

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE HOTEL CASA GANGOTENA S.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS POR EL AÑO 2009.

Introducción.-

En mi calidad de Gerente de Hotel Casagangotena S.A. me es grato presentar a la Junta General de Accionistas, el Informe Anual de Labores correspondiente al año 2009.

1.- ENTORNO POLÍTICO Y ECONOMICO DEL 2009

El 2009 fue un año que le permitió al gobierno consolidarse políticamente. El rotundo triunfo de Correa en las elecciones presidenciales de Junio, afianzó la confianza que el pueblo ecuatoriano tiene depositado en él. La misma suerte no corrió en las elecciones legislativas en las que el Movimiento País no puede obtener mayoría sino a través de alianzas con partidos afines.

La forma de conducir la política nacional se ha mantenido bajo el esquema de polarización y enfrentamientos en varios frentes, incluso, en algunos casos, con personas que antes eran afines al gobierno como es el caso de Alberto Acosta.

Esta polarización se ha acentuado principalmente por la cantidad de proyectos de leyes que se viene discutiendo y aprobando en la Asamblea y que afectan a distintos sectores. A pesar de esto, la habilidad del gobierno para manejar su imagen, le ha permitido terminar el año con una popularidad aceptable y sin mayores riesgos de inestabilidad política.

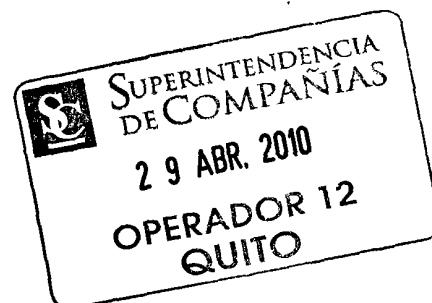
En lo económico, el 2009 fue un año en el que acentuó el modelo dependiente del Estado y se estimuló el descenso de la inversión privada, el decrecimiento de la producción y las exportaciones de petróleo, el aumento del gasto público y el déficit fiscal.

En general, durante el 2009, la economía ecuatoriana empezó a sentir los efectos de la crisis económica mundial, principalmente en la caída del precio del petróleo, sumado a los efectos internos en el sector productivo de la política económica estatista impulsada por el gobierno.

2.- Hotel Casagangotena S.A.

Las cifras de Hotel Casagangotena S.A. que se presenta corresponden al cierre del 2009, han sido revisadas por nuestro comisario y no tienen comentarios adversos.

Se presenta las siguientes cifras:



Balance General	Miles de USD
Activos	\$ 3,907
Disponible	\$ 167
Anticipos	\$ 388
Otros activos corrientes	\$ 159
Otros activos (Proyecto y Edificación en curso)	\$ 3,193
Pasivo y Patrimonio	\$ 3,907
Pasivo	\$ 2,510
Cuentas por Pagar	\$ 960
Obligaciones bancarias de largo plazo	\$ 1,550
Patrimonio	\$ 1,397
Capital social	\$ 10
Aportes Futuras Capitalizaciones	\$ 1,425
Resultados del Ejercicio	(\$ 38.00)

Como se observa en el cuadro, el rubro principal del Activo es el de edificación en curso que resume las inversiones hechas para la reconstrucción y remodelación del antiguo inmueble conocido como casa Gangotena.

Por el lado de los pasivos se muestra los créditos bancarios de largo plazo, así como los préstamos de corto plazo (sin costo) que ha hecho por un lado el promotor del proyecto y por otro, el socio mayoritario (Fidecomiso Hotel Casagangotena), y que posteriormente, y en caso de ser necesario, serán capitalizados.

En el Patrimonio se muestra el capital inicial que se aportó para la creación de la compañía, así como el aporte en capital que hizo posteriormente el promotor para las inversiones que se muestran en el Activo.

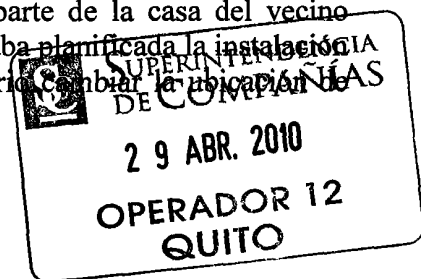
Estado de PyG	USD
Ingresos	\$ 473.07
Costos y Gastos	\$ 38,545.72
Resultados del Ejercicio	(\$ 38,072.65)

Como se puede observar aquí y en los estados financieros presentados a esta Junta, y dado que la empresa se encuentra en una fase pre-operativa, esta no registra ingresos y los gastos que no superan los US \$40 mil fueron destinados principalmente en honorarios profesionales (US \$22 mil) para la promoción del proyecto y en impuestos y contribuciones (US \$12 mil).

Los resultados pre-operativos del ejercicio produjeron una pérdida de US \$38 mil.

3.- Gestiones realizadas durante el 2009.-

El proyecto iniciado el 1 de julio del año 2008 ha seguido su curso sorteando con nuevas soluciones, las dificultades al encontrar que una parte de la casa del vecino invadía nuestro subsuelo, específicamente el área donde estaba planificada la instalación de uno de los tres ascensores. Esta sorpresa hizo necesario cambiar la ubicación de



ascensores y modificar la grada principal dándole una forma circular, asunto que finalmente fue aprobado por el Municipio en marzo del 2010.

En el 2009, el trabajo se concentró en el reforzamiento de toda la cimentación, instalación de desagües y en la construcción de las áreas de servicio, bodegas y baños del personal que están en el subsuelo donde también hay un área para la circulación de vehículos de servicio. Se reforzó toda la estructura con columnas de hierro y las vigas de madera y pisos de tabla fueron reemplazados por vigas de acero y lozas de concreto. La Planta Baja y los pisos altos fueron desmantelados de sus adornos (yeserías, cielos falsos y pisos de madera taraceada) con el fin de clasificarlos y repararlos antes de reinstalarlos. A la fecha, las 31 habitaciones con sus respectivos baños se encuentran conformadas y en proceso de instalación de tuberías y cableado eléctrico. En los próximos días estarán terminados una habitación y un baño modelo, con el fin de evaluar iluminación, mueblería y acabados, proceso que permitirá la contratación de estos elementos para todo el hotel.

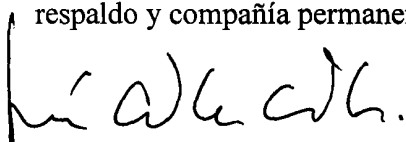
A Diciembre del 2009, la obra registraba un 42% de avance (desembolso total de 3.6MM, incluido el inmueble, frente a un costo total presupuestado de 8.4MM). El problema suscitado con el ascensor retrasó el ritmo de construcción, razón por la cual la nueva fecha de término de construcción será el 28 de febrero del 2011, para tener un mes de prueba y recibir los primeros huéspedes en Abril del 2011.

El proyecto se mantiene con mínimos cambios frente a lo establecido originalmente: una inversión aproximada de 7.5MM, adicionales al costo del inmueble de 1MM. La proyección más probable arroja una TIR del 20%, la misma que contempla una tarifa (ingreso para el hotel) de \$293por habitación y una ocupación inicial del 55%, que se logra con una porción de los turistas que recibe Metropolitan Touring en sus cruceros más exclusivos.

Con el fin de tener un mayor respaldo de capital y menor endeudamiento bancario, se decidió establecer un fideicomiso que abre el 42% de su patrimonio a nuevos socios por un valor de 3.2MM.

Hemos buscado las raíces históricas del solar y de la casa. Desde la época colonial, ese sitio fue conocido como el Solar de San Miguel y desde mediados del siglo XIX, cuando pasó a manos de los Gangotena, la casa tomó el nombre de la familia. Por honor a la historia queremos rescatar su origen, dando al Hotel el nombre comercial de Casona de San Miguel.

Agradezco principalmente a Roque Sevilla, nuestro Presidente, por su permanente guía. De igual manera a Virginia, mi esposa y a mis hijos Amalia, Pablo y Carmen por su respaldo y compañía permanente.


José Antonio de la Cerda
Gerente.

Quito, 31 de marzo del 2010

