

**APARTAMENTOS Y HOTELES
ECUATORIANOS APARTEC S.A.
INFORME DE GERENTE GENERAL
EJERCICIO FISCAL 2016**

Quito, 31 de marzo de 2017

Señores
Accionistas
APARTAMENTOS Y HOTELES
ECUATORIANOS APARTEC S.A.
Ciudad.

De mi consideración:

Como Gerente General de la compañía **APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.** y en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes, me permito poner en conocimiento de los señores Accionistas el Informe Anual de la Gerencia General, para el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2016:

1. La compañía ha cumplido con todas las obligaciones ante los Órganos de Control, razón por la cual no se han recibido observaciones de parte de éstas.
2. La actividad económica del presente ejercicio se encuentra reflejada en el Balance General y Estado de Resultados que se adjunta al presente informe, en los cuales se puede verificar que durante el ejercicio del año 2016, APARTEC S. A. generó una utilidad operacional y una pérdida neta.
3. El flujo de caja operacional generado durante el presente ejercicio económico por las actividades económicas de APARTEC S. A., le ha permitido cumplir con sus obligaciones con proveedores y colaboradores.
4. El año 2016 continuaron las dificultades para la economía ecuatoriana y que han impactado directamente al sector hotelero:
 - a. Disminución de los ingresos petroleros, ocasionados por la reducción del precio del petróleo en el mercado internacional (de USD42.17/barril en 2015 a USD35.25/barril en 2016), que representa una reducción en ingresos (USD6.152 millones en 2015 y USD1.098 millones en 2016)
 - b. Déficit de caja fiscal neto de USD5.337 millones a dic/2016 que genera intereses por USD1.600 millones durante el año 2016
 - c. Apreciación del dólar en el mercado internacional, que en términos reales ha representado que tanto Colombia como Perú sean mucho más barato que Ecuador, en -29.9% y -14.7% respectivamente (acumulado 2015 y 2016), lo cual reduce el atractivo de Ecuador como destino turístico.
 - d. Terremoto del 16 de abril, mediante el cual el Gobierno impone tributos extraordinarios y mantiene el esquema de salvaguardias arancelarias, este último que ya había generado un incremento de precios durante el año 2015, extendiéndose durante el 2016.

Según las estadísticas disponibles del BCE, el crecimiento del PIB del sector alojamiento y servicios de comida para el año 2015 fue negativo en -1.3% mientras que para el año 2016 (cifras preliminares) fue -5.9%, constituyéndose en las mayores contracciones anuales del sector desde 2007 que se dispone información en el boletín del BCE.

En el caso del APARTEC, el impacto ha sido una reducción de -20% en el ingreso, lo cual demuestra que tiene una sensibilidad muy elevada respecto al sector.

	2015		2016		Variac. 2016/2015	
	USD	%	USD	%	USD	%
Ingresos Netos	\$ 5,014,251	100.0%	\$ 4,012,087	100.0%	-\$ 1,002,164	-20.0%
Costo de Ventas	\$ 665,715	13.3%	\$ 579,579	14.4%	-\$ 86,136	-12.9%
Margen Bruto	\$ 4,348,536	86.7%	\$ 3,432,508	85.6%	-\$ 916,028	-21.1%
Gastos Directos	\$ 1,676,114	33.4%	\$ 1,378,845	34.4%	-\$ 297,269	-17.7%
Gts. Adm. y Vts.	\$ 1,857,004	37.0%	\$ 1,702,845	42.4%	-\$ 154,159	-8.3%
Ut. Operac.Bruta	\$ 815,418	16.3%	\$ 350,818	8.7%	-\$ 464,600	-57.0%
Gastos de Capital	\$ 696,378	13.9%	\$ 660,905	16.5%	-\$ 35,473	-5.1%
Ut. Operac.Neta	\$ 119,040	2.4%	-\$ 310,087	-7.7%	-\$ 429,127	

La Gerencia General ha realizado los esfuerzos de reducción de costos, teniendo presente la calidad en el servicio que el Hotel ofrece a sus clientes. A pesar de ello, no ha sido posible reducir los gastos en la misma proporción en la que se han reducido los ingresos, principalmente en Gastos de Administración y Ventas, a pesar de las medidas de control en los costos y gastos. Se trabaja particularmente en la optimización de los Gastos de Administración y Ventas, así como en la recuperación de los ingresos. Como parte del modelo de negocio del sector hotelero, existen costos fijos elevados que no son posibles reducirlos de forma inmediata.

A continuación se presenta el resumen del Balance General. La reducción del Patrimonio se origina por el resultado del año 2016.

Miles de USD	2015		2016		Variac. 2016/2015	
	Miles USD	%	Miles USD	%	Miles USD	%
Activos Corrientes	\$ 1,107	8.7%	\$ 911	7.5%	-\$ 196	-17.7%
Prop., Planta y Eq.	\$ 11,575	91.2%	\$ 11,278	92.5%	\$ 298	2.6%
Otros Activos	\$ 10	0.1%	\$ 0	0.0%	-\$ 10	-100.0%
Total Activos	\$ 12,692	100%	\$ 12,188	100%	-\$ 504	-4.0%
Pasivo Corriente	\$ 620	4.9%	\$ 506	4.2%	-\$ 114	-18.3%
Pasivo No Corriente	\$ 3,836	30.2%	\$ 3,863	31.7%	\$ 27	0.7%
Total Pasivo	\$ 4,456	35.1%	\$ 4,369	35.8%	-\$ 87	-1.9%
Patrimonio	\$ 8,236	64.9%	\$ 7,819	64.2%	-\$ 417	-5.1%
Total Pasivo&Patrim.	\$ 12,692	100%	\$ 12,188	100%	-\$ 504	-4.0%

5. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico del año 2016

Por los resultados obtenidos, los mismos que se han explicado en el numeral 4, no existe propuesta de la Gerencia General a la Junta General de Accionistas de la compañía **APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.** para la distribución de las utilidades del ejercicio económico del año 2016.

En espera de las disposiciones que los señores Accionistas, me suscribo.

Atentamente,

Ing. Marco Andrés VELASCO MANTILLA

Gerente General

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC S.A.

BALANCE GENERAL
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS "APARTEC S.A."
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dolares Estadounidenses bajo NIIF'S)

DETALLE CUENTAS	VALOR US\$		
	2016	2015	Variación
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS			
CAJAS	17,180	17,180	0
BANCOS	308,493	362,191	-53,698
INVERSIONES	0	10,456	-10,456
TOTAL EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	325,673	389,827	-64,153
ACTIVO FINANCIERO			
HUESPEDES	31,085	9,313	21,772
PARTICULARES	243,252	378,542	-135,290
CUENTAS INCOBRABLES	16,762	18,202	-1,440
RESERVA CTAS. INCOBRABLES	-19,195	-18,202	-993
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	15,141	17,315	-2,173
TOTAL ACTIVO FINANCIERO	287,046	405,169	-118,123
INVENTARIOS			
COMESTIBLES	38,732	39,820	-1,088
BEBIDAS	6,343	5,404	939
CIGARRILLOS	150	179	-29
COMBUSTIBLES	5,533	4,196	1,337
SUMINISTROS DE INGENIERIA	928	3,124	-2,195
OTROS SUMINISTROS	35,665	41,639	-5,974
PAPELERIA	15,746	16,225	-479
ENVASES y OTROS	848	928	-80
TOTAL INVENTARIOS	103,945	111,515	-7,569
GASTOS PREPAGADOS			
SEGUROS	18,467	0	18,467
IMPUESTOS RETENIDOS	5,696	85,182	-79,486
OTROS	16,452	31,098	-14,646
TOTAL GASTOS PREPAGADOS	40,614	116,280	-75,666
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	757,279	1,022,791	-265,511
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO			
TERRENO	1,677,163	1,677,163	0
EDIFICIOS	8,029,484	8,340,553	-311,069
ACTIVOS EN CURSO	5,500	146,320	-140,821
MUEBLES	213,588	215,698	-2,010
EQUIPOS DE HOTEL	530,583	547,752	-17,170
EQUIPOS DE OFICINA	37	48	-11
EQUIPO ELECTRONICO	102,657	122,004	-19,346
INSTALACIONES	679,895	481,022	198,873
VEHICULOS	38,779	44,754	-5,975
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	11,277,685	11,575,214	-297,529
ACTIVOS DE OPERACION			
LENCERIA HABITACIONES	45,875	39,132	6,743
LENCERIA COMESTIBLES Y BEBIDAS	15,694	15,694	0
LOZA	19,435	20,060	-625
CRISTALERIA	3,568	4,106	-538
PLATERIA	14,741	15,175	-435
UNIFORMES	0	0	0
TOTAL ACTIVOS DE OPERACION	99,313	94,168	5,145
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	11,376,998	11,669,381	-292,383
CUENTAS INTERDEPARTAMENTALES			
PROPIETARIA	295,434	0	295,434
TOTAL CUENTAS INTERDEPARTAMENTALES	295,434	0	295,434
TOTAL ACTIVO	\$ 12,429,712	\$ 12,692,172	-262,460
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR			
OBLIGACIONES A CORTO PLAZO	88,626	97,516	-8,891
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	88,626	97,516	-8,891
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
PROVEEDORES	192,781	275,373	-82,592
PORCENTAJE SERVICIO	31,074	33,619	-2,545
IMPUESTO POR PAGAR	45,143	38,545	6,597
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	2,085	2,494	-409
OTROS	0	0	0
IMPUESTO A LA RENTA COMPANIA	9,472	75,734	-66,261
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	280,555	425,764	-145,209

BALANCE GENERAL APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS "APARTEC S.A." AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dolares Estadounidenses bajo NIIF'S)			
DETALLE CUENTAS	VALOR US\$		
	2016	2015	Variación
BENEFICIOS SOCIALES			
DECIMO TERCERO	6,500	7,704	-1,204
DECIMO CUARTO	18,006	19,183	-1,177
BONOS EJECUTIVOS	8,513	14,303	-5,790
FONDO DE RESERVA	2,731	2,997	-266
INDEMNIZACIONES DESAHUCIO	164,527	165,198	-671
OTROS BENEFICIOS DE LA EMPRESA	5,963	550	5,413
15% PARTICIPACION EN UTILIDADES EMPLEADOS	0	15,688	-15,688
TOTAL BENEFICIOS SOCIALES	206,241	225,522	-19,281
GASTOS ACUMULADOS			
SERVICIOS	41,460	35,927	5,534
TOTAL GASTOS ACUMULADOS	41,460	35,927	5,534
TOTAL PASIVO CORRIENTE	616,882	784,730	-167,847
PASIVO NO CORRIENTE			
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	1,070,198	1,101,123	-30,925
GARANTIAS	12,706	12,706	0
JUBILACION PATRONAL	820,720	712,441	108,279
FORTALTRIUN S.A.	1,795,000	1,845,000	-50,000
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	3,698,623	3,671,269	27,354
OTROS PASIVOS			
CUENTAS INTERDEPARTAMENTALES			
MERCURE HOTEL	295,434	0	295,434
TOTAL CUENTAS INTERDEPARTAMENTALES	295,434	0	295,434
TOTAL PASIVO	\$ 4,610,940	\$ 4,455,998	154,941
CAPITAL Y PATRIMONIO			
PATRIMONIO			
CAPITAL			
CAPITAL SOCIAL	6,274,900	6,274,900	0
TOTAL CAPITAL	6,274,900	6,274,900	0
APORTE FUTURA CAPITALIZACION			
CAPITALIZACION FUTURA	0	0	0
TOTAL APOORTE FUTURA CAPITALIZACION	0	0	0
RESERVAS			
RESERVA LEGAL	55,423	49,957	5,466
TOTAL RESERVAS	55,423	49,957	5,466
UTILIDADES RETENIDAS			
REEXPRESION UTILIDADES RETENIDAS	164,878	164,878	0
UTILIDADES (-) PERDIDAS RETENIDAS	0	0	0
TOTAL UTILIDADES Y (-) PERDIDA	164,878	164,878	0
IMPLEMENTACION NIIF'S			
EFFECTOS IMPLEMENTACION NIIF'S 2009-2010	1,662,186	1,662,186	0
OTRS RESULTADOS INTEGRALES	23,587	38,063	-14,476
TOTAL IMPLEMENTACION NIIF'S	1,685,773	1,700,249	-14,476
TOTAL PATRIMONIO	8,180,973	8,189,984	-9,010
(+) UTILIDAD/ (-) PERDIDA DEL EJERCICIO	-362,201	46,190	-408,391
TOTAL PASIVO Y CAPITAL PATRIMONIO	\$ 12,429,712	\$ 12,692,172	-262,460
Sr. Marco Andres Velasco M. GERENTE GENERAL APARTEC S.A. <i>[Firma]</i> Ing. Marisol Mosquera K. DIRECTORA GENERAL MERCURE HOTEL ALAMEDA C.P.A. Ximena Vizcaino A. CONTADORA Matricula No. 175941			

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS "APARTEC S.A."
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(EXPRESADO EN DOLARES ESTADOUNIDENSES BAJO NIIF'S)

DESCRIPCION	2016	% / Ventas	2015	% / Ventas	Variación	% Var.
VENTAS						
HABITACIONES	1,890,096	47.11%	2,581,794	51.49%	-691,698	-27%
TELEFONOS	3,008	0.07%	7,541	0.15%	-4,533	-60%
LAVANDERIA	14,483	0.36%	24,547	0.49%	-10,065	-41%
COMESTIBLES Y BEBIDAS	1,684,067	46.96%	2,166,441	43.21%	-282,375	-13%
OTROS INGRESOS	220,433	5.49%	233,928	4.67%	-13,495	-6%
TOTAL VENTAS	4,012,087	100.00%	5,014,261	100.00%	-1,002,165	-20%
(-) COSTOS						
TELEFONOS	885	29.41%	2,221	29.46%	-1,336	-60%
LAVANDERIA	7,113	49.11%	10,851	44.20%	-3,738	-34%
COMESTIBLES Y BEBIDAS	563,506	29.91%	639,422	29.51%	-75,916	-12%
OTROS EGRESOS	8,074	3.66%	13,221	5.65%	-5,146	-39%
TOTAL COSTOS	579,579	14.45%	665,715	13.28%	-86,136	-13%
(-) GASTOS						
HABITACIONES	599,930	31.74%	739,914	28.66%	-139,984	-19%
TELEFONOS	237	7.89%	9,418	124.90%	-9,181	-97%
COMESTIBLES Y BEBIDAS	766,744	40.70%	912,115	42.10%	-145,372	-16%
OTROS EGRESOS	11,934	5.41%	14,667	6.27%	-2,733	-19%
TOTAL GASTOS	1,378,845	34.37%	1,676,114	33.43%	-297,269	-18%
(=) RESULTADOS EN OPERACIÓN						
HABITACIONES	1,290,166	68.26%	1,841,880	71.34%	-551,714	-30%
TELEFONOS	1,886	62.69%	-4,099	-54.36%	5,985	-146%
LAVANDERIA	7,370	50.89%	13,697	55.80%	-6,327	-46%
COMESTIBLES Y BEBIDAS	553,817	29.39%	614,904	28.38%	-61,088	-10%
OTROS INGRESOS	200,424	90.92%	206,040	88.08%	-5,616	-3%
TOTAL RESULTADO EN OPERACIÓN	2,053,668	51.19%	2,672,422	53.30%	-618,759	-23%
(-) GASTOS NO DISTRIBUIDOS						
ADMINISTRACION Y FINANZAS	568,076	14.16%	786,530	19.60%	-218,454	-28%
SEGURIDAD Y VIGILANCIA	125,261	3.12%	177,927	4.43%	-52,666	-30%
MERCADEO	166,957	4.16%	189,662	4.73%	-22,705	-12%
MANTENIMIENTO Y ENERGIA	594,843	14.83%	573,412	14.29%	21,431	4%
TOTAL GASTOS NO DISTRIBUIDOS	1,455,137	36.27%	1,727,530	43.06%	-272,393	-16%
(+) (-) INGRESOS/EGRESOS OPERACIONALES						
OTROS EGRESOS	46,896	1.17%	34,107	0.85%	12,788	37%
OTROS INGRESOS	0	0.00%	0	0.00%	0	100%
TOTAL INGRESOS/EGRESOS OPERACIONALES	-46,896	-1.17%	-34,107	-0.85%	-12,788	37%
(=) (+) UTILIDAD O/ (-) PERDIDA ANTES DE GASTOS DE CAPITAL	551,630	13.75%	910,785	22.70%	-359,155	-39%
(-) GASTOS DE CAPITAL						
DEPRECIACION ACTIVOS FIJO	531,608	13.25%	527,131	13.14%	4,478	1%
IMPUESTOS Y SEGUROS	256,434	6.39%	117,517	2.93%	138,917	118%
HONORARIOS ASISTENCIA TECNICA	120,669	3.01%	139,036	3.47%	-18,466	-13%
TOTAL GASTOS DE CAPITAL	908,612	22.65%	783,684	19.53%	124,928	16%
(+) (-) INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES						
OTROS EGRESOS/INGRESOS NO OPERACIONALES	27,243	0.68%	-23,180	-0.58%	50,422	-218%
TOTAL OTROS EGRESOS(-) +INGRESOS NO OPERACIÓN	27,243	0.68%	-23,180	-0.58%	50,422	-218%
TOTAL UTILIDAD (-) PERDIDA ANTES DE PARTIC. E IMP.	-329,740	-8.22%	103,921	2.59%	-433,661	-417%
(+) GANANCIAS ACTUARIALES (NIIF'S)	30,925	0.77%	33,591	0.84%	-2,666	100%
(-) 15% PARTICIPACION EN UTILIDADES EMPLEADOS	0	0.00%	15,588	0.39%	-15,588	-100%
(-) IMPUESTO A LA RENTA COMPAÑIA	63,387	1.58%	75,734	1.89%	-12,348	-16%
= RESULTADO NETO (+) UTILIDAD (-) PERDIDA	-362,201	-9.03%	46,190	1.15%	-408,391	-884%

Sr. Marco Andres Velasco M.
GERENTE GENERAL
APARTEC S.A.

C.P.A. Ximena Vizcaino A.
CONTADORA
Matricula No. 175941

Ing. Mariol Mosquera K.
DIRECTORA GENERAL
MERCURE HOTEL ALAMEDA