

AGHARTSA S.A.

INFORME DE LABORES

AÑO 2005

AGHARTSA S.A.

**SRTA. DANIELA RAMOS VAZQUEZ
PRESIDENTA**

**MATEO ESTRELLA DURAN
GERENTE GENERAL**

DIRECTORES

PRIMERO	SRA. ROCÍO VÁZQUEZ ALCÁZAR
SEGUNDO	SR. SERGIO RAMOS VÁZQUEZ
TERCERO	SRA. ALICIA TAPIA GONZALEZ
COMISARIO PRINCIPAL	EC. GUSTAVO PACURUCU URDIALES

Señores Accionistas,

En ejercicio de la representación legal de AGHARTSA S.A., y en nombre del Directorio, pongo a consideración de ustedes el informe de labores correspondiente al ejercicio económico 2005.

ENTORNO GENERAL DEL PAIS

Luego de la caída del gobierno del Coronel Gutiérrez, y ante la expectativa general de mejoramiento, el nuevo gobierno encabezado por el Dr. Alfredo Palacio, no ha cumplido su tarea ni mejorado las condiciones de fondo del país, que sigue inmerso en una enorme confrontación social y política.

El gobierno se ha desgastado con un único discurso de cambio relacionado a la convocatoria a una Asamblea Nacional Constituyente, que no ha sido aceptado debido al mal manejo del tema y al poco sustento político del régimen.

El Congreso Nacional se ha convertido en un escenario donde prima la falta de trabajo en beneficio del país y donde prevalecen los intereses particulares sobre los comunes, por lo que no ha aportado nada en beneficio de empresas y negocios, sino que más bien ha contribuido a la politización de las instituciones como se demostró en la última elección de los miembros del Tribunal Constitucional.

La Función Judicial se vio restituida, luego de un proceso de selección de magistrados llevada a cabo en los últimos meses del año 2005, con lo que se ha recuperado al menos en la parte formal la seguridad jurídica de esta función del Estado.

El tratado de Libre Comercio que se negocia con los Estados Unidos, y que podría servir como un medio para el desarrollo social y económico aún no se termina de negociar, y cuenta con tenaces oposiciones en algunos sectores de la población.

En el ámbito macroeconómico, a pesar de la crisis política del Ecuador, el país tuvo cifras aceptables, el PIB del país tuvo un crecimiento del 3,33%, la inflación se situó en el 4,36%, y el desempleo alcanzó un 9,30% de la población económicamente activa.

El desempeño empresarial durante el año 2005, se vio afectado, sobre todo en algunas ramas por la estafa llevada a cabo por el notario José Cabrera en la ciudad de Machala, escándalo en el que estuvieron implicados grandes sectores sociales, políticos y militares del Ecuador.

SECTOR TURÍSTICO.-

A pesar de la situación preocupante en el nivel estatal, el sector privado no se ha paralizado y ha continuado produciendo en beneficio del país, en particular el sector turístico, que en su conjunto ha tenido un buen año.

En el ámbito turístico, la llegada de no residentes al país se situó aproximadamente en 840.000 personas, de las que el 10% visitó la ciudad de Cuenca, es decir aproximadamente 85.000 visitantes, de los que un 75% pernoctó en hoteles.

El turismo interno también tuvo un crecimiento del 10% en todo el país.

La ocupación hotelera de la ciudad se ubicó aproximadamente en un 45% al cierre del año con una tarifa inferior a los USD \$ 35.

La ciudad recuperó la institucionalidad turística, al haberse creado la Fundación Municipal Turismo para Cuenca, que ha iniciado sus operaciones, y que ha apoyado junto a otras instancias públicas y privadas la promoción y planificación turística del destino.

AGHARTSA, MANSION ALCAZAR.-

A continuación paso a detallar la situación de la Mansión Alcázar, propiedad que se encuentra bajo mi directa responsabilidad operativa y financiera.

La Gestión Operativa del Hotel ha evolucionado positivamente en el año 2005, periodo en el que la empresa se ha consolidado notablemente en el ámbito operativo, comercial y económico.

Si el 2004 fue un año en el que el hotel encontró su punto de equilibrio, el 2005, fue un año de crecimiento.

De manera general podemos decir que se ha continuado con la gestión tendiente al crecimiento empresarial del establecimiento, y se han superado los resultados obtenidos durante los periodos 2002, 2003 y 2004, habiendo existido un cumplimiento total del presupuesto de operación planteado para el periodo 2005.

Se han cumplido las metas de crecimiento establecidas bajo las siguientes premisas:

COMPARADO OCUPACIÓN 2003 - 2005

2003	2004	2005	PRESUPUESTO	CUMPLIMIENTO
32%	44%	52%	50%	104%

COMPARADO TARIFA PROMEDIO 2003 - 2005

2003	2004	2005	PRESUPUESTO	CUMPLIMIENTO
\$58,97	\$64,13	\$65,03	\$63,09	103%

En este periodo el segmento que más usó los servicios hoteleros fue el Corporativo (43%) seguido del de Agentes de Viajes (35%), por lo que se ha definido el carácter del establecimiento.

Los resultados de ocupación y tarifa promedio se reflejan en los montos de ventas:

COMPARADO VENTAS 2003 - 2005

2003	2004	2005	PRESUPUESTO	CUMPLIMIENTO
\$172.014,42	\$267.588,12	\$311.251,95	\$ 266.342,00	116,86%

Financieramente el hotel ha tenido la posibilidad de afrontar por sí solo sus obligaciones presupuestadas y no presupuestadas, no teniendo al momento ningún pasivo con terceros, a excepción de los normalmente contraídos con proveedores.

Se ha continuado con la puesta en valor de centros de costos importantes como el Restaurante y el Bar del Hotel, los que pagan por sí solos sus gastos, sin subvenciones del área de habitaciones. Al mismo tiempo se han realizado también gestiones encaminadas a la reducción de costos y gastos en la administración de todas las áreas productivas de la Mansión Alcázar.

Cabe anotar que se han incorporado dos nuevas áreas de operación, el bar y la ampliación del restaurante.

Se han mantenido muy buenas relaciones comerciales con nuestros clientes entre los que contamos un numeroso grupo de Empresas que han alimentado el segmento corporativo y se han mantenido e incrementado el portafolio de Agencias Operadoras de Turismo.

Las relaciones con los proveedores han continuado siendo muy positivas, respetando las fechas de pago; de la misma forma las relaciones bancarias también han sido normales.

Se ha continuado con el funcionamiento del Directorio y se ha propuesto una reforma integral del estatuto social de la empresa a efectos de modernizarlo y ponerlo acorde a la realidad.

Se ha elaborado un presupuesto para el año 2006, cuyas proyecciones arrojan también un crecimiento sostenido.

Se ha elaborado un Índice de satisfacción de clientes, que ha arrojado los siguientes resultados:

CALIFICACIÓN GLOBAL	
EXCELENTE	91%
SATISFACTORIO	9%
INSATISFACTORIO	0%

Cabe destacar que el índice más altamente calificado en toda la evaluación es el correspondiente a la amabilidad y eficacia del personal que alcanza el 97%

AGHARTSA NEGOCIOS QUITO.-

Los negocios que la empresa mantiene en la ciudad de Quito, y que tienen que ver con el tema inmobiliario, se han desarrollado de forma normal, obteniendo una pérdida al final del período aunque ligeramente inferior al del inmediatamente anterior. De todas maneras estos resultados no han afectado la situación del negocio hotelero principal, aunque sí los resultados finales de la empresa.

ESTADOS FINANCIEROS.-

A continuación se comentan algunas de las cifras más significativas de los estados financieros del ejercicio económico 2005, comparadas con las del año precedente.

Balance General:

En 2005 los activos totales alcanzan USD \$ 243.148,30 versus USD \$ 216.001,48 en 2004.

El activo corriente es de USD \$ 83.906,16 versus USD \$ 78.829,66 , cabe anotar que no tenemos pasivos bancarios.

El resultado de este período es de USD \$23.245,01, de este resultado se compensará el 25% de pérdida de los años anteriores y del resultado obtenido se harán las deducciones legales, quedando una utilidad a repartirse entre los accionistas de 10.002,62.

COMPARADO UTILIDADES BALANCE GENERAL 2003 – 2005

AÑOS ANTERIORES	2002	2003	2004	2005
- 26.148,17	- 313,57	- 6.279,59	- 2.634,07	23.245,01

Estado de Ganancias y Pérdidas:

El estado de resultados consolidado de AGHARTSA, Cuenca y Quito es positivo, en US\$. 23.245,01, Cuenca con una utilidad de USD \$ 28.224,57 y Quito con una pérdida de USD \$ 4.979,56.

Los ingresos alcanzaron USD \$311.251,95 superiores en 43.662,83 (16% más) a los de 2004.

Los gastos administrativos ascendieron a la suma de USD \$ 68.235,87.

Los gastos de operación llegaron a US\$. 88.489,07 y representaron el 39% de los ingresos.

La utilidad antes de GOP alcanzó USD \$ 55.066,93, equivalente al 18% de los ingresos. Cabe anotar que en este GOP se contempla la pérdida generada por los negocios de la empresa en Quito y que equivalen a un 2%.

Los gastos no distribuidos alcanzaron USD \$ 31.821,92.

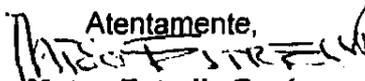
Los gastos financieros fueron de USD \$ 310,25.

CONCLUSIONES.-

En conclusión señores accionistas, puedo decir que el negocio se encuentra a su quinto año de operación, en una situación consolidada en lo operativo, financiero, de recursos humanos y en el área comercial. Los retos siguen siendo muy grandes en lo que respecta a mejorar la ocupación y mantener la tarifa promedio.

Quisiera agradecer finalmente la colaboración estrecha que han prestado a la Gerencia todo el personal del hotel, sin cuya ayuda no hubiera sido posible conseguir los resultados finales, al igual que la colaboración de los señores accionistas.

Cuenca, Marzo del 2006

Atentamente,

Mateo Estrella Durán
Gerente General