

INFORME DE PRESIDENCIA Y GERENCIA

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a la ley y estatutos de la compañía, presentamos a consideración de la Junta Directora el Informe de Actividades y el Estado de Situación Económica de la empresa al 31 de Diciembre del Ejercicio del año 2015.

A.- INFORME DE ACTIVIDADES E INVERSION

B.- OCUPACION, ACEPTACION Y VENTAS

C.- EJERCICIO ECONOMICO

D.- PROPUESTAS PARA MEJORAS EN INSTALACIONES, E INVENTARIO PARA LA OPERACIÓN

D.- VARIOS

A.- INFORME DE ACTIVIDADES E INVERSION

A.1.- ACTIVIDADES COMERCIALES

En el mes de Julio, se realiza el primer evento patrocinado por compañías del grupo (AUVI – VAZTOURS – DELICATESSEN) a fin de fomentar mayor actividad en las instalaciones del edificio, y poder alcanzar mayores niveles de publicidad en el publico extranjero.

En el mes de septiembre, se firma con Booking.com. La incorporación de Gran Colombia Suites, al programa PREFERENTE y al programa GENIUS. Con este ingreso se aumenta a 14% la comisión que Booking.com nos genera sobre cada reserva. Los mismos programas, nos permiten un posicionamiento constante a nivel internacional, sobre las búsquedas en Ecuador; que ocupa los primeros lugares; además de boletines especiales a los viajeros frecuentes de Booking.com; los mismos que son casi 1millon de usuarios frecuentes. Con estos cambios los niveles de ventas en Booking.com han aumentado un 38% en base a las ventas obtenidas hasta el 01 de octubre del 2015.

Para diversificar nuestra cartera de clientes, se ha mantenido una búsqueda y visita de varias entidades que enmarcan el Turismo de Salud, eventos corporativos y comerciales, así como turismo educativo. Teniendo como resultado la firma de varios convenios con entidades de salud como: Hospital San Juan de Dios, Torres Medicas Santana. Así como las compañías de eventos corporativos y comerciales: YPY Entertainment, JF producciones. En el área educativa, con las escuelas de español: Simón Bolívar School, Sampere. Esto nos ha permitido variar

nuestra cartera de clientes, y potenciar la ocupación en temporadas de bajas ventas.

En el directorio del 07 de diciembre del 2015, se aprueba el incremento del 10% en las tarifas para contratos de 15 días, y un mes hasta 11 meses. Con el mismo pretendemos alcanzar la tarifa mínima de \$35.00. La misma que nos daría un punto de equilibrio más acorde a nuestras operaciones e inversiones de Gran Colombia Suites.

Los trabajos del Tranvia, han iniciado en la Calle Gran Colombia, desde la Luis cordero hasta la padre Aguirre, ha comenzado el trabajo de construcción de la plataforma. Los trabajos tienen un horario de 7h00am hasta 19h00 pm. Por lo que el descuento propuesto del 20% a los locales comerciales, se ha aplicado desde el 01 de marzo.

Los locales comerciales ubicados en la Gran Colombia y Luis Cordero, han mantenido un 100% de ocupación sin necesidad de cambio de arrendatarios. Desde julio del 2015 hasta diciembre del 2015, la facturación de los mismos, paso a manos de la compañía ADVAS. Y a partir de enero del año 2016 regresa a nuestra facturación y administración.

En el mes de diciembre 2015, se recibe al primer grupo internacional de la Agencia de Viajes, South American Life. El mismo tuvo una ocupación de 6 suites, con limpieza semanal. Por un periodo de 18 días cada suite. Al finalizar el periodo de estadía el mismo grupo, ratifico su arrendamiento de 8 Suites, para el día 15 de diciembre 2016 hasta el 3 de enero 2017. Con el respectivo aumento actual de tarifas.

A.2.- INVERSIONES

Se incorpora en el mes de febrero, a las facilidades de las suites: Cajas fuertes dentro de los closets, por un valor estimado de \$1200.00. Además de barras de seguridad para las duchas por un valor de \$850.00

Se incorpora en el mes de marzo, 1 juego adicional para todas las suites, en Lencería de cama, por un valor de \$4400.00. Adicional de lencería para baño por un valor de \$990.00.

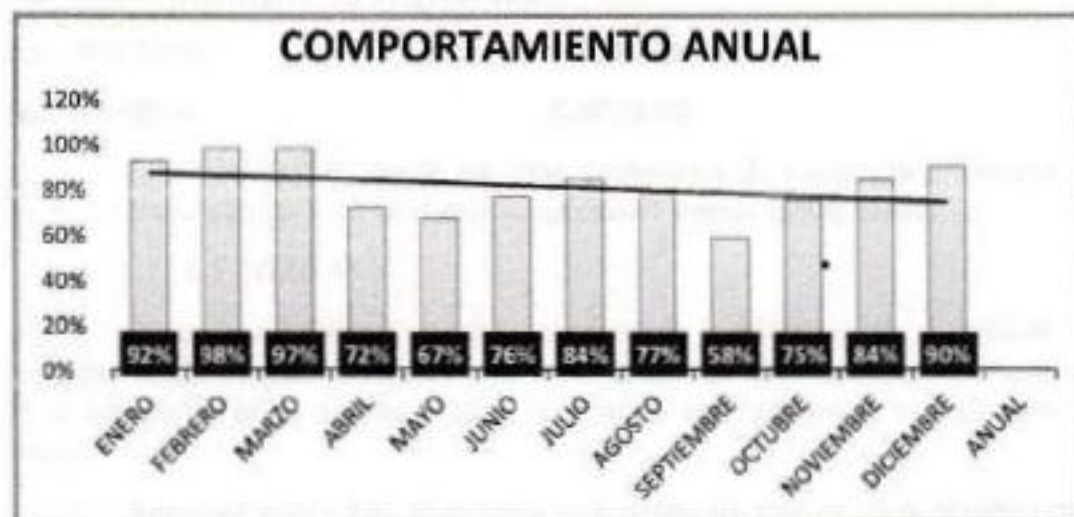
Nuestro material publicitario escrito y online fue potenciado con Fotografías de nuestras suites y fachadas por un valor de \$2200.00, nuestra página web fue mejorada por \$500.00; y nuestra inversión en Revistas, Paginas de ventas online, Paginas de posicionamiento online, Redes sociales y canales audiovisuales, estuvo destinado en \$1500.00.

Dentro de nuestro plan de mantenimiento, hemos dado trabajos a todas las suites en las áreas de pintura, mobiliario, equipos e implementos de cocina. Así como luminaria y líneas de desfogue de aguas residuales.

B.- OCUPACION, ACEPTACION Y VENTAS

B.1.- OCUPACION

La ocupación de Gran Colombia Suites, hasta la fecha 31 de diciembre 2015 han alcanzado los niveles esperados, obteniendo un 81% de ocupación anual, con una tendencia al alza en las ventas para el primer trimestre del 2016. Aquí cifras para identificar el curso de ocupación, en el año 2015.



Identificando los meses más altos de ocupación Enero, Febrero, Marzo, con promedios de 95% de ocupación en estos 3 meses; al ser identificados como meses de periodos de vacaciones de la zona norte de américa y de Europa. Los meses con puntos más débiles fueron Mayo (67%) y Septiembre (58%); al verse como transitorios en épocas vacacionales de nuestros mercados de clientes más fuertes.

B.2.- ACEPTACION

Dentro de nuestro proyecto para potenciar la atención al cliente, se ha implementado la encuesta de calidad en nuestras habitaciones, a fin de conocer la calidad prestada; con eso conoceremos la debilidad y la fortaleza en nuestros servicios.

Los indicadores nos muestran los siguientes resultados:

CALIDAD DE SERVICIO GLOBAL (SUITES MS LOCALES COMERCIALES)

3.64/4.00

CALIDAD DE SERVICIO SUITES

3.89/4.00

CALIDAD DE SERVICIO LOCALES COMERCIALES

3.03/4.00

El punto más bajo de nuestro servicio de calidad en las suites es por el INTERNET. El cual a partir del mes de agosto del 2015, ha sido potenciado al doble de su velocidad. Ahora nuestro servicio de internet posee 12 megas de velocidad compartido 2/1. Lo que nos ha dado una notable mejoría y mejoramiento de nuestra puntuación.

En las extranet de ventas y comentarios también poseemos dos fuertes indicadores: Booking.com y TripAdvisor.

BOOKING.COM: 9.9/10.00

TRIP ADVISOR: 5.00/5.00

Esto nos está situando en altas posiciones de búsqueda e imagen de calidad. Lo que nos lleva a una mayor aceptación y ventas de las suites.

B.2.- VENTAS

En base a nuestros locales comerciales, habilitados en el edificio, se confirma que la ocupación ha sido total en cada uno de ellos. Notando la ocupación de la compañía AUVI de dos locales conjuntos, para potenciar su volumen en ventas.

Nuestras suites han alcanzado volúmenes de ventas altos, dando como resultado unas tarifas promedio, adecuada para el funcionamiento de la misma. Se percibe que los valores promediados se tasan por debajo de ofertas en el sector, de menor calidad; por lo que en directorio del 07 de diciembre del 2015; se aprobó el aumento del 10% a las tarifas por contrato quincenal y mensual. Lo que nos ubicaría en \$35.00 el promedio de tarifa diaria.

TARIFA PROMEDIO DIARIA: \$31.50

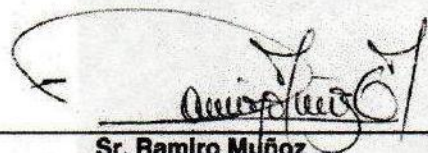
TARIFA PROMEDIO MENSUAL: \$943.00

C.- EJERCICIO ECONOMICO

Los resultados de este ejercicio que alcanzan a OCHO CIENTOS TREINTA Y SEIS CON 14/100, con corte en fecha 31 de diciembre 2015; son producto de la gestión de alquiler en las Suites del Edificio; así como del pago de arrendamiento por los locales comerciales.

ADMINISTRADORA DE BIENES INMUEBLES ADVAZ S.A.
BALANCE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AL 31/12/2015, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 2014

	<u>2014</u>	<u>%</u>	<u>2015</u>	<u>%</u>
INGRESOS				
ARRIENDO LOCALES COMERCIALES	70.194,36	53%	32.812,50	19%
ARRIENDO SUITES	60.916,18	46%	137.873,29	79%
SERVICIOS DE LIMPIEZA Y VAJILLA	2.425,00	2%	4.793,65	3%
	<u>133.535,54</u>	<u>100%</u>	<u>175.479,44</u>	<u>100%</u>
(-) GASTOS				
SUELDOS ADM Y LEYES SOCIALES	31.633,26	24%	48.852,87	28%
GASTOS VARIOS	87.585,77	66%	121.865,42	69%
COMISIONES BANCARIAS	1.195,96	1%	2.386,84	1%
	<u>120.414,99</u>	<u>90%</u>	<u>173.105,13</u>	<u>99%</u>
(=) RESULTADO OPERATIVO	<u>13.120,55</u>	<u>10%</u>	<u>2.374,31</u>	<u>1%</u>
(+) INGRESOS NO OPERATIVOS	6,53	0%	-	0%
(-) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION LABORAL E IMPUESTO A LA RENTA	<u>13.127,08</u>	<u>10%</u>	<u>2.374,31</u>	<u>1%</u>
PARTICIPACIÓN LABORAL	1.969,06	1%	356,15	0%
IMPUESTO A LA RENTA	3.003,30	2%	1.182,02	1%
(=) UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>8.154,72</u>	<u>6%</u>	<u>836,14</u>	<u>0%</u>



Sr. Ramiro Muñoz
GERENTE GENERAL



Ing. Ana Castro Crespo
CONTADORA GENERAL

D.- PROPUESTA PARA MEJORAS EN INSTALACIONES, E INVENTARIO PARA LA OPERACIÓN

Debido a la operatividad del edificio, nos es necesario, incorporar nueva lencería y menaje de cocina y limpieza, a la operación de las suites, para potenciar el servicio de calidad y los estándares obtenidos durante este 2015. Los montos descritos a continuación ya fueron aprobados en el directorio del 07 de diciembre del 2015, los mismos que serán invertidos en los primeros meses del 2016.

LENCERIA CAMA Y BAÑO	\$3000.00
MENAJE DE COCINA/SUITE	\$1000.00

Se solicita destinar fondos por \$1000.00 para marketing escrito y online. El mismo pretende formar una imagen más competitiva a nivel del medio; ya que la inversión que se realizara en las suites y lugares de estancia, es vital para nosotros sea publicitada. La evolución y cambio, que nuestras instalaciones están obteniendo gracias a la Inversión en las mismas; serán un buen camino a la innovación y obtención de nueva cartera de clientes.

Anualmente, como parte de nuestra visión de evolución de la empresa; solicitamos se nos autorice la inversión de \$850.00 para capturar en fotografía la imagen de las suites y áreas de estar.

Desde el mes de noviembre 2015, se ha comenzado con los cambios en las características y comodidad del lobby. Todo esto como sugerencia de Jose Luis Alcázar, quien muy amablemente nos ha enviado sus cambios en el diseño del lobby; los cuales ponemos a su consideración.



Comentamos que las cotizaciones para estos trabajos están listas, y esperamos contar con el visto bueno de los accionistas a fin de que los mismos se puedan dar. La inversión aproximada sería de \$4000.00.

F.- VARIOS

La empresa ha dado cumplimiento con las obligaciones laborales y sociales para con sus trabajadores, así como también las provisiones patronales por jubilación y desahucio.

Igualmente se ha cumplido con las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

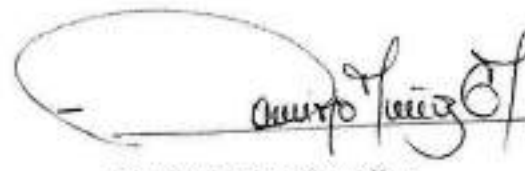
Se ha dado cumplimiento con las normativas y recomendaciones dadas por la Superintendencia de Compañía y valores, por temas en lavado de activos.

Al concluir queremos expresar nuestro agradecimiento a los directivos por la confianza y el apoyo brindado a nuestra gestión.

Cuenca, marzo del 2016



Dr. Sergio Ramos Vázquez
PRESIDENTE



Ramiro Muñoz González
GERENTE GENERAL