

HUERTOS UZHUPUD S.A.

INFORME DE GERENCIA

Dando cumplimiento a las disposiciones contempladas por la Ley de Compañías y por el estatuto de la Empresa, a continuación presento el Informe de Gerencia correspondiente al Ejercicio Económico 2012.

El Directorio de la compañía HUERTOS UZHUPUD S.A. reunido el día 6 de Abril de 2011, me nombró Gerente General de la Compañía, fecha en la cual inicio mis labores desempeñando esa función.

1.- Situación del sector turístico durante el año 2012.

El año 2012 presentó un crecimiento de 11.47% en cuanto a ingresos de turistas extranjeros al Ecuador, es decir 1.271.953 personas llegaron al país en este año. Es el incremento más grande de los últimos cinco años.

| Año | Llegada de extranjeros al Ecuador | Var % |
|------|-----------------------------------|--------|
| 2007 | 937.487 | |
| 2008 | 1.005.297 | 7,23% |
| 2009 | 968.499 | -3,66% |
| 2010 | 1.047.098 | 8,12% |
| 2011 | 1.140.978 | 8,97% |
| 2012 | 1.271.953 | 11,47% |

Fuente: Ministerio de Turismo

Los meses de mayores ingresos de turistas extranjeros han sido: enero, junio, julio, agosto y diciembre.

Son considerados mercados clave: Colombia, EEUU, y España; se debe mencionar que un mercado clave hasta el 2011 como Perú, en el 2012 tuvo una disminución en arribos del 5.39%. Los mercados de Argentina, Chile, Venezuela, Alemania y Canadá presentaron incrementos importantes; sin embargo, Gran Bretaña disminuyó en un 8.16%.

Al igual que en el año 2011, en el 2012 países como Argentina presentaron un incremento importante del 23.32% en arribos, seguido por Chile y Venezuela.

En el año 2011 Colombia representaba el 23% de los ingresos de extranjeros y Perú un 13%, posiblemente a causa de la migración procedente de esos países al Ecuador; para este año, esos porcentajes subieron a un 35% y 14% respectivamente. Estados Unidos incrementó su participación de un 21% en el 2011 a un 25% en el 2012.

Los ingresos por turismo expresados en miles de dólares se ubican en el puesto número seis, descendiendo un puesto con respecto al 2011, luego del petróleo, banano, derivados del petróleo, camarón, y otros elaborados de productos del mar.

| ENERO -DICIEMBRE / 2011 - 2012 | | | | |
|--------------------------------|---------|---------|-----------|----------------|
| PRINCIPALES MERCADOS EMISORES | 2011 | 2012 | Variación | Var% 2012/2011 |
| Colombia | 265.557 | 349.457 | 83.900 | 31,59 |
| Estados Unidos | 241.605 | 248.064 | 6.459 | 2,67 |
| Perú | 144.905 | 137.096 | -7.809 | -5,39 |
| España | 60.666 | 65.765 | 5.099 | 8,41 |
| Argentina | 37.465 | 46.203 | 8.738 | 23,32 |
| Chile | 34.864 | 41.647 | 6.783 | 19,46 |
| Venezuela | 38.308 | 45.704 | 7.396 | 19,31 |
| Alemania | 26.669 | 29.582 | 2.913 | 10,92 |
| Canadá | 24.834 | 26.980 | 2.146 | 8,64 |
| Gran Bretaña | 22.877 | 21.011 | -1.866 | -8,16 |

Fuente : Dirección Nacional de Migración
 Elaboración : Dirección de Investigación - Ministerio de Turismo

2.- PRINCIPALES ACCIONES REALIZADAS EN EL AÑO 2012.

5.1. Administración

- Se concluyó la construcción de las oficinas administrativas en el mes de Marzo de 2012, fecha desde la cual se dispone de un espacio cómodo para las labores diarias, sala de sesiones, e inclusive de tres habitaciones para el uso de funcionarios que realicen turnos ejecutivos.
- Nómina: Al 31 de Diciembre de 2012, la nómina de Uzhupud estaba conformada por 41 personas. Los cambios fueron los siguientes:

Para reforzar el área de Reservas, mejorando la atención al cliente, se contrató al Sr. Raúl Jiménez como Front Office Manager. La Tecnóloga en Turismo María Gabriela Sánchez fue contratada como Jefe de Recepción y dejó de prestar sus servicios para la hacienda en Febrero de 2013. La Sra. Catalina Idrovo fue contratada como Contadora General de Uzhupud.

El Sr. Daniel Roehrbein fue contratado como Gerente de Alimentos y Bebidas en reemplazo de la Chef Carolina Sánchez quién accedió a una beca otorgada por la

Escuela de Gastronomía de San Sebastián en España para obtener una Maestría en Gastronomía.

Los siguientes funcionarios presentaron su renuncia en el año 2012: Jefe de Bodega, Jefe de Banquetes, Ama de Llaves, Auxiliar de Contabilidad, un colaborador del personal de servicio y uno de cocina. Fueron reemplazados por los siguientes funcionarios: Tecnóloga en Hotelería Ma. Caridad Serrano como Ama de Llaves, Sr. Freddy Torres como Jefe de Banquetes y Servicios y Sra. Marcia Tapia como Jefe de Compras y Bodega.

En cuanto al área de ventas, tuvimos que prescindir de los servicios de las dos representantes de ventas contratadas para Quito y Guayaquil por cuanto lamentablemente no se obtuvieron resultados.

Se continúa dictando clases de inglés al personal de Uzhupud.

5.2. Inversiones en remodelación de la Hacienda.

Para cumplir con el objetivo estratégico de invertir en el mejoramiento de las instalaciones a nivel de estándares internacionales, se realizaron las siguientes inversiones:

| INVERSIONES REALIZADAS | |
|---|-----------------------|
| Cerramiento | \$28.150,23 |
| Portón | \$15.596,23 |
| Construcción Bodegas, cuarto frío, piscina, hidromasaje, lavandería, oficinas y habitaciones personal y terraza | \$298.988,00 |
| Alambique, cascada, estanque, caballeriza, vaquería, cuyeros y gallineros, corral para borregos. | \$19.276,75 |
| Remodelación habitaciones y exteriores plaza Doña Esther | \$477.032,82 |
| Remodelación habitaciones y exteriores plaza Don Cornelio | \$117.958,29 |
| Adecuaciones Generales Hacienda | \$44.284,50 |
| Cocina y Café del Valle | \$148.158,59 |
| Construcción Salón Mayor de la Hacienda | \$78.970,72 |
| TOTAL | \$1.228.416,13 |

De estas inversiones, \$354.401.89 corresponden al año 2011, por tanto el valor invertido solamente en el 2012 fue de \$874.014,24.

5.3. Mercadeo y Ventas.-

Se ha mantenido la segmentación iniciada el año 2011 en cuanto a mercado corporativo, turismo nacional y turismo internacional.

- **Imagen corporativa.-** Se cambió el nombre de “Hostería Uzhupud” por “Hacienda Uzhupud” nombre que identifica mejor a estas instalaciones por su categoría, personalidad, historia y tradición y que en algún momento podrá formar parte de un importante producto en el Ecuador como lo son las Haciendas de los Andes. Se dio una nueva denominación a la Plaza Principal y Poblado, ahora las llamamos Plaza Doña Esther y Plaza Don Cornelio.
- **Plan de Mercadeo.-** Recibimos la asesoría del Sr. Robert Ramia con quién se elaboró el Plan de Mercadeo de la Hacienda, el cual está orientado al cumplimiento de los objetivos de la empresa.
- **Redes Sociales.-** Estamos presentes en Facebook y Twitter. Además seguimos recibiendo buenos comentarios en Trip Advisor. Las centrales de reservaciones: Expedia, Despegar, Venere, Booking están empezando a dar los primeros resultados en facturación.
- **Ocupación:** El porcentaje de ocupación del año 2012 fue de 19.81%, 2.43% menos con respecto al 2011. Es importante analizar que durante el año 2012 como efecto de la remodelación, no se tuvo el 100% de habitaciones para la venta, además del consiguiente malestar que causa el polvo y materiales de las áreas en construcción. Las agencias y operadoras redujeron su facturación en un 20% con respecto al 2011.

Porcentaje de Ocupación:

| AÑO | % |
|------|--------|
| 2012 | 19.81% |
| 2011 | 22,24% |
| 2010 | 22,11% |
| 2009 | 18,46% |
| 2008 | 22,83% |

Las razones de la disminución de room nights en un 10.68% con respecto al 2011 se debió a los siguientes aspectos:

1. Incremento de tarifa, que afectó principalmente a la venta al mercado de turismo nacional reflejando una disminución del 30%.
2. Año de construcción que afectó a todos los segmentos en cuanto a disponibilidad de habitaciones y limitación de uso de espacios.
3. Las agencias y operadoras disminuyeron su facturación en un 20% con respecto al 2011 y una disminución en room nights del 36% en turismo extranjero.
4. No se vendió habitaciones a grupos de estudiantes.
5. La facturación a grupos religiosos bajó en un 24%.

En lo que respecta al turismo nacional, donde se hace más evidente su preferencia por pasar sus días de descanso en Uzhupud, son los feriados.

La venta en feriados comparado con el 2011 genera un incremento de un 17%.

5.4 . Operaciones:

Habitaciones:

- El magnífico trabajo de decoración de habitaciones, permitió categorizarlas en estándar, superiores, premium, junior suites, suites y habitación para personalidades. Aunque los precios se fijaron de acuerdo con estas categorías, para el año 2013 se hará una reagrupación para evitar confusión por parte de los clientes.
- En la Plaza Doña Esther se habilitaron dos habitaciones que antes eran utilizadas como oficinas, mientras que para implementar una suite de personalidades se unificaron dos de ellas, quedando 35 habitaciones disponibles en la Plaza Doña Esther.
La habitación múltiple 900 que consistía de cuatro habitaciones con una litera cada una y dos baños completos se convirtió en dos habitaciones cuádruples y una doble para discapacitados. El área del denominado departamento que tenía una habitación matrimonial, una habitación con dos camas twin y un área social, se transformó en tres habitaciones: una con dos camas twin, una con dos camas full y una matrimonial. Con esta redistribución de habitaciones ahora contamos con 27 habitaciones disponibles en la Plaza Don Cornelio. En total disponemos de 62 habitaciones para la venta.
- Se modificó la política de eventos sociales, específicamente en lo que se refiere a matrimonios, dejando de realizarlos para no mezclar segmentos
- Se debe resaltar la importante labor que desempeñó el Sr. Fernando Castro, Gerente de Operaciones y Ventas al frente de la Hacienda, pues pudo combinar un año de construcciones con un resultado exitoso en cuanto a facturación acompañado de excelentes comentarios de los huéspedes, que destacaron como punto principal el servicio personalizado que recibieron.

Obras de Construcción:

- Implementación de la granja.
- Reubicación de la caballeriza y creación de la ruta del caballo.
- Poda de árboles a la entrada de la hacienda y contratación del Ing. Eduardo Pinos para el mantenimiento de árboles y áreas verdes.
- Se recuperaron los limoneros del área de ingreso a la hacienda y en general se hizo un trabajo de recuperación y rediseño de jardines.
- Huerto Orgánico de hortalizas y verduras con diseño victoriano. El segundo huerto orgánico está destinado para plantas medicinales.
- Construcción del cuarto de máquinas en la Plaza Don Cornelio y cambio de calefones por termotanques para mejorar el sistema de agua caliente de las habitaciones. De igual manera se mejoró el sistema de calentamiento de agua en la Plaza Doña Esther. Ambos sistemas están funcionando de forma eficiente.

- Se instaló una bomba centralizada que permitió estabilizar la presión del agua en las habitaciones de las dos plazas.
- Se eliminó el almacenamiento de diesel en grandes cantidades. Ahora solamente se adquieren canecas de acuerdo con el consumo del generador.
- Redistribución del área de lavandería y ropería con la reubicación de baños y comedor de empleados.
- Limpieza de pozos sépticos.
- Tanto en la Plaza Doña Esther como en la Plaza Don Cornelio, se efectuó el arreglo de tuberías de canalización de aguas servidas.
- Arreglo del techo del teatro con chova, retirando paja y carrizo con la finalidad de vender este espacio como auditorio para el segmento corporativo.

5.5. Alimentos y Bebidas:

- El rubro de alimentos y bebidas, disminuyó en 2% con respecto al 2011. Con la finalidad de incrementar su facturación se retomaron a partir del mes de Noviembre los buffets dominicales en base a recetas tradicionales de la Hacienda.
- Se debe resaltar la calidad de comida excepcional, que ha sido reconocida por pasajeros y huéspedes de la Hacienda la cual mantendremos como fortaleza.
- Contamos con una cocina de producción totalmente remodelada en la que se rediseñaron los espacios obteniéndose un mejor flujo y operatividad. La distribución consiste en cocina fría de sal, cocina caliente de sal y cocina dulce, esta subdivisión permite atender al Restaurante Doña Eulalia y al área de eventos simultáneamente. La panadería, pastelería y repostería disponen de un espacio más amplio y cómodo.
- El contar con bodegas unificadas ha permitido mejorar el control. La porcionadora ubicada en esta misma área facilita el trabajo de cocina.
- Implementación del Café del Valle para el servicio de desayunos y cocina en vivo.
- Se remodeló el Restaurante Doña Eulalia y se amplió su capacidad de atención de 69 a 81 personas.

5.6. Area Financiera y Legal:

- Se mantiene la cuenta del Sr. Pablo Vera Mielles por el valor de \$7.305,61 como de difícil recuperación.
- Implementación NIIF.- Cumpliendo con la normativa legal, en el mes de Marzo 2012 se aprobó en Junta General los ajustes al patrimonio según NIIF, Normas Internacionales de Información Financiera.
Se acogió la resolución No. SC,G,UCU,COAUFERS,1103 de la Superintendencia de Compañías por medio de la cual faculta a las empresas que han tenido pérdidas de ejercicios anteriores a utilizar los saldos de ajustes positivos para enjugar las pérdidas acumuladas, lo cual permite que la cuenta de patrimonio pueda estar más sólida. El

ajuste se realizó por el valor de \$859.930 que corresponde principalmente a la revalorización de terrenos y edificios de la empresa.

- Sigue en trámite el juicio planteado a la Ilustre Municipal de Paute por el pago indebido de patente del año 2010, pues el Municipio efectuó el cobro con una ordenanza aprobada con fecha posterior a la de cálculo..

4.- ANALISIS Y EVALUACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-

4.1.- Balance General comparativo a Diciembre 31 de 2012 (Anexo No. 1).

4.1.1.- Activo Corriente: el activo corriente tuvo una disminución del 32% con respecto al 2011, por valores entregados como anticipo al Arquitecto Esteban Malo que se transfirieron a construcciones en curso para su posterior activación.

4.1.2.- Activo Fijo: Presenta un crecimiento de \$1.497.651,84, es decir 128% por dos razones: 1) activación de obras de construcción y 2) revalorización de activos acogiendo lo que disponen las NIIF, Normas Internacionales de Información Financiera. Los activos se incrementaron en \$637.721,84, mientras que por concepto de revalorización de terrenos y edificios se incrementaron los valores en \$859.930.

4.1.3.- Activos Biológicos y Otros Activos: Los activos biológicos se incrementaron en un 52% por la compra de animales para la granja. Los otros activos en cambio, disminuyeron un 53% por obras de construcción en curso que se activaron dentro del año 2012.

4.1.4.- Activo Diferido: Disminuye un 7% con respecto al 2011, quedando solamente la cuenta de seguros como la única por diferir.

El incremento del activo total es del 77% originado principalmente por la revalorización según NIIF.

4.1.5.- Pasivo Corriente: El crecimiento del 616% de los pasivos corrientes respecto al período anterior corresponde a que los préstamos de accionistas se deberán pagar en el corto plazo.

4.1.6.- Pasivo a Largo Plazo: Este rubro se transfirió a pasivo corto plazo.

El incremento del pasivo total es del 64% originado principalmente por préstamos de accionistas para llevar adelante los trabajos de remodelación de la Hacienda.

4.1.7.- Patrimonio:

Presenta un incremento con respecto al año 2011 del 94% debido a la revalorización de activos según NIIF.

4.2.- Balance de Resultados de Enero 1 de 2012 a Diciembre 31 de 2012 (Anexo No. 2)

4.2.1.- Resultado del Ejercicio:

El resultado del Ejercicio Económico 2012 originó una pérdida de \$143.581,36.

4.2.1.1.- Ingresos: Los ingresos por ventas se incrementaron con respecto al año 2011 en un 15%. El rubro de hospedaje se incrementó en un 50%, mientras que restaurante, disminuyó un 2%. Entretenimientos y Transporte subió un 11%.

4.2.1.2.- Costos: La relación Costos versus Venta de Alimentos y Bebidas bajó del 35% al 34%. La meta a cumplir en el 2013 es del 30%.

4.2.1.3.- Remuneraciones, Beneficios Sociales y Eventuales: Se incrementa en un 13% con respecto al 2011. Debo indicar que en el mes de Julio 2012 se realizó un incremento neto en la nómina del 8,73%.

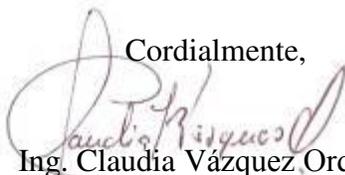
4.2.1.4.- Depreciaciones: Es muy importante analizar este rubro que por la activación de las obras de remodelación se incrementa en un 23%, es decir \$24.764,02. La depreciación anual en el 2012 fue de \$134.810,50.

4.2.1.5.- Costos indirectos: Se incrementó en un 9% con respecto al 2011. Se debe anotar que rubros importantes como el gas presentó una disminución del 13%.

4.2.1.6.- Gastos: los gastos disminuyeron en un 12%.

Pongo a consideración de los Señores accionistas el presente informe y ratificamos nuestro compromiso de conseguir mejores resultados para la Hacienda con el invaluable aporte de todo el equipo de trabajo.

Cordialmente,



Ing. Claudia Vázquez Ordóñez
Gerente General
Huertos Uzhupud S.A.