

RUEDA DE HOTELES Y TURISMO, RUHOTEL CIA. LTDA.
INFORME ANUAL DE LA GERENCIA A LA ASAMBLEA GENERAL DE
SOCIOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

29 de marzo de 2018

INFORME ANUAL DE LA GERENCIA A LA JUNTA DE SOCIOS

A los miembros del Directorio y Socios de RUEDA DE HOTELES Y TURISMO – RUHOTEL – CIA. LTDA.

De mis consideraciones:

Con el fin de cumplir con las disposiciones legales y estatutarias vigentes, me es muy grato dirigirme a ustedes con el propósito de informarles y poner a su consideración el Informe de Gerencia correspondiente al ejercicio económico del año 2017.

Como es de conocimiento de los socios luego obtener el primer desembolso de USD 150.000 del préstamo que se trató con la Corporación Financiera Nacional BP, se inició la remodelación del Hotel Sebastián en el mes de enero 2017.

Durante el año 2017, la Gerencia, coordinó con la Administración Temporal operativa del Hotel Sebastián el proceso de remodelación de los 56 baños de las habitaciones del edificio donde funciona el Hotel Sebastián. En este proceso a través de varias reuniones con los socios de la empresa se decidió conjuntamente los detalles de las remodelaciones a realizarse, las que culminaron a fines del 2017. Estos cambios brindaron a nuestros clientes una apariencia renovada de las habitaciones del Hotel, complementando los cambios anteriores de cortinas y menaje de habitaciones.

Además se invirtió en retapizar los muebles del lobby y del restaurante mistral y en nueva mantelería.

Estas acciones nos permitieron ser más competitivos en la ciudad de Quito y recuperar los índices de ocupación que el Hotel Sebastián mantenía.

La ocupación de la industria hotelera para el ejercicio 2017, en la ciudad de Quito fue del 55.64% (52.6% en el 2016) lo cual muestra una leve recuperación, pero todavía por debajo de años anteriores (67.93% en el 2014); estas cifras evidencian que el sector no se recupera y que se encuentra estancado.



QUITO: 2017 PROMEDIO ANUAL

HOTELES QUITO METROPOLITANO			
	TOTAL	LUJO	SUPERIOR
OCCUPACION	55.64%	56.61%	53.30%
LIMITE SUPERIOR	79.72%	66.49%	
LIMITE INFERIOR	36.29%	35.41%	
 TARIFA PROMEDIO	\$ 90.94	\$ 100.63	\$ 66.01
LIMITE SUPERIOR	\$ 132.00	\$ 82.49	
LIMITE INFERIOR	\$ 76.74	\$ 51.50	
 REVPAR	\$ 50.60	\$ 56.96	\$ 35.13
LIMITE SUPERIOR	\$ 93.97	\$ 51.46	
LIMITE INFERIOR	\$ 27.94	\$ 24.18	

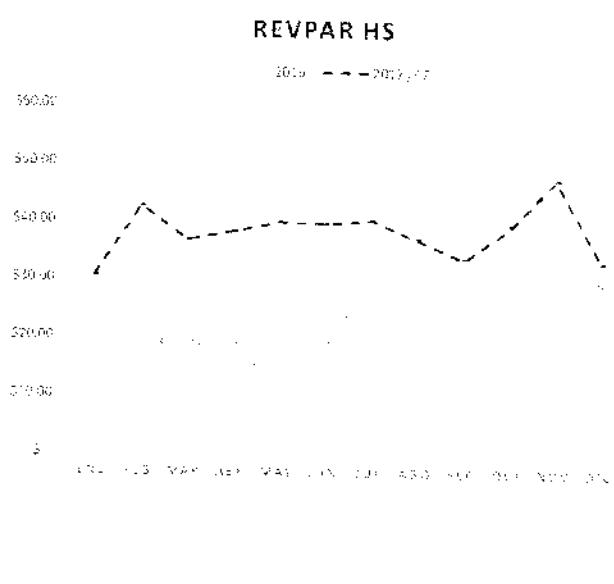
Por ser el 2017 un año electoral y existir un marcado nerviosismo del aparato productivo nacional, el rendimiento de la hotelería en Quito continuó en crisis, muchos hoteles en Quito cerraron el 2017 con pérdidas, lo que también sucedió con el Hotel Sebastián, a pesar de haberse recuperado en comparación a los rendimientos del 2016.

En este contexto, el Hotel Sebastián, que durante la remodelación de baños tuvo una disponibilidad de 47 habitaciones alcanzó durante 2017 una ocupación del 65.42% (44.07% en el 2016) es decir un incremento 21 puntos porcentuales.

La gestión de la Administración Temporal contratada en el 2016 ha dado sus frutos especialmente en una recuperación sustancial en el segmento Habitaciones, lamentablemente el segmento de Alimentos y Bebidas no ha sufrido el mismo incremento, atribuido a los recortes presupuestarios de un gran número de empresas clientes del Hotel y a la mermada situación económica personal de los usuarios del Hotel.

Los objetivos concretos de mejorar la rentabilidad del hotel sobre la base de repotenciar el producto, re estructurar los costos e implementar estrategias comerciales especialmente las relacionadas con las OTAs, se han cumplido parcialmente, reitero que el año electoral, el cambio de Gobierno y la entrada en escena de sistema de reservas de alojamiento "AIRBNB", no han contribuido en generar un clima apropiado para lograr mejores rendimientos.

Al evaluar el ingreso por habitación disponible (RevPar por su sigla en inglés) se puede advertir que el Hotel Sebastián estuvo cerca de US\$ 40, cifra superior al promedio del segmento superior o cuatro estrellas, de la ciudad de Quito, que alcanzó US\$ 38.21.



La planta laboral del Hotel al 31 de diciembre de 2017, se mantiene en 48 empleados. A pesar de este recorte el estándar de servicio se ha mantenido lo que se refleja en los reportes de las distintas OTAs que ubican al Hotel Sebastián dentro del segmento de hoteles que ofrecen una mayor satisfacción (entre 9.0 y 9.4 sobre 10) calificado por los propios clientes usuarios del Hotel Sebastián.

Cumplimiento de las obligaciones de RUHOTEL: Como es de conocimiento de los socios la Empresa ha cumplido con todas las obligaciones que mantiene, especialmente deseó destacar las contraídas con la CFN BP y con los préstamos a los socios. No existen cuentas pendientes a más de las normales del giro del negocio.

Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio 2017 y de los resultados anuales, comparados con el 2016.

Estado de Resultados al 31 Diciembre 2017

	2017	2016	VARIACIÓN	PORCENTAJES
Ingresos operacionales	964.225,94	848.963,65	115.262,29	13,58
Ingresos no operacionales	7.694,56	77.056,54	69.361,98	-90,01
Total Ingresos	971.920,50	926.020,19	45.900,31	4,96
Costos y Gastos	953.527,60	1.127.039,31	173.511,71	-15,40
Depreciaciones	52.757,61	51.257,07	1.500,54	
Amortizaciones	799,75	273,24	526,51	
Total Costos y Gastos	1.007.084,96	1.178.569,62	171.484,66	-14,55
Ingresos por impuestos diferidos	8.453,96	5.189,42	3.264,54	
Pérdida del Ejercicio 2017	26.710,50	247.360,01	220.649,51	

Como se advierte, las ventas aumentaron en \$ 115 mil dólares, son los resultados de la gestión realizada y del incremento en la competitividad del Hotel, debidos a las mejoras realizadas. Los costos y gastos también se redujeron sustancialmente en USD 171 mil comparados con los de 2016.

A pesar de los esfuerzos, al final del ejercicio se produjo una pérdida de USD 26.710. Esta pérdida se debe a que no se logró recuperar los niveles de ventas en Alimentos y Bebidas.

Negociación de arriendo del edificio donde funciona el Hotel Sebastián a SELINA Hotels.

Como he mencionado el rendimiento de RUHOTEL se recuperó en el 2017, pero a pesar de la recuperación se mantuvo un rendimiento negativo de la Empresa. Debido a la incertidumbre de la situación económica del País, a la inestabilidad política del nuevo Gobierno, se decidió continuar con los esfuerzos de vender y/o buscar un aliado estratégico para salir de esta crisis. Se consideró que para ser competitivos requeriríamos de más inversión en la infraestructura del Hotel, debido a que en el 2018 se abrirán 2 hoteles nuevos, que serán una competencia directa del Sebastián. Se presentaron varias ofertas de compra, las que oportunamente se informaron a los socios y se las calificó como inaceptables. Con estos antecedentes ante la propuesta de SELINA de firmar un contrato de arriendo del edificio donde funciona el Hotel Sebastián, con opción de compra, luego de varias semanas de negociaciones con SELINA, en las que participó todo el capital social de RUHOTEL se decidió firmar un contrato de arrendamiento, con opción de compra, del edificio donde funciona el Hotel Sebastián a SELINA OPERATION MONTAÑITA SELINAMONTA S.A. con el aval de DEKEL HOSTELS HOLDINGS S.A. domiciliada en la ciudad de Panamá.

El contenido de este contrato fue discutido exhaustivamente con la presencia del ciento por ciento del capital social de RUHOTEL, por lo tanto es de pleno conocimiento de todos los socios de la Empresa. Finalmente el contrato fue suscrito el 22 de noviembre de 2017. La confirmación de su ejecución tiene un plazo límite de 45 días, luego de que los arrendadores realicen la "Debida Diligencia" del proyecto, de ser ésta positiva, se materializará el arrendamiento del edificio, lo que sucederá los primeros días de enero de 2018.

Paralelamente estamos en los trámites ante la CFN BP, para la aceptación del arrendamiento del edificio a SELINA y el mantenimiento del préstamo otorgado a RUHOTEL, bajo las mismas condiciones.

Como es costumbre los estados financieros han sido conocidos y discutidos por los socios con anterioridad.

Deseo dejar constancia de mi gratitud a la Administración Temporal que ha brindado su apoyo incondicional a este proceso.

Atentamente,



Sebastián Cornejo Santoliva
GERENTE
RUEDA DE HOTELES Y TURISMO, RUHOTEL CIA. LTDA.