

RUEDA DE HOTELES Y TURISMO, RUHOTEL CIA. LTDA.

INFORME ANUAL DE LA GERENCIA A LA JUNTA DE SOCIOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE

- 1. Cumplimiento de objetivos ejercicio económico 2016**
- 2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Socios**
- 3. Información sobre hechos relevantes producidos durante ejercicio en el ámbito comercial, administrativo, laboral y legal.**
- 4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.**
- 5. Propuesta sobre los resultados obtenidos en el ejercicio económico.**
- 6. Políticas y estrategias para el ejercicio económico 2017.**



INFORME ANUAL DE LA GERENCIA A LA JUNTA DE SOCIOS

A los miembros del Directorio y
Socios de RUEDA DE HOTELES Y TURISMO – CIA. LTDA.

31 de marzo de 2016

De mi consideración:

Con el fin de cumplir con las disposiciones legales y estatutarias vigentes, me es muy grato dirigirme a ustedes con el propósito de informarles y poner a su consideración el Informe de Gerencia por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2016.

1. Cumplimiento de objetivos ejercicio económico 2016

Conforme a las recomendaciones realizadas por la consultoría que se contrató en el 2015 con los señores Cesar Galarza, Verónica Lasso y Norman Bock, se inició la ejecución de un proceso de remozamiento del producto Hotel Sebastián, para recuperar la competitividad de nuestros servicios.

Considerando el ambiente económico, social y político en el que se desenvuelve el país durante el período 2016 el principal objetivo de la empresa RUEDA DE HOTELES Y TURISMO – CIA. LTDA. fue presentar el producto habitaciones remozado y así buscar un punto de inflexión en la caída de la ocupación y en el RevPar. Para lograr un equilibrio que se adapte a las nuevas condiciones del mercado se procedió a re-estructurar los costos de operación de la empresa a fin de encontrar niveles de rentabilidad que la hagan viable.

Estas decisiones se las tomo unánimemente en las diferentes reuniones de socios que se realizaron para lograr una recuperación del rendimiento de la empresa. Uno de los objetivos principales era la necesidad de la actualización del "producto", es decir una renovación de las habitaciones, pasillos e instalaciones del hotel.

Para hacer esta renovación, los socios hicieron un préstamo de USD 54.000. Además, se tramitó un crédito con la Corporación Financiera Nacional BP, el mismo que fue aprobado en agosto 2016 y luego de cumplir con el proceso de instrumentación y superar algunas dificultades legales en el Registro de la Propiedad y los consiguientes trámites el desembolso parcial del crédito se efectuó en enero 2017.

2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Socios

Durante el año 2016, la Gerencia, la Presidencia de la Compañía y la Asesoría Administrativa contratada con los señores Cesar Galarza, Verónica Lasso y Norman Bock, han cumplido con todas las resoluciones que tomaron los socios en las Juntas Generales y en las reuniones gerenciales y administrativas que se mantuvieron durante el año.



3. Información sobre hechos relevantes producidos durante ejercicio en el ámbito comercial, administrativo, laboral y legal.

La ocupación de la industria hotelera para el ejercicio 2016 fue del 52.56% (63.11% en el 2015) lo cual muestra una caída por tercer año consecutivo (67.93% en el 2014); estas cifras muestran el nivel de recesión que está sufriendo el sector.

La recesión económica afectó a todos los sectores de la economía y por tanto el segmento corporativo que atiende el hotel se ha desacelerado sustancialmente impactando en una disminución de ventas y facturación.

Según la Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico la llegada de turistas a Quito en 2016 disminuyó a 627,626 personas (712,877 en 2015) lo cual significó una reducción del 12%. Se informa que la tasa de ocupación en hoteles de primera categoría fue de 48.26% (55.38% en 2015) es decir una disminución del 12.8%.

En este contexto, el Hotel Sebastián alcanzó durante 2016 una ocupación del 44.1% (54.6% en el 2015) es decir una disminución del 19.2%

El hotel contrató en el primer trimestre del 2016 un servicio de Administración Interna (Interim Management) con un equipo de profesionales que han venido gestionando los diferentes procesos comerciales, operativos y administrativos; los objetivos concretos son mejorar la rentabilidad del hotel sobre la base de repotenciar el producto, reestructurar los costos e implementar estrategias comerciales.

La recuperación de la ocupación en el hotel se logra principalmente en el segundo semestre del 2016, con el inicio de la actualización del producto, cambio de cortinas y lencería y una revisión de la estrategia de precios y comercialización.

En el aspecto laboral, se han hecho grandes esfuerzos para reducir gastos en la planta de empleados. Este proceso de reducción de empleados está de acuerdo en lograr los estándares internacionales de número de empleados en relación al número de habitaciones. Este proceso ha requerido de diseño de nuevos procesos, reasignación de funciones y de un gasto que ha sido absorbido por la productividad generada en el 2016 por el Hotel. Al 31 de Diciembre el número de empleados es de 46 personas.

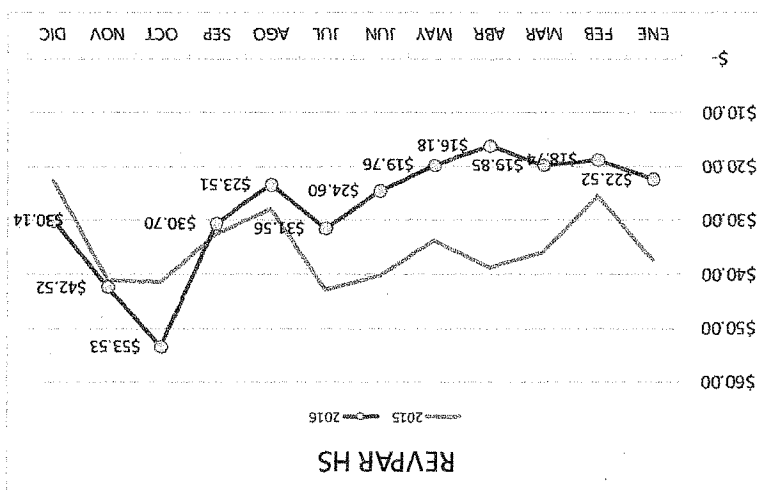
Al evaluar el ingreso por habitación disponible (RevPar por su sigla en inglés) se puede advertir la mejora conseguida mes por mes. Así mismo se puede comparar con el máximo y el mínimo registrado por otros hoteles.



En miles de dólares, las variaciones más significativas al 31 de diciembre de 2016 con relación al 31 de diciembre de 2015, son las siguientes:

4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con 2015.

Desde el punto de vista de operaciones, fue necesario revisar algunos procedimientos operativos y se actualizaron políticas administrativas.



REVPAR	2016	2015
DIC	\$ 30.14	\$ 22.60
NOV	\$ 42.52	\$ 41.26
OCT	\$ 53.53	\$ 41.39
SEP	\$ 30.70	\$ 32.44
AGO	\$ 23.51	\$ 27.95
JUL	\$ 31.56	\$ 42.93
JUN	\$ 24.60	\$ 40.28
MAY	\$ 19.76	\$ 33.81
ABR	\$ 16.18	\$ 38.78
MAR	\$ 19.85	\$ 35.98
FEB	\$ 18.74	\$ 25.64
ENE	\$ 22.52	\$ 37.46

Estado de Resultados al 31 Diciembre 2016

	2016	2015	Var
Ingresos Netos	\$ 885	\$ 1,283	(\$ 398)
% Costo Variable	17.85%	18.47%	
Costo Variable	\$ 158	\$ 237	(\$ 79)
Costo de Personal	\$ 449	\$ 605	(\$ 156)
Costo Operativo Fijo	\$ 327	\$ 405	(\$ 78)
Total Costos	\$ 934	\$ 1,246	(\$ 312)
Gross Operating Profit-GOP-	(\$ 49)	\$ 37	(\$ 86)
Cargos Fijos e Intereses	\$ 58	\$ 73	(\$ 15)
Utilidad (Pérdida)	(\$ 107)	(\$ 36)	(\$ 71)
	-12%	-3%	

Como se advierte, las ventas disminuyeron en \$ 398 mil dólares derivadas de la baja ocupación registrada en el período, los costos fueron gestionados hasta alcanzar la suma de \$ 312 mil dólares, sin que haya sido posible compensar la disminución en ventas y por tanto se generó una pérdida operativa de US\$ 49 mil (Ganancia de US\$ 37 en el 2015)

Para el cierre del ejercicio económico, la Junta General de Socios autorizó para que se carguen a pérdidas, cuentas incobrables por la suma de US\$ 135 mil y por tanto la pérdida después de costos fijos ascendería a la suma de US\$ 242 mil dólares, antes del impacto de los impuestos.

El Patrimonio de la empresa permite absorber las pérdidas antes indicadas sin poner en riesgo la estabilidad financiera y solidez de la empresa.

5. Propuesta sobre los resultados obtenidos en el ejercicio económico 2016

La gerencia se permite recomendar a la Junta General de Socios para que las pérdidas acumuladas por la empresa sean absorbidas por las reservas generadas por la aplicación de las NIIF que reconocen el valor razonable de los activos y pasivos de la empresa al cierre del ejercicio.

Así mismo, recomienda a la Junta General de Socios proceder al aumento de capital acorde al volumen de operación que mantiene la empresa.

En un cuadro por separado se muestra cómo quedarían los saldos de las cuentas contables luego de la absorción recomendada y el aumento de capital.

6. Políticas y estrategias para el ejercicio económico 2017.

Durante el ejercicio 2017 se realizará la renovación de las habitaciones, baños y pasillos del hotel, aprobadas por la totalidad del capital social de la Empresa, con el propósito de contar con un producto competitivo que satisfaga los requerimientos de los clientes. La velocidad en la implementación de las mejoras permitirá conseguir el nivel de rentabilidad que esperan los propietarios y que es necesaria para asegurar el pago de las obligaciones adquiridas con la Corporación Financiera Nacional BP

Palabras finales

El período 2017 constituye una nueva oportunidad para trabajar intensamente y defender los intereses de los socios y colaboradores de la empresa. Se ha buscado sembrar la conciencia que esta empresa requiere de arduo trabajo para lograr los objetivos del negocio y garantizar la fuente de trabajo para todos los colaboradores y conservar y acrecentar el patrimonio de los propietarios; confiamos que contaremos con la colaboración del todo el equipo de trabajo para este cometido. Personalmente deseo expresar mi gratitud a los señores Cesar Galarza, Verónica Lasso y Norman Bock, por su gestión en la recuperación de la empresa.

Atentamente,

Sebastián Cornejo Santoliva
GERENTE

RUEDA DE HOTELES Y TURISMO, RUHOTEL CIA. LTDA.