

10529

## INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO 2009

### 1. ASPECTOS GENERALES

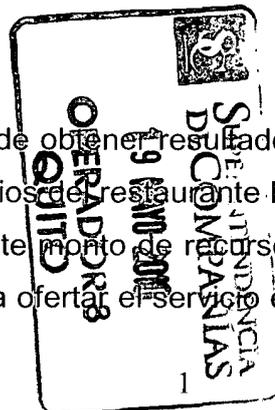
El Informe de Gerencia del período correspondiente al año 2009 está orientado a poner de relieve las acciones más importantes de la gestión administrativa, en la presente etapa de transición que vive la compañía, a partir de los cambios producidos en el portafolio de accionistas, y del impulso a nuevos proyectos para dinamizar el giro de los negocios.

En el último año se ha buscado mantener la actividad de funcionamiento de los servicios que ofrece el hotel a los clientes, mejorando la infraestructura; fundamentalmente a través de la realización de obras de infraestructura para disponer de los medios físicos apropiados para el funcionamiento del casino.

Esta tarea ha demandado el aporte de importantes sumas de recursos financieros que, al no disponer de ingresos generados por la actividad hotelera, han debido ser cubiertos por los accionistas.

Las negociaciones para la compra del paquete accionario finiquitadas en el mes de febrero de 2009, permitieron a la nueva administración arrancar con las obras que hasta la presente fecha continúan en ejecución, aspirando concluir las hasta la mitad del año 2010, en que podrá ofertarse el espacio previsto para la empresa que operará el casino.

Desde el punto de vista financiero, la posibilidad de obtener resultados positivos con la sola actividad hotelera y de servicios de restaurante ha sido nula, toda vez que se requeriría un importante monto de recursos para modernizar y equipar las instalaciones y para ofertar el servicio en



mejores precios e incrementar los índices de ocupación en un mercado de oferta altamente competitiva y con precios que demandarían un largo periodo para la recuperación de la inversión.

El entorno económico político del Ecuador tampoco ofrece un escenario favorable para este tipo de negocios. Es por ello que la orientación dada por los accionistas en cuanto a vincular una línea de negocios como la del casino, se ofrece como la mejor alternativa para justificar un adecuado rendimiento de las inversiones.

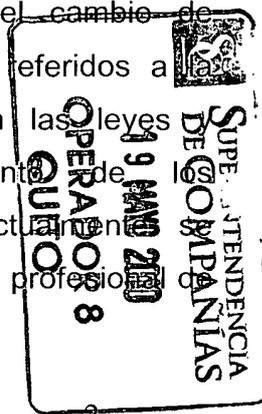
Es por estas razones que los resultados financieros del año 2009, han sido significativamente negativos, cuya explicación se expone más adelante.

## 2. PRINCIPALES ACCIONES DESARROLLADAS EN EL 2009

En 2009 se trabajó para mantener en funcionamiento el hotel. Entre las principales acciones realizadas, destacan las obras de adecuación del casino, la remodelación del primer piso del hotel y el mantenimiento de las instalaciones y equipos para la provisión de servicios básicos que por su antigüedad han requerido de permanente atención.

### 2.1. Regularización de la situación societaria

A partir de marzo de 2009 en que se produjo el cambio de administración, ha sido preciso atender los trámites referidos a actualización de los diversos permisos que exigen las leyes y reglamentos ecuatorianos para el funcionamiento de establecimientos de servicios hoteleros. Estos, actualmente encuentran debidamente regularizados gracias al apoyo profesional



nuestro Procurador Síndico, quien se ha preocupado de que toda la documentación esté actualizada y en regla.

## 2.2 Obras Civiles

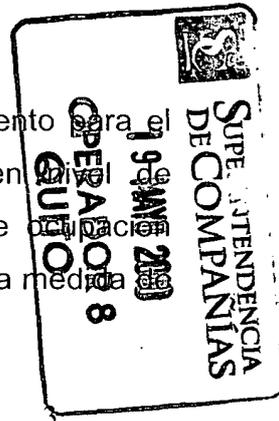
Como se había mencionado al inicio del presente tema, cabe recalcar la importancia del proyecto de construcción del área prevista para el funcionamiento del casino, obra que ha tenido una alta complejidad debido a que ha requerido la intervención en los subsuelos, que demandan riesgos y alta capacidad técnica para minimizar los riesgos sobre la edificación existente, tanto de la propiedad de la compañía como de las edificaciones vecinas.

La firma de arquitectos contratada para este proyecto ha sido técnicamente solvente, sin que se hayan presentado incidentes mayores a los normalmente previstos para este tipo de obras.

La realización de este proyecto fue viable financieramente gracias al aporte de los accionistas que en forma oportuna han asignado los recursos para el avance normal de los cronogramas de ejecución de las obras

## 2.3. Administración del servicio de hospedaje

A pesar de las limitaciones de infraestructura y equipamiento para el servicio hotelero, se ha procurado mantener con buen funcionamiento el hotel, logrando al menos un índice de ocupación cercano al 30% de la capacidad instalada y ofreciendo en la medida lo factible un servicio de buena calidad.



## 2.3 Publicidad y Mercadeo

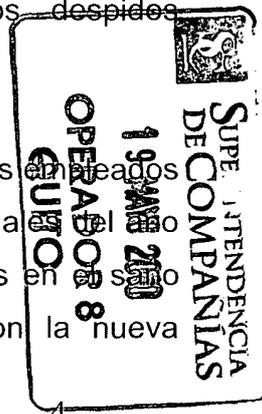
Con el fin de mantener la imagen y presencia en el mercado del nombre el hotel que data de más de 30 años, se destinaron recursos para publicidad a través de vallas en sitios estratégicos como el aeropuerto de Quito, y materiales de difusión escritos que se canalizan por medio de diversas agencias de viajes con quienes mantenemos convenios para promoción turística.

Como gestión de mercadeo también contamos con los servicios de una profesional en ventas que es el enlace para los contratos de grupos de huéspedes a través de los contactos con agencias de viajes y proveedores de paquetes turísticos.

## 2.4 Recursos Humanos

El compromiso de la anterior administración con motivo del cambio del portafolio de accionistas, fue que se entregaría saneado el pasivo laboral con el personal que venía prestando servicios en la compañía. Sin embargo, a pesar de la decisión de mantener la prestación de los servicios del mismo personal, la anterior administración no ha cumplido con su obligación, lo cual derivó en que éstos planteen demandas laborales en contra de la compañía por supuestos despidos intempestivos.

Estas acciones deterioraron la relación con una parte de los empleados y resquebrajaron el ambiente laboral, forzando a que a finales del año debamos tomar la decisión de prescindir de sus servicios en el mismo propósito de contar con empleados comprometidos con la nueva



política de gestión de la empresa. Actualmente afrontamos varios juicios laborales que están a cargo del nuestro Procurador judicial.

### 3. SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

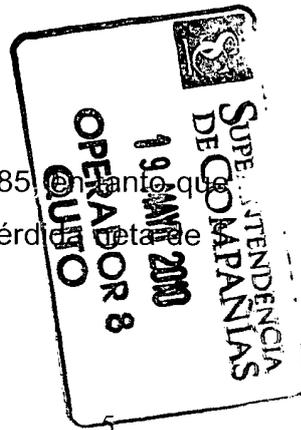
#### 3.1 Registro de cuentas

A partir de los saldos de las cuentas de balance del año 2008 se han efectuado los registros de los movimientos contables del 2009, los que, en una primera instancia fueron ingresados durante el primer semestre en el sistema informático SAFI, que colapsó, demandando la contratación de la firma de contadores ISM, la cual ha procesado la documentación y presentado los balances del presente ejercicio económico. En todo caso, se hace preciso la depuración de saldos de algunas cuentas de periodos anteriores, así como, de los inventarios de activos fijos.

Las declaraciones mensuales de retenciones en la fuente e Impuesto al Valor Agregado han sido efectuadas por ISM, de modo que nos mantenemos al día en el cumplimiento de estas obligaciones legales.

#### 3.2 Balance de Resultados

Los ingresos del año alcanzaron la suma de \$181.022.85, en tanto que los gastos sumaron \$ 398.592.82, determinando una pérdida neta de 217.570.17.



Los componentes de estas cifras son los siguientes:

**INGRESOS**

Habitaciones	157.488.81
Alimentos	23.533,84
<b>TOTAL</b>	<b>181.022.85</b>

**GASTOS**

Hospedaje	120.151.44
Alimentos y bebidas	89.553.27
Lavandería	7.688.04
Administración	134.753.66
Mantenimiento	21.370.16
Otros	25.076.25
<b>TOTAL</b>	<b>398.592.82</b>

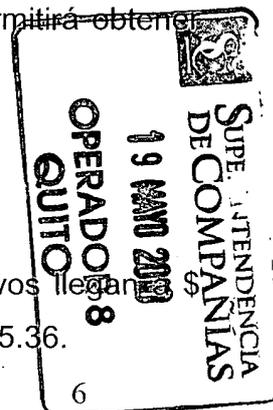
**RESULTADO DEL PERIODO** **-217.570,17**

La limitada capacidad de generación de ingresos provenientes de la facturación por el servicio hotelero, ha determinado que éstos sean insuficientes para financiar los gastos que demanda en funcionamiento del hotel, más otros gastos que han sido necesarios realizar para sustentar el avance del proyecto del casino.

En tales circunstancias, este año al ser de transición, debe considerarse como un periodo conceptualmente equivalente al de una empresa en etapa pre operacional; es decir, en el que se realizan ingentes gastos para sustentar la gestión futura que permitirá obtener rendimientos compatibles con la naturaleza del negocio.

**3.3 Balance de Situación**

Los activos suman \$ 596.638.83, en tanto que los pasivos llegan a \$ 581.913.47, determinando un patrimonio neto de \$ 14. 725.36.



Los saldos de las principales cuentas del balance son:

**ACTIVO**

ACTIVO CORRIENTE	131.943,88
ACTIVO FIJO	464.694,95

<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>596.638,83</b>
----------------------	-------------------

**PASIVOS**

PASIVO CORRIENTE	89.565,23
PASIVO A LARGO PLAZO	492.348,24

<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>581.913,47</b>
----------------------	-------------------

**PATRIMONIO**

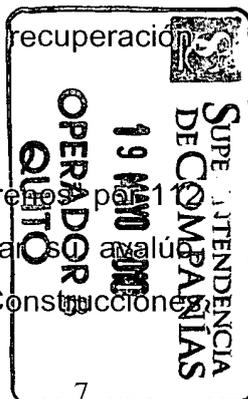
Capital Social	1.000,00
Reservas de Capital	49.351,21
Aportes Futura Capitalización	174.670,47
Utilidades Acumuladas	7.273,85
Pérdida del Ejercicio 2009	-217.570,17

<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>14.725,36</b>
-------------------------	------------------

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>596.638,83</b>
----------------------------------	-------------------

En el activo corriente constan valores entregados a varios proveedores de bienes y servicios referidos a la construcción del casino, que una vez cumplidos los compromisos serán incorporados al activo fijo. También constan valores a cuenta de impuestos pagados por liquidar, cuyo saldo requerirá de una depuración de los registros para determinar su valor real y tomar las decisiones sobre su recuperación de ser el caso.

En el activo fijo figuran dos cuentas de importancia. "Terreno" por 1 mil dólares, se estudiará la conveniencia de actualizarlos avaluando separando los valores y creado la cuenta "Edificio"; y "Construcción"



en Curso”, por 259 mil dólares, valor que al término de los trabajos deberá incorporarse al rubro edificio.

Respecto de los pasivos se hará una revisión minuciosa de los saldos individuales de las cuentas de proveedores y anticipos a clientes, con la finalidad de determinar su valor real.

En cuanto a las obligaciones de largo plazo, éstas corresponden a los recursos recibidos por los accionistas para financiar las obras en construcción y los gastos operativos del 2009, respecto de los cuales deberá definirse un plan de repago cuando la compañía obtenga los ingresos suficientes para cumplir estos compromisos. La cuenta pendiente con los anteriores accionistas se mantiene vigente hasta tanto sean cumplidos los diversos compromisos adquiridos por estos en el contrato respectivo.

Para solventar la situación patrimonial generada por la pérdida de este ejercicio, se incorporó la suma de 150 mil dólares en el rubro “Aportes para futura capitalización”, con lo cual se mantiene con saldo positivo.

Finalmente cabe mencionar que desde al mes de febrero pasado se han tomado varios correctivos, con la contratación de un profesional para el área de administración financiera contable, la adquisición de equipos y software, lo que está permitiendo disponer del soporte adecuado para el manejo de las finanzas de la compañía.



Gislain Fontaine  
Gerente General  
LE CHALET SUISSE S.A.

