	344	380
	396	777	885

	<u>*</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>Diferencia %</u>
Tasa de Ocupación		28.20	27.40	(2.84)
Tarifa promedio/hab		94.40	77.60	(17.80)

*(Cifras comparativas de enero a octubre de cada año)

Comercialización con dinamismo

Respecto de la dinamia comercial el Hotel Ajavi ha optado por una gestión de ventas más agresiva desde mediados de 2016. Se trata de captar nuevos clientes y de fidelizar a los existentes.

Por las características propias del Hotel, su mercado objetivo se reparte en varios segmentos. El corporativo es quizá el más importante porque genera demanda de hospedaje, restaurante y eventos. Le sigue el segmento de mercado local por los eventos familiares e institucionales que demanda. Otros segmentos menos importantes en facturación son el familiar o de fin de semana y el denominado “transeúnte”.

La Empresa utiliza una variedad de instrumentos promocionales para captar nuevos clientes y mantener los existentes. Se apoya en el buen nombre que tiene ganado y en sus características propias, muchas de las cuales constituyen fortalezas frente a la competencia. Algunas de esas fortalezas son la ubicación, la seguridad, las características de las habitaciones, la infraestructura, la buena cocina y el esmerado servicio.

Durante 2018 el Hotel construyó una nueva área de distracción y relax para los clientes. Para ello eliminó cuatro habitaciones y construyó una sala de juegos, un gimnasio, baños sauna, turco e hidro masaje, junto a una confortable y elegante área de vestidores.

Es importante notar que el Hotel Ajavi ostenta una gran capacidad de respuesta para improvisar ante la llegada de clientes no anunciados o ante la sobre demanda de algún evento.

El Hotel Ajavi continúa siendo uno de los referentes más importantes en la hotelería del norte del país. El rubro de Hospedaje se distribuye de la siguiente manera:

Hospedaje	2018 (%)	
Rack	19,15	
Corporativa	23,91	
Frecuentes	27,28	
Agencias	2,03	
Fín de Semana	19,62	
Reservas On Line	8,01	
	100,00	

Es notoria la concentración en Corporativas y Frecuentes donde el precio es menor. Eso demuestra la vocación del hotel por el segmento empresarial, núcleo vital de sus ingresos. Pero la Empresa ha buscado expandir las ventas con tarifa Rack lo cual sí ha sucedido durante 2018 sobre todo en los feriados más importantes.

Siguiendo con el plan de ventas dinámicas se ha buscado aumentar las ventas anuales, tratando de ampliar la participación de mercado y neutralizar a la competencia mediante el uso de estrategias como las siguientes:

- a) Imagen corporativa
- b) Proyección de la marca "Ajavi" como aspiracional pero alcanzable.
- c) Atracción de clientes a áreas nuevas o renovadas.
- d) Publicidad en redes sociales.
- e) Mercadeo a clientes existentes, ex clientes y prospectos.
- f) Mayor apoyo en asociados como Booking, Visita Ecuador y agencias.
- g) Difusión de eventos y productos desarrollados por el hotel.

Este entramado comercial está rodeado de un marco de control permanente de gastos, entendido como una forma eficiente de disponer del efectivo para el giro del negocio y para hacer inversiones.

La empresa goza de un marco de salud financiera con indicadores óptimos de liquidez, eficiencia en el uso de recursos y conveniente nivel de ahorro para afrontar las eventualidades a la que cualquier empresa se expone. Esto se verá en las siguientes líneas del presente informe.

1. Ingresos y Egresos

Cuadro Comparativo de Ingresos y Egresos

	2017	2018	Diferencia	%	
Hospedaje	654.532,53	489.249,92	- 165.282,61	-25,25	
Alimentos y Bebidas	518.053,21	593.838,63	75.785,42	14,63	
Delicatessen	157.019,12	147.531,71	- 9.487,41	-6,04	
Otros	27.162,68	43.076,93	15.914,25	58,59	
Ventas Hotel	1.356.767,54	1.273.697,19	- 83.070,35	-6,12	
Otros Ingresos	24.206,53	31.843,96	7.637,43	31,55	
Total de Ingresos	1.380.974,07	1.305.541,15	- 75.432,92	-5,46	
Gastos Administrativos	798.803,13	786.912,91	- 11.890,22	-1,49	
Gastos Operativos	350.831,26	342.448,17	- 8.383,09	-2,39	
Gastos Financieros	23.033,29	20.347,28	- 2.686,01	-11,66	
Costos y gastos Deli	64.251,53	62.150,85	- 2.100,68	-3,27	
Total Egresos	1.236.919,21	1.211.859,21	- 25.060,00	-2,03	

Durante el año 2018, Imbaturis tuvo ingresos totales de USD 1.305.541.15 esto es una disminución de USD 75.432.92 respecto del año 2017, equivalente a un decremento de 5.46%.

Las ventas de los rubros propios del negocio hotelero bajaron de USD 1.356.767,54 a USD 1.273.697.19 es decir en 6.12%.

La venta de Hospedaje bajó un 25.25% y la de Alimentos y Bebidas subió en 14.63%. El cambio combinado de estas dos variables resultó en una disminución neta de USD 89.497.19 en los rubros más importantes del negocio. La facturación del Delicatessen bajó USD 9.487.41 pasando de USD 157.019.12 a USD 147.531.71 debido a la disminución de venta de pan a clientes puntuales.

El rubro de Otros Ingresos pasó de USD 24.206.53 a USD 31.843.96 esto es un alza de USD 7.637.43 equivalente a 31.55%.

Es importante notar que los ingresos por concepto de intereses bancarios sumaron USD 19.472.59 (En 2017 fueron de USD 17.050,93).

Otros componente de este rubro son los reajustes en comisiones de tarjetas de crédito por USD 5.041.74 y la constitución de un activo por concepto de provisiones para jubilación y desahucio que de acuerdo con la legislación vigente no constituyen gasto deducible como en el pasado inmediato.

Durante el año 2018 Imbaturis vendió 283 eventos en los cuales se atendió a 19.349 personas. (En el año 2017 fueron 298 eventos para 16.486 personas).

En una comparación de los grandes rubros del Estado de Resultados se observa que los ingresos bajan en total 5.46% mientras que los Costos y Gastos disminuyen en 2.03%. Es decir, la operación de la Empresa se ha vuelto ligeramente más costosa durante 2018. Esto se debe a que Imbaturis no ha incrementado sus tarifas de hospedaje y tampoco los precios de restaurante en los últimos tres años.

Por su parte los Resultados bajan de USD 144.054.86 en 2017 a USD 93.681.94 en 2018 tal como consta en el siguiente cuadro. Es un decrecimiento porcentual de 34.97%.

Cuadro Comparativo de Resultados

	2017	2018	Diferencia	%	
Ingresos	1.380.974,07	1.305.541,15	- 75.432,92	- 5,46	
Costos y Gastos	1.236.919,21	1.211.859,21	- 25.060,00	- 2,03	
Utilidad	144.054,86	93.681,94	- 50.372,92	- 34,97	

Lo cual tiene una mejor explicación si se observan el comportamiento de los Gastos de 2018 comparándolos con los de 2017, tal como consta en el siguiente cuadro:

Cuadro Comparativo de Gastos

	2017	2018	Diferencia	%	
Gastos Administrativos y de Ventas	798.803,13	786.912,91	- 11.890,22	-1,49	
Gastos Operativos	350.831,26	342.448,17	- 8.383,09	-2,39	
Gastos Financieros	23.033,29	20.347,28	- 2.686,01	-11,66	
Gastos Deli	64.251,53	62.150,85	- 2.100,68	-3,27	
Suman	1.236.919,21	1.211.859,21	- 25.060,00	-2,03	

Los Gastos Administrativos bajan en 1.49%, los Gasto Operativos disminuyen en 2.39% y los Gastos Financieros en 11,66%. También bajan los gastos del Deli en 3,27%. . Globalmente los Egresos de la empresa bajan en 2.08%.

Los Gastos Financieros provienen mayormente de las comisiones pagadas a las tarjetas de crédito.

2. Las Cuentas del Balance.-

Cuadro Comparativo de las Cuentas del Balance

	2017	2018	Diferencia	%	
Activo Total	2.046.437,34	2.079.486,96	33.049,62	1,61	
Activo Corriente	673.902,28	716.477,66	42.575,38	6,32	
Activo No Corriente	1.372.535,06	1.363.009,30	- 9.525,76	-0,69	
Pasivo Total	603.137,58	594.568,94	- 8.568,64	-1,42	
Pasivo Corriente	159.893,07	160.712,66	819,59	0,51	
Pasivo No Corriente	443.244,51	433.856,28	- 9.388,23	-2,12	
Patrimonio	1.443.299,76	1.484.918,02	41.618,26	2,88	

Activos

El Activo Total sube de USD 2.046.437.34 en 2017 a USD 2.079.486.96 en 2018 diferencia que equivale a una variación USD 33.049.62 ó 1.61%.

El Activo Corriente aumenta de USD 673.902,28 a USD 716.477.66 es decir en USD 42.575.38 equivalente a 6.32%. Lo notable del incremento proviene

principalmente del aumento de las cuentas de Efectivo y Equivalentes de Efectivo que sube de USD 533.829.39 a USD 550.135.57, de las Cuentas por Cobrar y del Activo Diferido de Impuesto a la Renta. Las otras cuentas del Activo Corriente como Inventarios y Anticipos a Proveedores no tienen mayor variación y no han incidido en esta expansión.

El Activo No Corriente pasa de USD 1.372.535,06 a USD 1.363.009.30 una disminución de USD 9.525.76 correspondiente a la incidencia de las bajas de algunos activos fijos por finalización de su tiempo de depreciación.

Pasivos

El Pasivo Total disminuye por segundo año consecutivo. Pasa de USD 603.137.58 a USD 594.568.94 es decir una diferencia de menos USD 8.568.64 que equivale a 1.42%.

El Pasivo Corriente va de USD 159.893.07 a USD 160.712.66 o una subida de USD 819.59. Disminuyen principalmente las Otras Obligaciones Corrientes, es decir aquellos compromisos con la Autoridad Tributaria y el IESS, pero algunas obligaciones por pagar por concepto de beneficios sociales de los trabajadores aumentaron.

Las cuentas por pagar a proveedores, obligaciones con instituciones financieras y anticipos de clientes se mantienen dentro de parámetro normales.

El Pasivo No Corriente desciende de USD 443.244,51 a USD 433.856.28 es decir en USD 9.388.23 equivalente a -2.12%. Este pasivo de largo plazo disminuye por la utilización del rubro de Provisión para Jubilación y Desahucio.

El Patrimonio Neto aumenta de USD 1.443.299.76 a USD 1.484.918.02 es decir en USD 41.618.26 o 2.88%.

3. Indicadores Financieros

a) Capital de Trabajo

	2017	2018	Diferencia
Activo Corriente	673.902,28	709.163,90	35.261,62
(-) Pasivo Corriente	159.571,55	160.712,66	1.141,11
Capital de Trabajo	514.330,73	548.451,24	34.120,51

El capital de trabajo aumenta en USD 34.120.51 es decir un 6.63% debido a las variaciones positivas de las diferentes cuentas de activo y pasivo de corto plazo. Es importante considerar que al contrastarlas, las cuentas del Pasivo de Corto Plazo se incrementan solo en 0.72%.

b) Ratio de Liquidez

	2017	2018	
Activo Corriente/	673.902,28	709163,9	
Pasivo Corriente =	159.571,55	160712,66	
Ratio de Liquidez	4,21	4,41	

Imbaturis aumenta su capacidad de pago entre el año 2017 y 2018. Ahora cuenta con 4,41 dólares por cada unidad de deuda de corto plazo. Es la consecuencia de la diferencia en volúmenes de incremento en las cuentas de activos y pasivos de corto plazo. En otras palabras los activos están creciendo más rápido que los pasivos. Este índice denota una amplia holgura financiera y también la medida exposición a deuda de la empresa.

c) Ratio de Solvencia

	2017	2018	
Activo Total /	2.046.437,34	2.079.486,96	
Pasivo Total	602.816,06	594.568,94	
Ratio de Solvencia	3,39	3,50	

Los activos totales de la compañía pueden afrontar a los pasivos totales en una proporción de 3,50 a 1. Este índice manifiesta también amplitud financiera pero, a diferencia del anterior indicador, en su cálculo se incluyen los pasivos de largo plazo. Tales pasivos, vale recordar, están integrados por las Provisiones de beneficios a empleados.

d) Rotación de Capital de Trabajo

	2017	2018	
Ventas Totales/	1.356.767,54	1.273.697,19	
Capital de Trabajo	511.864,93	548.451,24	
Rotación de Capital de Trabajo	2,64	2,32	

Este ratio es también una medida de eficiencia. De 2017 a 2018 su valor disminuye de 2.64 a 2.32 como consecuencia de una disminución de las ventas y un aumento del Capital de Trabajo. Idealmente se debería tener incrementos en las dos variables.

e) Financiamiento del Total de Activos

	2017	%	2018	%	
Patrimonio	1.443.299,76	70,53	1.484.918,02	71,41	
Total de Pasivos	603.137,58	29,47	594.568,94	28,59	
Total de Activos	2.046.437,34	100,00	2.079.486,96	100,00	

La Empresa financia sus activos de la siguiente manera: 71.41% con recursos propios y 28.59% con recursos ajenos. Una situación que mejora respecto del año pasado.

f) Índice de Utilidad Neta

	2017	2018	
Utilidad antes Impuestos	144,054,86	93.681,94	
Ventas Netas	1.356.767,54	1.273.697,19	
Índice de Utilidad Neta	10,62%	7,36	

La Empresa disminuye su eficiencia entre 2017 y 2018. Su índice de utilidad neta, es decir su utilidad contrastada con sus ventas, baja de 10.62 a 7.36%.

g) Eficiencia de Activos

	2017	2018	
Ventas Netas/	1.356.767,54	1.273.697,19	
Total de Activos	2.046.437,34	2.079.486,96	
Eficiencia Activos	0,66	0,61	

Este importante índice tiene una ligera fluctuación entre uno y otro año. Cuanto mayor sea el volumen de ventas logradas con la menor cantidad posible de activos, más rentable y eficiente será la operación de la empresa. En el caso del año 2018 este índice ha disminuido 5 puntos básicos.

h) Período de Cobro

	2017	2018	
Cuentas X Cobrar Clientes * 360/	45.603,03	73410,86	
Ventas Netas	1.356.767,54	1273697,19	
Período de Cobro	12,10 días	20,75 días	

El promedio que tarda la empresa en la recuperación de sus cuentas por cobrar es de 20.75 días. Si bien la Empresa no tiene una gran exposición al riesgo crediticio, el índice no muestra la realidad del plazo que se otorga. Nuestros clientes corporativos tienen 30 días de crédito pero se toman hasta noventa días en el pago. El número de días también se expande por la incidencia de una cuenta con un ente del sector público que se ha demorado en el pago.

4.- Estructura Patrimonial de Imbaturis

	2017	2018	Variación	
Capital Social	821.177,72	821.177,72	-	
Reservas	449.765,95	455.340,25	5.574,30	
Resultados Acumulados	85.329,67	141.126,34	55.796,67	
Resultado del Ejercicio	79.709,53	50.168,67	- 29.540,86	
Otros resultados integrales	7.316,89	17.105,04	9.788,15	
Totales	1.443.299,76	1.484.918,02	41.618,26	

El Patrimonio de Imbaturis se incrementó en USD 41.618.26 durante el año 2018. Esto es un 2.88%. La variación más importante proviene del incremento de la Reserva Legal, de los Resultados Acumulados y del aumento de la cuenta de Otros Resultados Integrales.

5.- Administración de Recursos Financieros

Entidad	Tipo de cuenta	Número	Saldo	
Banco Pichincha	Cuenta Corriente	3107321104	86.017,54	
Produbanco	Cuenta Corriente	01-043702018	57.284,88	
Produbanco	Cuenta Corriente	02-663002601	50,97	
Banco del Pacífico	Cuenta Corriente	3127907	35.732,62	
Banco Internacional	Cuenta de Ahorros	9800761285	15.130,05	
Sub Total Cuentas Vista			194.216,06	
Banco del Pacífico	Inversión		65.000,00	
Produbanco	Inversión		79.714,69	
Coop. Atuntaqui	Inversión		111.860,47	
Banco Internacional	Inversión		53.929,35	
Banco Internacional	Inversión		40.000,00	
Produbanco	Inversión		4.030,00	
Sub Total Inversiones			354.534,51	
		Total	548.750,57	

A 31 de diciembre de 2017, Imbaturis tenía USD 548.750.17 depositados en cuentas del sistema monetario nacional. Al comparar con los valores registrados por iguales conceptos a 31 de diciembre de 2017 se aprecia un incremento de USD 16.269.00 que corresponde a 3.06% de expansión de los recursos líquidos.

Del total depositado, USD 194.216.06 estuvieron en cuentas a la vista y USD 354.534.51 en depósitos a plazo.

La Empresa continúa privilegiando el ahorro y tratando de acrecentar los recursos líquidos como parte de una política de buena administración, y de prevención ante eventualidades que exigieran efectivo inmediato. Pero, también lo hace estando consciente de la necesidad de contar con recursos para afrontar las posibilidades de jubilación y desahucio de sus trabajadores. En tal sentido, el ahorro existente es proporcional y acorde con lo recomendado por el informe actuarial que cada año contrata la Empresa.

Es necesario aclarar, no obstante, que la Empresa sigue un ordenado plan de inversiones en activos fijos y activos de operación. El ahorro de recursos líquidos no está de ninguna manera reñido con la política de crecimiento y renovación de las instalaciones de la Empresa.

6.- Activos Fijos

	2017	2018	VARIACION	ADQUISICIONES	BAJAS
TERRENO	21.600,90	21.600,90	0,00	0,00	0,00
EDIFICIOS	1.554.859,46	1.612.442,97	57.583,51	101.206,81	43.623,30
MUEBLES Y ENSERES	319.955,72	287.247,48	-32.708,24	6.190,57	38.898,81
ACTIVOS DE OPERACIÓN	160.169,06	170.178,48	10.009,42	15.024,46	5.015,04
VEHICULO	32.053,57	32.053,57	0,00	0,00	0,00
	2.088.638,71	2.123.523,40	34.884,69	122.421,84	87.537,15
DEPRECIACION ACUMULADA	-716.103,65	-760.514,10			
TOTAL ACTIVOS	1.372.535,06	1.363.009,30			

Las cuentas de Propiedad, Planta y Equipo bajan de USD 1.372.535.06 en 2017 a USD 1.363.009.30 en 2018 es decir en USD 9.252.76 equivalente a 0.69%. Esta disminución es consecuencia de la aplicación de la depreciación anual y de la baja de algunos ítems obsoletos.

7. Adquisiciones y realizaciones del año 2018

En materia de Activos Fijos y Activos de Operación, la Empresa ha invertido durante 2018 en el rubro Edificios la suma de 101.206.81 que se han distribuido de la siguiente manera:

Edificios	
Nueva Zona Húmeda	59.475,54
Nueva sala de juegos y Gimnasio	22.392,77
Remodelación restaurante	9.458,87
Remodelación habitaciones	7.082,40
Readecuación área de planta eléctrica	600,00
Varias reparaciones	2.197,23
Total Edificios	101.206,81
Muebles y Enseres	6.190,57
Total Inversiones	107.397,38

Lo invertido en Muebles y enseres corresponde a activos menores de operación y a algunas reparaciones.

La cifra invertida es significativa pues representa alrededor de 8% de las ventas. Es importante notar que al hacer inversiones cuantiosas como las anotadas se ha logrado mantener los niveles de liquidez. La totalidad de lo invertido está pagado.

8.- Indicadores Hoteleros

	2017	2018	
REVPAR I	19,94	16,56	Ingreso por habitación disponible
REVPAR II	26,20%	25,94%	Porcentaje de Ocupación
ADR	76,09	64,05	Promedio venta por habitación
GOPPAR	9,11	8,33	Utilidad por habitación y por día

La disminución en la facturación de Hospedaje durante 2018 hizo bajar los indicadores propios de la hotelería. El ingreso por Habitación Disponible (REVPAR I) bajó de 19.94 a 16.56, y el Porcentaje de Ocupación (REVPAR II) pasó de 26.20% a 25.94%. El promedio de venta por habitación también disminuyó, en este caso de 76.09 a 64.05 y la utilidad por habitación y por día disminuyó de 9.11 a 8.33.

El porcentaje de ocupación es una variable muy sensible en el Ajavi, puesto que es un hotel con 91 habitaciones, posiblemente el más grande de la provincia.

9.- Aspectos Societarios

- Imbabura Turística C.A. Imbaturis fue constituida el 11 de julio de 1969. El plazo social concluye el 15 de abril de 2047. Su situación legal es ACTIVA. De acuerdo con el certificado de cumplimiento emitido por la Superintendencia de Compañías, con fecha 08 de febrero de 2019, la Empresa SI ha cumplido con todas sus obligaciones societarias.
- La última contribución pagada a la Superintendencia de Compañías fue de USD 1.693.24.
- Recordemos que durante 2016 la Compañía redactó y aprobó mediante todos los estamentos legales un nuevo estatuto social el mismo que está en plena vigencia.

- d) El mencionado estatuto no incluye como parte de su gobierno corporativo un directorio. Sin embargo y como una facultad decisoria no vinculante de los accionistas la Empresa cuenta con un Consejo Consultivo que se ha reunido en dos ocasiones durante 2018.
- e) La Presidenta de la Compañía visita periódicamente las instalaciones de la Empresa y revisa la gestión administrativa y financiera de la misma.
- f) La Junta General de Accionistas, para conocimiento de los resultados del ejercicio económico 2017, se celebró el 28 de marzo de 2018. Todos los puntos acordados que por mandato de dicha Junta requerían ejecución, han sido cumplidos.
- g) El nombramiento del Gerente General fue inscrito el 13 de junio de 2016, y se encuentra vigente. El nombramiento de la Presidenta de la Compañía fue inscrito el 11 de noviembre de 2016 y se encuentra vigente también.
- h) Los libros de acciones se encuentran manejados de manera prolija y al día. El libro talonario de acciones de la Empresa ha sido renovado el 16 de abril de 2013. (Literal suprimido por decisión de la Junta de Accionista del 12 de febrero de 2019).
- i) El libro de expedientes de juntas y el libro de escrituras de la Empresa se encuentran en custodia de la Gerencia General.

10.- Aspectos Tributarios y Contables

- a) La venta de los productos y servicios que brinda la Empresa están gravados con IVA tarifa 12%. Algunos productos como el pan y otros de consumo masivo que expende el Deli gravan IVA tarifa 0%.
- b) Por la categoría del Hotel Ajavi, las ventas de la Empresa generan el 10% de Servicio. Este valor es recaudado por Imbaturis en cada factura de venta y repartido entre los empleados a fin de mes, de acuerdo con la ley vigente.
- c) El RUC de la Empresa se encuentra vigente y los pagos y obligaciones con el SRI se han realizado dentro de las fechas estipuladas por el reglamento. Las retenciones de Ley se están aplicando de acuerdo a lo estipulado en los reglamentos respectivos. Durante el año 2018, la Empresa se mantuvo dentro de la Lista Blanca del Servicio de Rentas Internas.
- d) La Empresa está aplicando de manera satisfactoria el reglamento de facturación vigente.
- e) Los formularios impresos complementarios, tales como notas de crédito y liquidaciones de compra, cumplen con los requisitos exigidos por el SRI en cuanto a forma, tiempo de vigencia y emisión.

11.- Aspectos Administrativos

a) Recursos Humanos

La Empresa cuenta con 37 colaboradores repartidos en los siguientes departamentos y con las antigüedades que se muestran:

DEPARTAMENTOS	NUMERO DE PERSONAS	ANTIGÜEDAD	NUMERO DE PERSONAS
Administraciòn y Contabilidad	6	De 0 a 1 año	4
Bodega y Costos	3	De 2 a 5 años	8
Recepciòn	4	De 6 a 10 años	6
Cocina	5	De 11 a 15 años	12
Saloneros Y Botones	7	De 16 a 20 años	0
Mantenimiento y Parquero	5	De 21 a 25 años	1
Camareria y Lavanderia	4	De 26 a 30 años	2
Deli y Panaderia	3	Màs de 31 años	4
Total	37	Total	37

- b) El método de pago al personal es mediante acreditación en cuenta bancaria y rol firmado.
- c) La Empresa elabora mensualmente los roles de pago con los detalles de los elementos a pagarse. De igual forma, cada mes, la Empresa hace la provisión para el pago de los beneficios sociales.
- d) El pago de sueldos es puntual. Las planillas de pago por aportaciones al IESS se encuentran presentadas correctamente y a tiempo. Los pagos al IESS se hacen mediante cheque. La Empresa no tiene obligaciones pendientes con el mencionado Instituto. Consta así en la certificación reciente.
- e) La Empresa imprime cada mes la documentación completa del IESS referente a las afiliaciones y pagos del personal.
- f) Los sueldos de los empleados cumplen con los requisitos de Ley y, los beneficios sociales han sido pagados oportunamente.
- g) Los documentos de evidencia de uso de vacaciones están firmados por las personas que han hecho uso de ese beneficio social.
- h) La Empresa registra el ingreso y salida del personal con un sistema electrónico de control de asistencia.
- i) La administración realiza inventarios físicos mensuales.

- j) La Empresa cuenta con las pólizas de seguros que se detallan a continuación. Los vencimientos de las pólizas ocurren en una misma fecha. La vigencia de las pólizas corre de 30 de junio de 2018 a 20 de junio de 2019.

Asegurador	Ramo	Cobertura	Valor Asegurado	Prima Pagada
Seguros Equinoccial	Incendio	Edificio, Maquinaria, muebles, equipos, activos de operación	1.934.759,61	2.724,64
Seguros Equinoccial	Robo	Todo lo asegurado en Incendio que sea sujeto a Robo	25.000,00	165,00
Seguros Equinoccial	Equipo Electrónico	Equipos de computación y de Comunicación	85.400,00	477,00
Seguros Equinoccial	Dinero y Valores	Dinero en Hotel y transporte de dinero	375.000,00	550,00
Seguros Equinoccial	Responsabilidad Civil	Responsabilidad Civil y Extracontractual	20.000,00	140,00
Seguros Equinoccial	Vehículos	Todo riesgo	32.000,00	1.120,00
Seguros Equinoccial	Rotura de Maquinaria	Maquinaria y Equipo	107.000,00	164,00
Seguros Equinoccial	Accidentes Personales	Personla de la Empresa	10.000,00	900,00
				6.240,64

Las primas pagadas suman USD 6.240.64.

12.- Obligaciones con Instituciones del sector público

- a) Obligaciones con el Municipio.- Imbaturis, como empresa hotelera, tramita anualmente ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Ibarra la denominada Licencia Única Anual de Funcionamiento LUAF para establecimientos turísticos, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: Registro y Categorización del Ministerio de Turismo, pago del 1 X 1000 de

activos fijos al Fondo de Promoción Turística, Permiso de Funcionamiento del Cuerpo de Bomberos, pago del Impuesto de Patente Municipal, y pago de Tasa de Turismo.

- b) En 2018 se pagó el valor de USD 769.66 por concepto de Tasa de Turismo. Por Patente Municipal el pago fue de USD 17.895.42. Por Impuesto a los Activos Totales USD 7.370.34 y por concepto de Impuesto al Predio Urbano USD 6.238.10.
- c) Imbaturis debe tener y de hecho tiene un permiso de funcionamiento del Cuerpo de Bomberos, con validez de un año. Los requisitos para conseguir el permiso son estrictos pero la Empresa los mantiene de forma permanente, no solo por la exigencia, sino principalmente por la convicción de velar por la seguridad de empleados y huéspedes. El permiso del Cuerpo de Bomberos costó USD 80,00.
- d) La Empresa tramitó la denominada Licencia Ambiental Para el Proyecto Ajavi, por la cual se compromete, al amparo de la legislación vigente, a preservar el ambiente y garantizar el desarrollo sustentable del negocio. Para llegar a tal logro, la Empresa realizó un estudio de impacto ambiental y se comprometió con el Ministerio del Ambiente a conservar los protocolos de cuidado ambiental derivados de ese compromiso, a supervisarlos y a garantizarlos. Para mantener una garantía cuantificable el Ministerio del Ambiente exigió a Imbaturis una póliza de cumplimiento por el valor de USD 4.030,00 misma que se mantiene vigente. Esta póliza ha sido contratado en el Produbanco.
- e) Imbaturis debe pagar anualmente a la Empresa Pública del Agua un valor por concepto de Consumo y Aprovechamiento de Agua, referido al uso del recurso hídrico del pozo que mantiene en sus predios. El pago realizado en 2017 fue de USD 885,82.
- f) El Ministerio de Turismo exige a Imbaturis el pago del uno por mil sobre sus activos fijos para el Fondo Mixto de Promoción Turística, de acuerdo con la Ley de Turismo. Este pago en 2017 fue de USD 1.482.37.
- g) La Agencia Nacional de Regulación, Control y Vigilancia Sanitaria ARCSA concede anualmente un permiso de funcionamiento a los establecimientos del ramo, previa la inspección que manda la ley. Este permiso costó USD 231.60.
- h) En resumen la empresa ha pagado USD 35.650.90 por concepto de Impuesto Predial, Permiso de Turismo, Impuesto a los Activos Totales, Patente, Permiso de Funcionamiento del Ministerio de Salud Pública, el 1 por mil de los activos fijos, permiso de Bomberos y Contribución anual a la Superintendencia de Compañías.

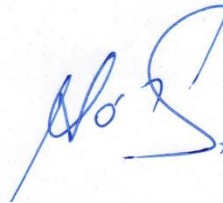
Como se puede observar el marco regulatorio estatal es amplio y de gran exigencia en cumplimientos e igualmente oneroso en contribuciones.

Al concluir este informe, los suscritos dejamos expresa constancia de nuestro agradecimiento al personal administrativo y operativo del Hotel por su permanente disposición a colaborar en la búsqueda de los objetivos institucionales, así como a los señores accionistas que conforman el Consejo Consultivo que contribuyen permanentemente con su respetable y valioso criterio.

Atentamente,



Ing. Diana Velasco M.
Presidenta de Imbabura Turística C.A.
Imbaturis



Econ. Carlos Dávila H.
Gerente General de Imbabura Turística C.A.
Imbaturis