

INFORME DE GESTION Y ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA DE HOTEL CASA GANGONTENA S.A.

AL 31 DICIEMBRE DEL 2011

INFORME FINANCIERO

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACION AL 31 DICIEMBRE/2011

El Hotel Casa Gangotena, un hotel boutique de lujo, con 31 habitaciones, creado para satisfacer las necesidades del segmento más alto del mercado de turismo, que tiene como destino el Ecuador, es una inversión de Grupo Futuro, Inmobiliaria Invernal y un grupo de accionistas particulares. Después de 5 años de remodelación y adecuaciones, el hotel abrió sus puertas el 10 de octubre de 2011, siendo su principal actividad el servicio de alojamiento y alimentos y bebidas.

ENTORNO ECONOMICO:

La inflación anual del 2011 fue del 5.41%, la canasta familiar subió con respecto al 2010 en un 6,67%.

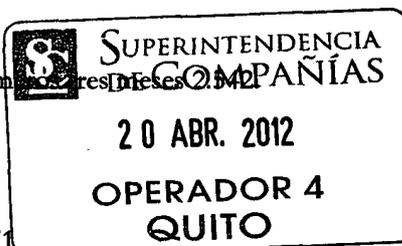
Ecuador durante el 2011 tuvo la llegada de 1.128.000 extranjeros, de este número el 60% corresponde a arribos en el aeropuerto Mariscal Sucre de Quito y este número representa un 8% más con respecto al 2010.

Esto nos indica que el turismo en Ecuador y especialmente en Quito podría seguir creciendo.

SITUACION GENERAL OPERATIVA DICIEMBRE/2011

ESTADÍSTICAS 2011 (83 DIAS DE OPERACIÓN):

1. Habitaciones disponibles acumuladas durante los primeros meses del año: 271
2. Total habitaciones vendidas año: 271
3. Porcentaje de ocupación año: 10.66%
4. Tarifa promedio año: \$ 223.13.
5. Ingresos totales acumulados año: \$ 139.373.82.
6. Pérdida operativa acumulada año GOP: - \$ 133.261.71
7. Número de empleados: 47.





SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

20 ABR. 2012

OPERACIÓN:

OPERADOR 4
QUITO

ANÁLISIS GENERAL OCUPACIÓN E INGRESOS:

El porcentaje de ocupación acumulada al 31 de diciembre del 2011 fue de 10.66%, y corresponde a habitaciones vendidas, adicionalmente tuvimos un 11.17% de ocupación correspondiente a habitaciones complementarias. El total acumulado de ventas de las áreas de habitaciones, alimentos y bebidas, y otros servicios es de \$ 139.373.82.

1. DEPARTAMENTO DE HABITACIONES:

Este departamento obtuvo un ingreso acumulado de \$ 67.784.43, con una ocupación acumulada del 10.66% y una tarifa promedio de venta de \$ 223.13. La mayor venta en este departamento se produjo en el mes de diciembre del 2011, ya que hubo varios grupos y reservas FIT, para el fin de año.

2. DEPARTAMENTO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS:

Este departamento obtuvo ingresos acumulados de \$ 54.904.47, correspondiente a la venta de alimentos y bebidas (restaurante, room service, bar), con un costo acumulado del 31%. De igual forma que habitaciones, este departamento tuvo un incremento mayor en el mes de diciembre debido a reservas y eventos logrados con el departamento de ventas del Hotel.

3. OTROS DEPARTAMENTOS MENORES

La venta del mes de los otros departamentos menores, (teléfonos, lavandería, tours, transfers, masajes y misceláneos), ascienden acumulados a \$ 1.713.14.

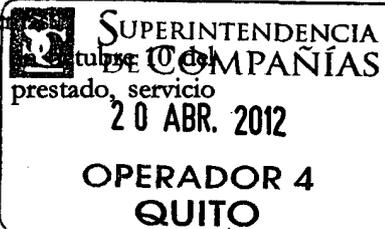
4. GASTOS NO DISTRIBUIDOS:

- a. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERAL.- Los gastos de administración (incluye gerencia, contabilidad, compras, recursos humanos y seguridad), de los primeros tres meses ascienden a \$ 33.211.90, corresponden a gastos de permisos de funcionamiento, gastos legales, comisiones de tarjetas de crédito, honorarios de auditores, teléfonos, internet, seguridad externa y arriendos.
- b. Los otros gastos de administración del resto del año por \$ 339.315.27, corresponden a gastos para la puesta en marcha y apertura del hotel, dentro de este rubro encontramos gastos de promociones, honorarios a profesionales, licencias de computación, limpieza de la plaza, seguridad, impuestos y contribuciones.
- c. Además durante la apertura del hotel y el proceso de inauguración del mismo, hubieron varios gastos (cócteles, invitaciones, cenas, atenciones, cortesías), por un valor de \$ 20.188.97.
- d. VENTAS Y MERCADEO.- Los gastos de este departamento corresponden a las inversiones iniciales de publicidad y mercadeo, como suministros, tarjetas, anuncios, brochures y campañas de relaciones públicas.
- e. MANTENIMIENTO.- Los gastos de este departamento corresponden a gastos menores para poner en marcha el hotel como focos, alambres, pinturas etc.

- f. ENERGIA Y FUERZA.- Los gastos de este departamento corresponden al pago de servicios por consumo de luz, agua, gas, y diesel.
- g. PERDIDA OPERATIVA.- Por inicio del hotel tenemos una perdida de \$ 133.261.71. La meta para el próximo año es alcanzar una utilidad operativa de al menos el 7%.

OTROS- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Los estados financieros fueron registrados con principios contables y bajo NEC, normas de contabilidad ecuatorianas, de acuerdo a lo establecido por la superintendencia de compañías el año 2011 correspondía al año de transición de las NIIFS, por lo tanto no se realizo ningún ajuste bajo estar no
- La empresa registra ingresos desde el momento de su apertura en el año 2011 y son registrados bajo el principio de servicio (servicio prestado, servicio registrado).



- **ACTIVOS.-**

1. Dentro de los activos se liquidó el proyecto en curso donde se registraba las compras, gastos de construcción y demás. Y se activaron a los rubros correspondientes de activos fijos como: terrenos, edificios, maquinaria, equipos y muebles, por valor de \$ 9.804.064.47.
2. Estos activos se depreciaron por tres meses desde el inicio de la operación del Hotel, en línea recta en función de la vida útil (edificios 50 años, muebles y enseres a 10 años, maquinaria y equipo a 10 años y equipo de computación a 3 años). Por el valor de \$ 42.788.98.
3. Hemos registrado como otros activos no corrientes a los activos para inicio de operación (lencería de cama y baño, cortinas, vajilla, cristalería, cubertería, loza, artículos de cocina), por el valor de \$ 314.063.09.
4. Dentro de los activos tenemos una cuenta por cobrar al fisco correspondiente al crédito tributario del IVA, de todas las compras realizadas por la construcción del Hotel, mas retenciones de impuesto a la renta por \$ 781.487.09, el mismo que esta siendo devengado mensualmente con la facturación de ventas del hotel.
5. Tenemos al cierre del año en la cuenta de cartera clientes el valor de \$ 53.382.74. La cartera corresponde a la facturación por cuentas por cobrar de agencias ,operadoras de turismo, clientes corporativos (públicos y privados), y tarjetas de crédito . Más del 55% corresponde a cuentas por cobrar a Etica; el máximo crédito otorgado de acuerdo a nuestras políticas es de 30 días, este plazo se ha venido respetando por parte de nuestros clientes. Las tarjetas de crédito hacen pagos semanales

- **PASIVOS.-**

1. Durante el año 2011, el Banco Promerica nos otorgó un crédito por un valor total de \$ 1.500.000.00, lo cual incremento el total adeudado al banco a \$ 3.350.000. Este préstamo fue destinado para el pago de proveedores de la construcción del hotel (constructora Suiker) por un valor de \$ 837.511, y el equipamiento del Hotel por \$ 622.489.
2. La tasa de interés de estos prestamos van entre el 8.71% y el 9.36%, con pagos trimestrales; el último préstamo de \$ 1.500.000 con un año de gracia. El plazo de estos préstamos son de 8 y 10 años, respectivamente.
3. Tenemos cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas por un valor de \$ 106.814.37, correspondiente Estrategacorp(\$25.632.87), Grupo Futuro(\$51.350.45) y Equitur Limited(\$29.831.05).

• **PATRIMONIO.-**

1. Durante el 2011, el capital de la compañía se incrementó de \$ 10.000 a \$8.106.909, este incremento corresponde a aportes de accionistas, realizados desde el 2010.

La pérdida neta al final del ejercicio económico del año 2011 es de \$ 567.349.80.

• **OBEJTIVOS GERENCIALES.-**

1. Cumplir con una utilidad operativa del 7% de acuerdo a presupuesto.
2. Mantener el costo de alimentos al 33%, o menos y el costo de bebidas entre el 35% y 40%.
3. Mantener una nómina no mayor a 55 empleados.
4. Fortalecer el posicionamiento del Hotel como la mejor alternativa de hospitalidad de lujo de la ciudad de Quito.
5. Afianzar nuestras alianzas internacionales con consorcios de agencias de viajes en Estados Unidos.
6. Desarrollar nuevas relaciones a través de las visitas continuas de nuestro equipo de ventas , tanto en Ecuador como en Estados Unidos.
7. Contribuir al desarrollo de actividades de Guardianes del Patrimonio.
8. Fortalecer las relaciones y esfuerzos del Hotel con los vecinos del barrio,
9. Ser un referente del buen manejo medio ambiental en la Hotelería de la ciudad de Quito.

Atentamente,


FERNANDO DELGADO
GERENTE GENERAL

