

Quito, 14 de marzo 2013

INFORME DEL GERENTE DE TERMAS DE PAPALLACTA S.A. AL 31 DE DICIEMBRE 2012.

OFICINAS Y RESERVACIONES QUITO:

Av. Foch 17-3B & Renta Victoria, Piso 4 (Plaza Foch) . Tel.: (593-2) 259 1981 / 259 4737 / 323 0158
Fax: (593-2) 264 5794 Cel: (593-9) 970 1821 . E-mail: juanast@termaspapallacta.com

SPA Y RESORT:

Km 65 vía a Baéza . Tel: (593-2) 600 5500 / 87 / 88 / 89 / 90 . Fax: (593-6) 232 0620 / 22 . Cel. 119
Cel: (593-9) 275 3079 . E-mail: recepcion@termaspapallacta.com

www.termaspapallacta.com

Señores Accionistas:

De conformidad con lo previsto en el artículo 231 y 289 de la ley de compañías, se pone a consideración de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Termas de Papallacta S.A. el informe de labores de la Administración correspondiente al año 2012.

Introducción

La información contenida en los presentes estados financieros, correspondientes al año 2012 está en base a las Normativas Internacionales de Información Financiera. Para efectos comparativos se presenta la información financiera del año 2011 la cual está en base a la Normativa Ecuatoriana de Contabilidad.

• Las NIIF y políticas contables

De acuerdo a disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Termas de Papallacta S.A. ha trabajado en la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) durante los últimos años.

El año 2011 fue el año denominado de transición, es decir, extracontable. Los estados financieros fueron presentados en base a la Normativa Ecuatoriana de Contabilidad (NEC).

Por primera vez, los estados financieros presentados en el año 2012, son en base a la Normativa Internacional de Información Financiera. Esta normativa permite obtener información real de la situación de la compañía, principalmente en el valor de sus activos y evolución del patrimonio.

Informe de gestión, actividades principales realizadas durante el año 2012.

Termas de Papallacta participó en una ceremonia de reconocimiento otorgada por la revista Ekos, por los resultados obtenidos en el año 2011. Ekos Pymes mediante este programa reconoce el trabajo, esfuerzo, liderazgo y eficiencia de la pequeña y mediana empresa del Ecuador.

Responsabilidad Social Empresarial

a) Sostenibilidad

- El 27 de diciembre 2012 el Ministerio del Ambiente aprueba la ficha y plan de manejo ambiental.
- Se realizaron campañas de ahorro de recursos y se impulsó un proyecto de reforestación para clientes y colaboradores.
- Elaboración y cumplimiento del calendario de actividades socio ambientales.
- Apoyo a la comunidad en proyectos turísticos, educativos, de arte, cultura y de solidaridad.
- Participación en la feria Agro-ecológica, en el pueblo de Papallacta, con productos del huerto y exposición de servicios que brinda la empresa, evento que fue organizado por el PRRA y MAE.

- Convenio con el Ministerio del Ambiente, Ecoluz, EMAAP y Termas de Papallacta para incrementar el control y difusión de información al turista y así reducir impactos negativos en áreas sensibles.

b) Seguridad y Salud Ocupacional

- Asesoría en Seguridad y Salud Ocupacional para la implementación del plan de gestión. Iniciamos con el 38% de cumplimiento y finalizamos la asesoría con el 76%. Entre las acciones constan la medición de ruido, iluminación y temperatura. Elaboración del plan de trabajo del Comité y seguimiento correspondiente; distribución del reglamento de seguridad y salud ocupacional a todos los colaboradores, entre otras.
- Se entregó el informe de Seguridad y Salud Ocupacional y acciones del Comité del 2011, al IESS y al Ministerio de Relaciones Laborales del Napo.
- Capacitación a las Jefaturas sobre los riesgos por área de trabajo, implementación del plan de gestión a miembros del Comité y brigadistas.
- Capacitación a 52 brigadistas en primeros auxilios y manejo de extintores.
- El 28 de abril del 2012, Termas de Papallacta recibió un reconocimiento del IESS en la materia de Seguridad y Salud Ocupacional.
- Dotación de equipos de protección personal.

Ventas

- Se ofrece a nuestros clientes la opción de reserva en línea directa con Booking.com (excepto noche del sábado y feriados).
- Certificado de excelencia otorgado por Trip – Advisor, 4.5 sobre 5.
- Elaboración de planes de mercadeo, realizando un estudio de mercado profesional para el SPA y Balneario.

Contabilidad y Auditoría

Contratación de Paúl Puente como Gerente Financiero; tras su salida se está buscando a la persona apropiada para fortalecer la auditoría y contabilidad de la empresa.

- Se realizaron cambios estructurales para descentralizar funciones del área contable y fortalecer los controles de la empresa. El control de cajas y cierres lo realiza el área Operativa y Auditoría realiza los controles de cuadre y generación de los asientos contables correspondientes. Nómina lo realiza Desarrollo Humano Organizacional.

Operaciones

- Reuniones Operativas semanales en el proceso de mejora continua, se cumplieron 40 reuniones operativas y 12 reuniones ordinarias del Comité de Seguridad y Salud Ocupacional.
- Contratación de Edgar Palacio como Director de Operaciones, por salida de Ana Lucía De Labastida.

- Adquisición de equipamiento: lavavajillas SPA, mesones de acero inoxidable para la cocina del SPA, televisión para el Bar, entre otros.
- Actualizaciones de manuales y descripción de funciones.
- Anteproyecto para cambio de lencería en Hotel y Cabañas.
- Implementación de nuevos controles Operativos.

Mantenimiento y Construcciones

- Remodelación de habitaciones de personal en hacienda: Instalación de aislamiento térmico en el techo, duchas en habitaciones, Instalación de sistema de calefacción de agua termal, cambio de puertas, cambio del sistema eléctrico, arreglo de techos y pisos, pintura, etc.
- Cambio de techos de vestidores en el balneario junto a boletería, cambio de puertas y mejoramiento de iluminación. Cambios de techos de paja a madera en áreas de vestidores.
- Cambio de techo de paja a techo de teja de madera inmunizada en toda el área de habitaciones para huéspedes del Hotel.
- Diseño e instalación de tuberías de aguas residuales desde la hacienda hacia la planta de tratamiento N.-2 (detrás de cabañas Sur).
- Remodelación de cabañas A y B: cambio de piso (porcelanato en lugar de madera), sistema de calefacción automatizado, colocación de piso flotante en el segundo piso, cambio de la grada de acceso al segundo piso; colocación de teja de madera, aislamiento térmico y estera en el techo. Cabe mencionar que la cabaña B fue prácticamente reconstruida en un 100% y ampliada.
- Construcción de 3 pérgolas en el balneario.
- Remodelación de habitaciones de personal femenino en balneario, Instalación de aislamiento térmico, duchas, cambio de puertas, cambio del sistema eléctrico.
- Inicio de la vía desde la quebrada Chiriyacu hacia la tubería de agua de la Emap Q (1,1 km de vía).
- Construcción de bodega nueva en la hacienda para construcciones y otras necesidades.
- Diseño y construcción del tanque de distribución de la vertiente 5 compartida con Jamanco e instalación de nueva tubería de 4" para Jamanco 150 m de longitud.
- Remodelación total de piscina 2 de HZ, cambio de pisos y paredes. Colocación de mosaico.
- Colocación de canales de agua lluvia en todas las áreas pendientes (recepción y habitaciones del hotel, balneario y parte de las cabañas).
- Remodelación de oficinas de Contabilidad y Mantenimiento, instalación de sistemas de calefacción y colocación de porcelanato.
- Mejoramiento de jardines en todas las áreas.
- Cambio de lockers en el Balneario.

Desarrollo Humano Organizacional

a) Capacitación y Desarrollo

- Se continúa con el apoyo a Walter Molina como Jefe de la unidad de seguridad y salud ocupacional con su maestría. Se realizó un curso de brigadistas y capacitación SART.

- Capacitaciones generales: Atención al cliente y cultura organizacional, comunicación y equipos de alto desempeño, team building.
- Capacitaciones funcionales: HACCP, alta pastelería, diplomado a terapeutas, NIIF, actualización laboral.

b) Otros

- Dificultad para contratar Médicos para la empresa. La rotación es alta debido al incremento de la demanda del sector público, exigencias salariales altas.
- Renovación del reglamento interno.
- Finaliza la asesoría de Patricia Loor iniciada en el año 2011 en Desarrollo Humano Organizacional, fortaleciendo la comunicación e información y fortaleciendo la cultura de la Organización.
- Actualización de manuales y descripción de funciones, integrando medio ambiente y seguridad y salud ocupacional.

Situación Económico/Financiera y proyecciones futuras.

La inflación del año 2012 fue del 4.16%, el panorama económico fue similar al año 2011 debido a los altos precios del petróleo. Esta bonanza económica sigue siendo mantenida a gran escala por las inversiones realizadas por el sector público.

Según el Cepal el crecimiento del Producto Interno Bruto para el 2013 será del 4.5%, se prevé que el PIB difícilmente crecerá al 7.8% como lo hizo en el 2011.

La ampliación de la vía Piñó – Papallacta y la cercanía del nuevo aeropuerto se proyectan como una oportunidad para incrementar el flujo de turistas que recibe Termas de Papallacta.

PÉRDIDAS Y GANANCIAS:

Utilidad Operativa:

a) Alimentos y Bebidas:

ALIMENTOS Y BEBIDAS (R1, R2, KIOSCO, CAF SPA)				
	2012	2011	DIFERENCIA	%
Ingresos	1,370,440	1,239,402	131,038	10.57%
Costos				
Sueldos y Salarios	446,584	395,561	51,023	12.90%
Materia Prima	362,731	352,728	10,003	2.84%
Gastos de Operación	165,622	129,883	35,739	27.52%
TOTAL COSTOS	974,938	878,172	96,765	11.02%
UTILIDAD OPERATIVA	395,502	361,230	34,272	9.49%
UTILIDAD OPERATIVA %/ VTA	28.86%	29.15%		

Valores en USD (dólares de los Estados Unidos de América).

La utilidad operativa en Alimentos y Bebidas obtenida en el año 2012 fue de \$395,502, esto representa un crecimiento del 9.49%. Se realizó un incremento en precios de venta en todos los centros de alimentos y bebidas de la empresa.

b) Alojamiento:

ALOJAMIENTO (HOTEL Y CABANAS)				
	2012	2011	DIFERENCIA	%
Ingresos	1,406,555	1,245,784	160,771	12.91%
Costos				
Sueldos y Salarios	279,928	265,548	14,380	5.42%
Materia Prima	17,236	14,883	2,353	15.81%
Gastos de Operación	201,441	190,114	11,327	5.96%
COSTOS	498,604	470,545	28,060	5.96%
Costo cabañas	439,733	393,045	46,688	11.88%
UTILIDAD OPERATIVA	468,218	382,195	86,023	22.51%
UTILIDAD OPERATIVA %/ VTA	33.29%	30.68%		

Valores en USD (dólares de los Estados Unidos de América).

En el año 2012 el ingreso por habitación disponible (Rev Par) tomando como índice 52 habitaciones fue de \$74,11, comparado con el 2011 que fue de \$65,64. Esto se debe a un aumento en el porcentaje de ocupación e incremento de tarifas.

c) Balnearios Termales:

BALENARIOS (BALNEARIO GENERAL Y PISCINAS TERMO LUDICAS)				
	2012	2011	DIFERENCIA	%
Ingresos	1,494,045	1,426,261	67,784	4.75%
Costos				
Sueldos y Salarios	231,936	195,858	36,079	18.42%
Materia Prima	20,867	18,822	2,045	10.86%
Gastos de Operación	213,174	224,161	-10,987	-4.90%
TOTAL COSTOS	465,977	438,841	27,136	6.18%
UTILIDAD OPERATIVA	1,028,068	987,421	40,647	
UTILIDAD OPERATIVA %/ VTA	68.81%	69.23%		

Valores en USD (dólares de los Estados Unidos de América).

Las ingresos del Balneario y piscinas termo lúdicas fue de \$1,494,045, gran parte de esta venta es generada en épocas de vacaciones escolares y feriados nacionales. Los servicios prestados por los balnearios representan el 22% de las ventas totales y un 50% de la utilidad operativa del año 2012.

d) Club Termal:

CLUB TERMAL				
	2012	2011	DIFERENCIA	%
Ingresos	414,399	388,229	26,171	6.74%
Costos				
Sueldos y Salarios	143,889.36	123,478	20,411	16.53%
Materia Prima	20,949	15,924	5,025	31.55%
Gastos de Operación	77,552	65,900	11,653	17.68%
TOTAL COSTOS	242,390.75	205,302	37,088	18.07%
UTILIDAD OPERATIVA	172,008.58	182,926.33	-10,918	
UTILIDAD OPERATIVA %/ VTA	41.51%	47.12%		

Valores en USD (dólares de los Estados Unidos de América).

La utilidad operativa del club termal decrece en \$10,918, esto se debe principalmente al incremento del costo fijo de sueldos, salarios y depreciaciones.

e) Agricultura y Ganadería:

AGRICULTURA Y GANADERIA				
	2012	2011	DIFERENCIA	%
Ingresos	54,954	52,056	2,898	5.57%
Costos				
Sueldos y Salarios	28,044.51	25,575	2,470	9.66%
Materia Prima	3,721	5,626	-1,905	-33.86%
Gastos de Operación	13,193	8,889	4,304	48.42%
TOTAL COSTOS	44,958.38	40,089	4,869	12.15%
UTILIDAD OPERATIVA	9,995.68	11,966.89	-1,971	
UTILIDAD OPERATIVA %/ VTA	18.19%	22.99%		

Valores en USD (dólares de los Estados Unidos de América).

La utilidad operativa de agricultura y ganadería decrece en \$1,971, principalmente por el incremento del costo fijo.

Otros ingresos:

Existe un incremento en la cuenta de otros ingresos no operacionales debido a los efectos de la NIIF sobre el impuesto diferido. En el año 2012 se genera un ingreso por este concepto de \$15, 986. La utilidad operativa del 2012 fue de \$2, 061,974, dando un incremento del 8.2% frente a la utilidad operativa del 2011.

Gastos de ventas:

Los gastos de ventas decrecen en \$2,640, fundamentalmente por una reducción en publicidad y propaganda.

Gastos Administrativos Papallacta y Quito:

Los gastos generales Papallacta incrementan en un 13.7% respecto al año 2011, debido al alto índice de incidentes dentro del pool de seguros de salud BMI para los empleados, ejecutivos y Directores de Termas de Papallacta. El incremento se debió al alza de sus precios, generando un incremento \$15, 454. Por lo que el gasto total de BMI asciende a \$54, 693 durante el año 2012. En depreciaciones hay un incremento de \$ 16.782.

Termas de Papallacta asistió a la Travel Mart Latin América 2012, evento realizado en Colombia. Dos ejecutivos de la empresa acudieron a esta feria de turismo internacional, generando un incremento al gasto de \$2,942 por concepto de movilización y viáticos.

La depreciación de la Casa ubicada en la Foch fue de \$5.356, la misma que ha estado en trámites legales para poder realizar una ampliación y la elaboración de planos; al ser un bien patrimonial el trámite ha demorado más de lo normal, esperando que durante el 2013 se pueda realizar esta adecuación.

Gastos Financieros:

Los gastos financieros incrementaron un 18.5%, llegando a un total de \$128, 330. El saldo de pasivo bancario al 31 de diciembre del 2012 fue de \$163,805 dando como resultado un crecimiento en relación al 2011 de \$108, 572, que genera el aumento de aproximadamente \$10M en intereses, siendo la adquisición de la casa en la Foch el principal motivo de este aumento. Las comisiones de tarjetas de crédito también aumentan en un valor similar al de intereses debido a una mayor venta de servicios que se cancelan con tarjetas. (Hotel, restaurantes y SPA)

La utilidad bruta asciende a \$1, 133,046, se incrementa en \$57, 571 respecto al 2011 que fue de \$1, 075,474.

BALANCE DE SITUACION:

ACTIVOS:

El Activo al 31 de diciembre del 2012 fue de \$7, 517, 707, existe un Incremento debido a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en relación al año 2011 de \$ 4, 387,814, esto se debe fundamentalmente a la revalorización del activo fijo por efecto de las NIFF.

Activo Corriente

El activo corriente en el año 2012 incrementa a \$1, 139,939 sobre \$1, 021,514 del 2011, es un 12% de crecimiento basado en el aumento de inventarios y caja-bancos.

a) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

	AÑO 2012	AÑO 2011	DIFERENCIA
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	870,621	805,774	64,847

Valores en USD (dólares de los Estados Unidos de América).

El saldo de caja/ bancos al 31 de diciembre del 2012 fue de \$570,621, un 12.82% más que el año 2011.

Durante el 2012 se generó una Inversión a corto plazo con el Banco del Pacífico por \$300,000; con el objetivo de cumplir con las obligaciones futuras, como son el pago de utilidades a los trabajadores e impuesto a la renta.

Dentro de los activos más líquidos de la empresa, de fácil disposición y poco riesgo importante en cambio de su valor, contamos con un total de \$870,621 al 31 de diciembre del 2012, esto representa un incremento del 8% en relación al año 2011.

b) Cuentas por cobrar

		AÑO 2012	AÑO 2011	DIFERENCIA
TOTAL	CUENTAS POR COBRAR	102,301	110,749	-8,447.88

Valores en USD (dólares de los Estados Unidos de América).

La diferencia en cuentas por cobrar por \$8, 845 se debe en gran medida a la buena gestión de cobro a nuestros clientes.

c) Inventarios, Gastos e Impuestos pre pagados

Debido al Incremento en ventas y a la importancia del proceso de remodelación y mantenimiento de la empresa, los inventarios ascendieron a \$143, 514.5, principalmente por un incremento en la bodega de construcciones de \$32, 106.31. Los gastos e impuesto pre pagados fueron de \$23,502.35

INVENTARIOS			
	2012	2011	DIF
BODEGA PRINCIPAL	81,562.11	59,807.77	21,754.34
CONSTRUCCION	61,952.39	29,846.05	32,106.34
TOTAL	143,514.50	89,653.82	53,860.68

Valores en USD (dólares de los Estados Unidos de América).

Activo Fijo

	2012	2011
Total Activo Fijo	6,377,767	2,108,379

Valores en USD (dólares de los Estados Unidos de América).

Debido a la revalorización del activo fijo en base a la Normativa Internacional de Información Financiera, esta valorizado al 31 de diciembre del 2012 en \$6,377,767.

a) Activos Fijos no Depreciables

ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES	2012	2011	DIF	DIF%
TERRENOS	993,577	26,424	967,153	3660.09%
SEMOVIENTES	64,660	59,920	4,740	7.91%
MARCAS Y PATENTES	9,715	9,715	0	0.00%
TOALACTIVO NO DEPRECIABLE	1,067,952	96,059	971,893	1011.76%

Valores en USD (dólares de los Estados Unidos de América).

Cabe resaltar que la comparación al 31 de diciembre del 2011 basada en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad existe una diferencia de 971,893 principalmente por la revalorización de los terrenos los cuales estaban valuados en 26,424.29 al 31 de diciembre del 2011 en base NEC.

b) Activos Fijos Depreciables

Durante el año 2012 se iniciaron muchas obras de mantenimiento y remodelación de infraestructura, el valor de construcciones en curso al 31 de diciembre del 2012 fue de \$163,335.5, \$115,981.71 más que en el año 2011 al 31 de diciembre.

El incremento en activos por su revalorización se debe fundamentalmente por el valor de los inmuebles, el cual asciende a \$4,045,972.00, corresponde al 63% de los activos fijos totales.

PASIVOS:

El pasivo total asciende a \$1, 978,598 con un incremento de \$1, 012,804 en relación al año 2011. Parte de este crecimiento se debe a la aplicación del impuesto diferido por \$683, 544.

La provisión de Jubilación Patronal y Desahucio al 31 de diciembre del 2012 fue de \$208, 172.

El saldo del préstamo bancario a largo plazo al 31 de diciembre del 2012 mantenido con el banco del pacífico fue de \$384, 839, la porción corriente de \$78, 966

PATRIMONIO:

El patrimonio total al 31 de diciembre del 2012 asciende a \$5, 539,109. Siendo este un efecto generado debido a la aplicación de las NIIF por primera vez en \$3, 093, 427.

ADOACION NIIF 1RA VEZ	
RECONOCIMIENTO COSTO ATRIBUIDO	3,675,709
RECONOCIMIENTO IMPUESTO DIFERIDO	-714,685
EFFECTOS 2011 IMPUESTO DIFERIDO	15,155
JUBILACION PATRONAL DESAHUCIO	-86,993
RECONOCIMIENTO DEPRECIACION NEC NIIF AÑO 2011	204,241
TOTAL ADOACION NIIF 1RA VEZ	3,093,427

Valores en USD (dólares de los Estados Unidos de América).

El impuesto diferido generado en el año 2011 se aplica a la cuenta patrimonial de implementación de NIIF por primera vez por \$15 155, incrementando al patrimonio y bajando el pasivo a largo plazo por impuesto diferido. En el 2012 el impuesto diferido se reconoce en la cuenta de otros ingresos no operacionales por \$15, 986, es por este motivo que el saldo del pasivo a largo plazo por impuesto diferido es de \$683, 544 al 31 de diciembre del 2012.

El capital social es de \$1, 150, 000, manteniéndose en relación al 2011. La reserva legal incrementa en un 10 % sobre la utilidad neta, generando \$75, 733. De acuerdo al marco legal se debe llegar a tener como reserva legal el 50% del capital suscrito, es decir, \$575, 000. La reserva legal asciende en el 2012 a \$527, 088, faltando \$47, 911 para llegar a cumplir con el total de reserva exigido por la ley.

Debido a la aplicación de NIIF por primera vez en el año 2011 los valores correspondientes a jubilación patronal y desahucio fueron restados de la utilidad a disposición de los accionistas del año 2011, por un

valor de \$86, 992. Según nuestros auditores externos este valor se debía cruzar con las cuentas patrimoniales de adopción de NIIF por primera vez y no contra las utilidades a ser distribuidas a los accionistas. Por tal motivo se generó el respectivo ajuste quedando estos \$86, 992 en la cuenta de resultados de ejercicios anteriores. Este valor está a disposición a lo que resuelva la junta de accionistas.

La utilidad a disposición de los socios correspondientes al ejercicio 2012 es de \$681,601 que representa un incremento de \$31 929, sin tomar en cuenta los \$86, 993 correspondientes a resultados de ejercicios anteriores. Que si tomamos en cuenta ese valor también genera un total a disposición de los socios de \$768, 593.

Quito, 14 de marzo del 2013

Atentamente,



Diego Zaldumbide Bermejo

Gerente