

MEMORIA

Guayaquil, 8 de Mayo del 2013

**Señores
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.
CIUDAD.-**

De mis consideraciones:

Presento ante los señores accionistas la memoria de la gestión económica y financiera de la empresa correspondiente al ejercicio económico del año 2012.

1.- Aspectos legales y societarios:

La compañía **CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.** es una compañía anónima que fue constituida mediante escritura pública que autorizó el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, Dr. Jorge Maldonado Rennella el día 8 de Febrero de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de Abril de 1980.

Mediante escritura Pública otorgada ante la Dra. Katia Murrieta Wong, notaria Séptima del Cantón Guayaquil el 15 de Junio del dos mil uno se procede a la conversión de capital, fijación de capital y el aumento del capital suscrito.

Su capital autorizado es de US\$ 4.000 y su capital suscrito es de US\$ 2.000 divididos en acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una.

2.- Su composición accionaria:

El paquete accionario de mi representada está distribuido entre 98 accionistas, una persona jurídica y 97 personas naturales. La persona jurídica es la compañía **NAHELE S.A.** su principal accionista y propietaria del **95.15%** del paquete accionario, estando el **4.85%** restante repartidos en partes iguales entre las 97 personas naturales (**0.05% c/u**).

2.1.- La compañía **NAHELE S.A.** es una compañía anónima cuyo paquete accionario está compuesto de 800 acciones, de las cuales 751 fueron transferidas temporal pero irrevocablemente al "**Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía NAHELE-CFN**", el 3 de Diciembre del 2009, siendo este ente jurídico actualmente propietario del **93.87%** del paquete accionario de la compañía Nahele S.A.. El restante **6.13%** está distribuido entre 6 accionistas, todos ellos personas naturales y ex trabajadores del Hotel Ramada.



3.- Recuperación del local donde funcionaba el Casino RAMADA.

En el mes de Abril del año 2012 mi representada demandó por la vía verbal sumaria a la compañía ALICIOS S.A. "EN LIQUIDACIÓN", en virtud de que se encontraban impagos los cánones de arrendamiento correspondientes al local del ex casino RAMADA, desde el mes de Febrero 2012.

La competencia se radicó en el Juzgado Segundo de Inquilinato y relaciones vecinales de Guayaquil, cuya jueza luego de sustentar el debido proceso dictó sentencia con fecha 10 de Septiembre del 2012 declarando "con lugar" la demanda por mora en el pago de los cánones de arriendo, dándose por terminadas las relaciones de arrendamiento entre las partes,

El 24 de Septiembre la representante de la compañía ALICIOS S.A. "EN LIQUIDACIÓN" procede a consignar las llaves del casino en el juzgado segundo de inquilinato y relaciones vecinales.

El 5 de Noviembre la Jueza dictó el auto de pago en el que ordenaba que la demandada pague o dimita bienes por la cantidad de **US\$ 28.544.78**, valores que fueran determinados por el perito liquidador designado por la autoridad judicial.

4 .- Remodelaciones y mejoras.

El año 2012 fue sin lugar a dudas una año importante para los trabajadores del hotel Ramada, y es que en este año se pudo lograr renovar completamente determinadas áreas que son vitales para el desarrollo de la empresa, como son el lobby recepción, el counter de recepción y botones, bar, corredor de acceso al salón Santay, y como si fuera poco se renovó el propio salón Santay, permitiendo a nuestra empresa lucir con un diseño moderno, dotado de una adecuada iluminación y buen gusto, poniéndonos a tono con lo que demanda el mercado, y atendiendo a las continuas críticas de quienes nos visitaban y que se referían al hotel Ramada como un hotel anticuado, ochentero, viejo, etc.

Estas remodelaciones se constituyen un hito importante en la vida institucional de nuestra empresa, y que ha permitido ir cambiando de a poco la percepción de nuestros huéspedes y clientes, quienes nos han hecho generosos comentarios aplaudiendo esta iniciativa. Pero estas remodelaciones nos han permitido también devolverle al personal su autoestima, ya que sienten orgullo de lo alcanzado hasta ahora por ser esto el producto del su esfuerzo y sobre todo saben que hay una hoja de ruta que está trazada por la administración y que es la de caminar por una senda de progreso y bienestar.

No cabe dudas El hotel Ramada, el Hotel del malecón se insertó en el siglo 21, obteniendo los mejores comentarios de nuestros huéspedes.

5.- Enfoque Financiero.

Acompaño para conocimiento de los señores accionistas y como parte de esta memoria, el informe del asesor financiero de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A., Ing. Omar Aguilera, con respecto al ejercicio económico del año 2012.

6.- Pago a la Corporación Financiera Nacional.

En el año 2012 la compañía NAHELE S.A. principal accionista de CADENA HOTELERA HOTELCA C.A. realizó dos pagos en forma puntual a la **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL**, correspondientes a las cuotas números 4 y 5 por los siguientes valores respectivamente:
US\$ 81.884,44 y US\$ 79.190,10.

Cabe anotar que en los actuales momentos se encuentra ya pagada la cuota número seis.

7.- Acciones de Marketing y publicidad.-

El Hotel Ramada cuenta con un Plan de Marketing donde se encuentran delineadas las estrategias y las tácticas que se emplean para aumentar nuestras ventas y mejorar la recordación de marca. Señalaremos sólo algunas que se desarrollaron en el año 2012:

- ✓ El Hotel Ramada participó en la **FERIA ANATO 2012**, que anualmente se celebra en la ciudad de Bogotá, Colombia, representándonos el Sr. Juan Carlos Falconí, jefe de Recepción.
- ✓ Participación del Workshop " Ecuador Ama la Vida" , en Bogotá organizado por el Ministerio de Turismo en Agosto 2012
- ✓ Se renovó contrato con el Grupo K, para continuar durante el primer trimestre, con la publicidad que el hotel mantenía en el mal del Rio de la ciudad de Cuenca.
- ✓ PUBLICIDAD DEL HOTEL RAMADA:

En el mes de Enero, el Hotel Ramada se publicitó en la Guía anual de la Cámara de comercio de Guayaquil, dando a conocer los servicios del hotel.

Publicidad en la Revista VISTAZO, folleto especial sobre la elaboración de panes. Fecha marzo 2012

Publicidad en Revista Vistazo, suplemento "La excelencia Hotelera en Ecuador", mes de Abril 2012

Auspicio del Hotel a la conferencia del destacado escritor CARLOS CUAUHTEMOC, mes de Abril 2012.

Publicidad en la **GUIA DE ORO ECUADOR 2012 – 2013**, que apareció en el mes de **JUNIO 2012** , en la que dimos a conocer los servicios del hotel.



Publicidad en Facebook , tweeter, sobre los festivales que realizamos resalando nuestra gastronomía: Festival juliano, en las fiestas de Guayaquil, Festival del verde en Abril , Festival del morocho en julio , festival del arroz con leche en agosto, festival del moro en agosto.

Participación en el 5to. Tomo del anuario especial en homenaje al día del hotelero nacional, mes de Agosto.

Concurso de fotografías del malecón en redes sociales.

En Octubre hicimos el lanzamiento oficial del Salón Santay y de las demás áreas remodeladas del hotel y en ese marco se presentó también el nuevo video institucional del Hotel Ramada.

Primera semana de Noviembre se planificación y se ejecutaron reuniones para el desarrollo del nuevo plan de Marketing 2013-2014, análisis FODA junto con la consultora NEGOCIOS & ESTRATEGIAS.

8.-- Del talento humano:

La permanente formación del talento humano forma parte de nuestra Misión y Visión, por lo que nuestra empresa tuvo entre otras las siguientes actividades de capacitación y formación:

- ✓ SEMINARIO : "Integración y expansión de posibilidades" con el destacado profesional ECON. ALFREDO PEREZ, dirigidos para los mandos medios del Hotel.
- ✓ CURSO : "5 ESTRELLAS EN SERVICIO AL CLIENTE" dictado por la CAMARA DE COMERCIO DE GUAYAQUIL, donde participaron nuestros recepcionistas: CARLOS ALVAREZ Y JOSE MONTILLA, RECEPCION.
- ✓ RETROALIMENTACIÓN DEL CURSO "5 ESTRELLAS DEL SERVICIO AL CLIENTE" realizada por los RECEPCIONISTAS SR. CARLOS AL VAREZ Y JOSE MONTILLA , al personal del hotel.
- ✓ El coaching es una poderosa herramienta de desarrollo que ha tenido una notable aceptación a nivel empresarial, generando cambios en los individuos, al ayudarles a comprender los obstáculos y las posibilidades que se pueden abrir con una nueva perspectiva.
En este contexto nuestra empresa contrató los servicios profesionales del Coach Carlos Ballarino, a fin de que a través de sesiones programadas, trabaje con los ejecutivos de la empresa.
- ✓ Cotecna del Ecuador, nos dio el curso "**SENSIBILIZACION DE LA NORMA ISO 9001-2008**" dictado por el ING. FREDDY FREIRE y donde participaron los jefes departamentales y sus asistentes.

- ✓ TECNICAS Y ESTRATEGIAS PARA AUMENTAR LAS VENTAS EN RESTAURANTES, dictado por la IDEPRO -CAMARA DE COMERCIO DE GUAYAQUIL, **participaron** : VERONICA COELLO, ALEX MATIAS.

Muy atentamente


Ab. David Mena Escobar
Presidente
Cadena Hotelera Hotelca C.A.

Adjunto informe del asesor financiero.
CC.FILE



HOTEL RAMADA

EL HOTEL DEL MALECÓN

Guayaquil, 8 de Mayo del 2013

Abogado
DAVID MENA ESCOBAR
PRESIDENTE
CADENA HOTELERA HOTELCA C.A.
Ciudad.-

INFORME SOBRE EL DESEMPEÑO FINANCIERO DEL PERÍODO 2012.

La empresa manifiesta un importante crecimiento en ingresos, además de evidenciar cambios en consecuencia a las remodelaciones y renovaciones del inmueble en general. Se mantiene una estructura de capital ajustada a las demandas de la operación y a los objetivos estratégicos de crecimiento. Revisamos cuatro despliegues de información comparativos 2012 – 2011:

1. Variables básicas
2. Balance General y Resultados
3. Flujos de Efectivo
4. Indicadores

1.- VARIABLES BÁSICAS

Una mayor ocupación de las habitaciones, en un 2.7% comparado con el año 2011, procura el incremento de ingresos por venta de servicios de alojamiento. Ello unido a un aprovechamiento eficaz de la tarifa, hace que las ventas del departamento incrementen en un 3.35%, lo cual permite una mejora en la tarifa promedio (ADR) para el año 2012 del 0.62% (cuadro 1). Las estrategias de adecuación de precios en alimentos y bebidas realizadas en el año 2011 permitieron recuperar afluencia de clientes. Para el año 2012, los precios de A&B fueron ajustados aprovechando este efecto, resultando en un incremento de las ventas de A&B del 15.71%, atribuido directamente a incremento de personas atendidas en el período (cuadro 1)

VARIABLES BÁSICAS	2012	2011	variación %
Habitaciones ocupadas	17,701	17,234	2.71%
Porcentaje de ocupación	64.66%	62.96%	2.70%
Tarifa Promedio	69.91	69.48	0.62%
Ventas habitaciones	1,237,537	1,197,474	3.35%
Personas atendidas	111,764	95,536	16.99%
Consumo promedio	9.58	9.69	-1.09%
Ventas Alimentos y Bebidas	1,071,222	925,771	15.71%
Arriendos y otros ingresos	93,611	164,361	-43.05%

Cuadro 1

2.- BALANCE GENERAL Y RESULTADOS

Se manifiesta un crecimiento apreciable en los activos corrientes (6.3%), fundamentalmente por los fondos transferidos a Nahele S.A. para cubrir la obligación con la CFN y que conservan la calidad de cuentas por cobrar. Esta situación sigue pendiente de ser regularizada con Fidupacífico, CFN e instituciones relacionadas en el año 2012. Las cuentas por cobrar a clientes presentan un incremento del 67%, principalmente por deuda de los operadores del antiguo casino Ramada; empresa en liquidación y que difícilmente honrará su obligación. El activo total se incrementa con relación al año 2011 en un 6.8%. El descenso en los pasivos corrientes se da principalmente por resolución de saldos pendientes a proveedores al corte (cuadro 2).

BALANCE GENERAL	niles US Dólares		
	2012	2011	variación %
Caja y Bancos	221	175	26.09%
Cuentas por cobrar Clientes	72	43	67.44%
Total cuentas por cobrar	399	392	1.79%
Inventarios	76	89	-14.61%
Gastos anticipados	18	10	80.00%
Activos Corrientes	755	710	6.34%
Activos Fijos	337	415	-18.80%
Cargos diferidos y otros	257	139	84.89%
Activos Total	1350	1264	6.80%
Proveedores	113	137	-17.52%
Gastos acumulados	84	71	18.31%
Pasivos Corrientes	261	279	-6.45%
Provisiones	528	456	15.79%
Pasivos Total	804	754	6.63%
Capital pagado	2	2	0.00%
Reserva legal	34	22	54.55%
Reserva de capital	295	295	0.00%
Resultados acumulados	214	190	12.63%
Patrimonio Total	545	509	7.07%
Pasivos más Patrimonio	1349	1264	6.72%

Cuadro 2

Los elementos planteados en las variables básicas se reflejan en el informe de resultados, que evidencia un crecimiento de los ingresos del 5.03%, siendo los servicios de A&B el elemento de mayor peso en dicho crecimiento. Los costos presentan un débil incremento del 3.4%, atribuible en mayor medida a estabilidad en gastos en arriendo, mantenimiento, comisiones de tarjetas de crédito, depreciaciones, alimentación y uniformes del personal (cuadro 3).

Handwritten signature



HOTEL RAMADA

EL HOTEL DEL MALECÓN

en US Dólares

ESTADO DE RESULTADOS	2012	2011	variación %
Servicios habitaciones	1238	1197	3.43%
Servicios A&B	1071	926	15.66%
Arriendos y otros	93	164	-43.29%
Ingresos Total	2402	2287	5.03%
Costos A&B	243	226	7.52%
Remuneraciones al personal	737	642	14.80%
Alimentación y uniformes del per	56	61	-8.20%
Arriendo de inmuebles	144	144	0.00%
Servicios básicos	116	110	5.45%
Comisiones tarjetas crédito y age	76	58	31.03%
Atención a clientes	80	74	8.11%
Mantenimiento	132	155	-14.84%
Honorarios legales y asesoría	72	92	-21.74%
Jubilación y deshaucio	73	62	17.74%
Depreciaciones y amortizaciones	118	189	-37.57%
Otros	370	331	11.78%
Costos y gastos Total	2217	2144	3.40%
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	171	131	30.53%
Participación trabajadores	28	21	33.33%
Impuesto a la Renta	36	34	5.88%
Utilidad Neta	111	79	40.51%

Cuadro 3

El incremento en ventas y la estabilidad en costos resultan en un impresionante incremento de la utilidad gravable, al nivel del 30.5% comparado con el año 2011. Ello permitirá a la empresa capitalizar a Nahele S.A. y evitar así el deterioro patrimonial acaecido en los años anteriores.

4.- RATIOS FINANCIEROS

Los indicadores financieros de Hotelca C.A. evidencian a una empresa capaz de responder sus exigencias líquidas de corto plazo. El endeudamiento se mantiene en nivel estable, con variaciones menores al 1%. Disminuye el ritmo de recaudación de cartera, principalmente por la deuda del operador del antiguo casino. Al extraer esta cuenta, la recaudación mantiene su correcto desempeño. La estabilidad en el margen bruto habla de un manejo eficiente en los costos operacionales, así como de los costos indirectos. Los interesantes crecimientos en los rendimientos sobre activos y patrimonio (sobre el 30%), dan cuenta de un desempeño financiero alineado con los objetivos a largo plazo de la organización. α

RATIOS FINANCIEROS	2012	2011	variación %
Liquidez	2.67	2.35	13.50%
Prueba Ácida	2.33	2.01	15.57%
Cobertura de Intereses	6.70	7.42	-9.69%
Deuda Total	0.62	0.62	-0.38%
Razón deuda a patrimonio	1.60	1.62	-0.99%
Rotación de cartera	10.01	15.96	-37.27%
Rotación de inventarios	8.07	6.26	28.88%
Rotación de proveedores	4.83	3.69	30.85%
Rotación de Activo	1.81	1.84	-1.77%
Margen bruto	0.59	0.60	-2.17%
Margen neto	0.05	0.03	33.78%
Rendimiento sobre activos	0.08	0.06	31.41%
Rendimiento sobre patrimonio	0.22	0.17	30.61%
Acciones emitidas	2000	2000	0.00%
Utilidades por acción	55.50	39.50	40.51%
Ingreso por acción	1201.00	1143.50	5.03%

Cuadro 5

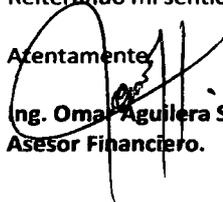
Los perfiles de utilidades y precio nominal por acción revelan una posición atractiva, con crecimientos del 40.5% y 5% respectivamente, con relación al período anterior.

RECOMENDACIONES:

La situación financiera de Cadena Hotelera Hotelca C.A. presenta un mejoramiento sustancial en comparación a los períodos anteriores al traspaso de sus acciones a los trabajadores de la empresa, a través del Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía NAHELE-CFN. Es de mi modesto entender que la presidencia procurará un favorable desempeño financiero a largo plazo al sostener las actuales estrategias de optimización de costos, de proporción adecuada en activos y pasivos de corto plazo, y de control de activos fijos y de operación.

Reiterando mi sentida consideración;

Atentamente,


Ing. Omar Aguilera S.
Asesor Financiero.