

Informe de Gerencia  
Enero a Diciembre – Año 2017  
Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A.  
Martes 13 de Marzo del 2018

## Informe del Gerente General

Señor Presidente, Señor Vicepresidente y Señores Directores:

En cumplimiento con las disposiciones legales y estatutarias, presento a ustedes el informe de los resultados financieros de Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A., acumulado al 31 de Diciembre del 2017.

### Entorno del Mercado

El 2017 fue un año complicado para la hotelería en Cuenca, la ocupación hotelera general fue del 35%.

Las situaciones que marcaron esta baja ocupación son: irregularidad en los vuelos nacionales, cierre de frecuencias a Guayaquil, problemas con la Vía Cuenca – Molleturo – Naranjal ante un invierno inclemente y pésimo estado de las vías que nos conectan con las Provincias de El Oro y Loja.

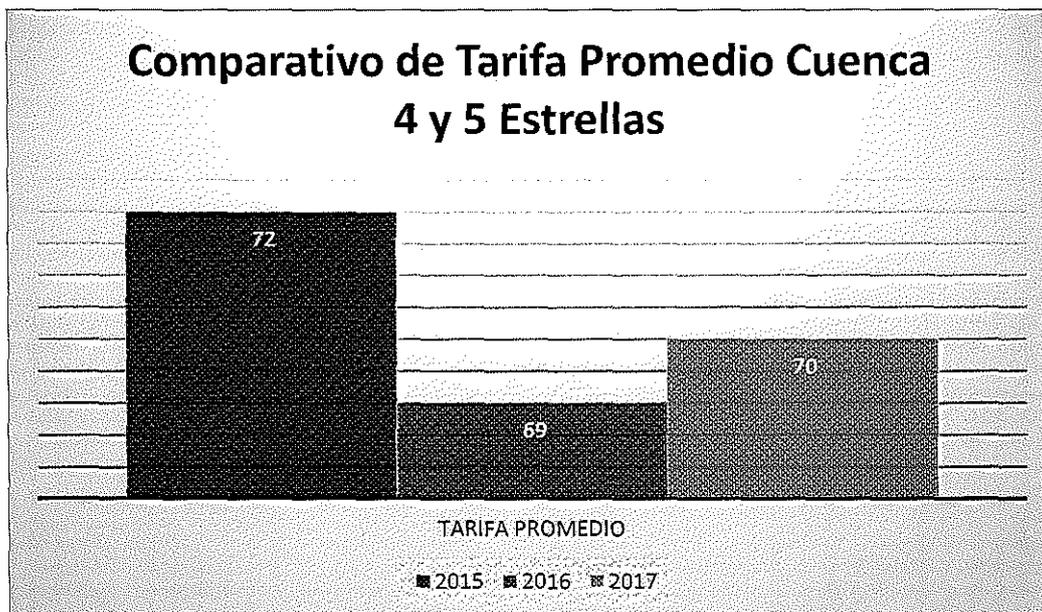
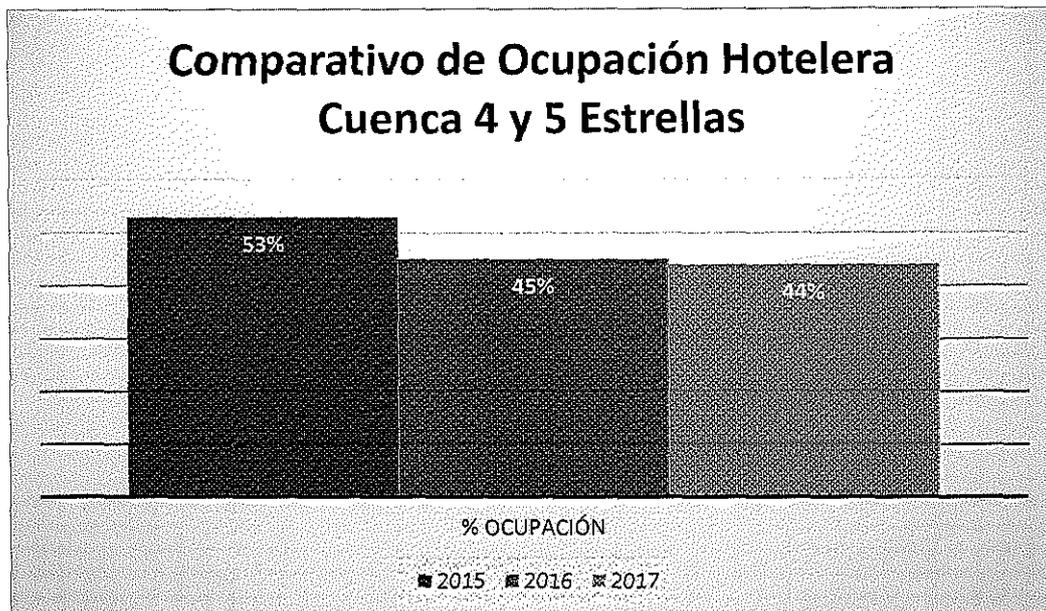
Otro tema sensible es el de la movilidad interna en Cuenca por la construcción de las vías para el tranvía, que por motivos de dominio público afectaron a la ciudad entera, si bien ciertas obras paliativas en algo han mejorado, estos inconvenientes siguen siendo un gravísimo problema para quienes vivimos en la ciudad y para quienes la visitan, tanto por negocios como por turismo.

La delicada situación de baja ocupación que los hoteles de Cuenca presentaron, generó que se formen mesas de trabajo, grupos de coordinación de acciones y reuniones que buscaron por varias rutas aliviar en algo a esta caída de la industria turística y hotelera de Cuenca y por ende de la Provincia del Azuay,

En medio de todo esto, se llevó a cabo la apertura del Four Points by Sheraton, la misma que hará que el mercado se reajuste, que si bien no nos afectó en el 2017 consideramos que para el 2018 el panorama más probable será tener una nueva baja de tarifas y esto en un mercado contraído hace probable que más hoteles cesen sus operaciones.

Hotel Oro Verde Cuenca ante toda esta complicada situación del turismo y hotelería local, mantiene su estrategia clara de ser altamente proactivo en el tema comercial, buscando nuevas oportunidades en donde fuera posible, con una flexibilidad prudente que nos lleve a concretar negocios sin afectar de manera negativa a los resultados finales del hotel.

En el siguiente cuadro presentamos el comparativo del porcentaje de ocupación y tarifa promedio de los últimos tres años en Cuenca.



## Resultados Generales

Resultados en Relación a Presupuesto y Años Anteriores YTD (En Miles USD)										
Rubro	Real 2017	% Venta	Presup. 2017	% Venta	VAR.	%	Real 2016	% Venta	VAR	%
Total Ventas	2,610	100%	2,575	100%	34	1%	2,609	100%	0	0%
GOP	533	20%	667	26%	(134)	-20%	585	22%	(52)	-9%
(Pérdida) Utilidad antes Impuestos	66	3%	148	6%	(82)	-56%	(49)	-2%	115	-235%
(Pérdida) Utilidad Neta del año sin ajustes LREC	12	0%	94	4%	(82)	-87%	(83)	-3%	95	114%
Ajuste proveniente LREC correspondiente a ejercicios anteriores	(49)	-2%								
(Pérdida) Utilidad Neta	(37)	-1%	94	4%	(131)	-139%	(83)	-3%	45	-55%
(Perdida) Utilidad Neta y ORI	47	2%	94	4%	(47)	-50%	(83)	-3%	129	-157%

En el año 2017 hemos logrado superar las ventas presupuestadas, como así también nuestro resultado integral fue superior al año anterior.

El resultado neto económico del ejercicio del año 2017 fue de \$ 12k como consecuencia de la expedición de la ley de reactivación económica del 29 de diciembre del 2017 tuvimos que hacer un ajuste de -\$ 49k a los saldos de impuesto diferido por el cambio de tasa impositiva de 22.08% al 25.08% con lo cual la utilidad neta contable se convirtió en una pérdida de \$ 37k.

Fuimos agresivos en las ventas lo cual en algunas ocasiones nos llevó a sacrificar la rentabilidad, sin embargo por estas acciones aún nos seguimos manteniendo como líderes en el mercado de la hotelería en nuestra ciudad.

En Alimentos y Bebidas durante todo el año 2017 se trabajó de una manera agresiva para captar la mayor cantidad de clientes posibles, teniendo una gran aceptación por parte del mercado en general que se vio atraído por la oferta y promociones presentadas.

Como mencionamos al inicio uno de los puntos que complicó la realización de ciertos eventos fue la cancelación de los vuelos Guayaquil – Cuenca por la incomodidad que representa trasladar a los expositores por vía terrestre.

El costo de alimentos y bebidas se encuentra dentro de los parámetros normales y más aun tratándose de un mercado tan competitivo como es el de Cuenca, que prioriza precio en vez de calidad. Por otro lado hemos logrado bajar el costo del desayuno debido a una reestructuración en la oferta, la misma que mantiene una excelente calidad y sigue siendo reconocido como el mejor desayuno de la ciudad.

El control preventivo que se realiza dentro de las instalaciones del hotel ha ocasionado que exista un menor gasto de mantenimiento con respecto al año anterior. El gran compromiso y capacidad de nuestro Jefe de Mantenimiento contribuye a lograr este objetivo.

En la partida de depreciaciones existe una disminución del valor con relación al año anterior debido a que los activos de los grupos equipos de operación, equipos de computación y activos de operación, concluyeron su vida útil.

Cabe mencionar que tenemos al día todos los impuestos, tanto los municipales como los exigidos por las entidades de control, así como las pólizas de seguro respectivas.

## Análisis de Flujo de Efectivo

<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b>			
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDAD DE OPERACIÓN</b>			
Flujo provisto actividad de operación	538	518	225
<b>FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDAD DE INVERSIÓN</b>			
Flujo (utilizado) actividad de inversión	(92)	(37)	(28)
<b>FLUJO DE EFECTIVO ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO</b>			
Flujo (utilizado) actividad de financiamiento	(575)	(429)	(134)
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>			
(Disminución) neto en efectivo	(129)	52	64
Saldo al comienzo del año	243	114	166
<b>SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>114</b>	<b>166</b>	<b>230</b>

El flujo de operación fue positivo y acorde a lo esperado. En el flujo de financiamiento encontramos el pago que se realizó a la CFN por un valor de \$ 670k provenientes de nuestros propios recursos (\$ 221k) y con un préstamo otorgado por Hotel Oro Verde Hotver S.A. por \$ 450k. Adicionalmente aquí también constan los pagos de capital e interés a la CFN hasta el mes de junio y los intereses pagados a Hotel Oro Verde Machala y Hotver.

## Cuentas por Cobrar

CUENTAS POR COBRAR				
Plazo	dic-17	Mix.	dic-16	Mix.
Corriente	84	85%	64	77%
Vencido hasta 30 días	14	14%	19	23%
Vencido hasta 60 días	1	1%	0	0%
Vencido hasta 90 días	0	0%	0	0%
Vencido hasta 120 días	0	0%	0	0%
Vencido hasta 180 días	0	0%	0	0%
<b>Total Cartera</b>	<b>98</b>	<b>100%</b>	<b>83</b>	<b>100%</b>

La excelente gestión realizada por la ejecutiva de crédito y cobranzas y el departamento de ventas ha permitido que se cumplan los objetivos planteados por la Gerencia General y de esta manera lograr tener una cartera totalmente sana.

Cabe mencionar que a la fecha los valores que constan como vencidos hasta 60 días están cancelados.

## Préstamos

Préstamos Corto Plazo (En Miles USD)	Total USD
Préstamos Instituciones Financieras	0
Préstamos Compañías. Relacionadas	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>
Préstamos Largo Plazo (En Miles USD)	USD
Préstamos Compañías Relacionadas (Hotver)	450
Préstamos Compañías Relacionadas (Oro Verde Machala)	1,070
<b>TOTAL</b>	<b>1,520</b>

Tal como se indicó anteriormente al haber cancelado la deuda con la CFN, los préstamos vigentes que tiene Oro Verde Cuenca son \$ 450k con Hotel Oro Verde Guayaquil y \$ 1070k con Hotel Oro Verde Machala, ambos a una tasa de interés del 5% anual.

## Patrimonio

PATRIMONIO		
Cuentas	2017	2016
Capital Social	986	986
Reservas	496	496
Resultados acumulados por adopción NIIF	5163	5289
Resultados Retenidos	0	-43
Resultado del Ejercicio	-37	-83
Ganancia (Pérdida) Actuarial	4	-79
<b>Total</b>	<b>6,612</b>	<b>6,566</b>

La Junta General de Accionistas celebrada en marzo del 2017 resolvió que la pérdida acumulada hasta el ejercicio fiscal 2016 fuera absorbida por los resultados acumulados por adopción NIIF.

## **Conclusiones**

En el año 2017 Oro Verde Cuenca presenta una situación financiera saludable con respecto a sus obligaciones a corto plazo. La cancelación en su totalidad a la CFN gracias al apoyo de los accionistas en reestructurar la deuda con Oro Verde Machala y Hotel Oro Verde Hotver S.A., nos ha permitido tener mayor liquidez y soltura para cumplir las obligaciones del hotel.

Este importante apoyo de los accionistas hacia el hotel crea un compromiso a esta administración en sacar adelante la operación del hotel y a enfrentar la competencia y otros problemas que presenta la ciudad con responsabilidad y extrema dedicación.

Hotel Oro Verde Cuenca por lo anteriormente expuesto, sigue mostrándose ante el cliente, ante el público y ante la competencia como una empresa sólida, comercialmente activa, que va siempre un paso adelante del resto.

Para finalizar, con mucho orgullo comparto con ustedes que en los premios Trip Advisor 2018 obtuvimos el tercer puesto a nivel nacional en la categoría Mejores Hoteles del Ecuador y por tercer año consecutivo nos mantenemos como el mejor hotel de la ciudad y dentro del top 5 de los Mejores Hoteles del Ecuador.

## **Agradecimiento**

Agradezco a Usted Señor Presidente, Señor Vicepresidente, y a todos Ustedes Señores Miembros del Directorio por la confianza otorgada a esta Gerencia General. También agradezco el permanente apoyo que he recibido de parte de todo el Equipo de Ejecutivos, de los Colaboradores del Hotel y del Management.

Cordialmente,  
Por Cuencaoro, Hotelera Cuenca S.A.



**Marcelo Ferrari**  
**Gerente General**  
**HOTEL ORO VERDE CUENCA**  
Cuenca, 13 de Marzo del 2018