



INFORME DE LABORES

Señores Accionistas:

En nombre del Directorio, de la Presidencia de la Compañía y el mío propio, pongo a consideración de ustedes el informe de labores correspondiente al ejercicio económico del año 2005.

Entorno General del País

El año 2005 se caracterizó por una continua incertidumbre política, económica y social. Las incesantes confrontaciones políticas, disolución de la Corte Suprema de Justicia, falta de coherencia en el manejo del estado entre otras, causaron una paralización general del país por medio de manifestaciones sociales en todos los niveles.

Esta crítica situación conllevó al derrocamiento del Crnl. Lucio Gutierrez como Presidente de la República en el mes de Abril y el cambio total del poder Ejecutivo.

La degradación política e inestabilidad en todos los ámbitos causaron un efecto desfavorable en el sector turístico, el cual fue afectado directamente y que hasta el momento no ha sido recuperado. Como ejemplo, durante el mes de Abril, se realizó la Bolsa Internacional de Turismo, evento que lamentablemente coincidió y fue empañado por el derrocamiento del Gobierno de aquel entonces causando una seria lesión al producto turístico del país ante los representantes internacionales que asistieron al evento.

Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero Esquina
Telf: (593-7) 2831-390 Fax: (593-7) 2831-363
www.eldoradohotel.com.ec

Superintendencia de
Compañías

27 ABR. 2006

Victor Barros Pontón
Registro de Sociedades



Gestión Operativa de El Dorado Hotel

El 1ro de Enero del 2005 marcó el fin del contrato de operaciones que tenía Empresa Hotelera Cuenca C.A. con la empresa francesa Accor bajo la marca Mercure.

Inmediatamente se procedió a cambiar la imagen corporativa del hotel retomando el nombre original de El Dorado bajo un nuevo concepto más estilizado.

Basados en la autorización conferida por la Junta General de Accionistas en su sesión del 15 de Abril del 2005 y en el proyecto de remodelación de las instalaciones del hotel, se dio inicio a las obras. Los trabajos concluyeron a mediados del mes de Noviembre cumpliéndose con los tiempos estipulados para el mismo.

Esta obra a más de dar una nueva cara al producto del hotel, redimensionó su tamaño y se concentró en su mayor parte a modernizar las instalaciones del edificio como son:

- Nuevos Calderos de fabricación americana con mayor rendimiento y menor consumo de combustible.
- Nuevo Generador Eléctrico.
- Nuevas instalaciones sanitarias y de agua caliente, minimizando la pérdida de calor.
- Sistema centralizado de Gas.
- Sistemas de seguridad y alarmas contra incendios.

Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero Esquina Cuenca – Ecuador
Telf: (593-7) 2831-390 Fax: (593-7) 2831-663
www.eldoradohotel.com.ec



- Implementación de nuevos sistemas de contabilidad, puntos de venta y un sistema administrativo hotelero.

Durante el proyecto de planificación de la remodelación, se contempló el cierre de operaciones por un período de un mes para finalizar la obra; esta opción en la realidad no fue realizada debido al alto costo económico y de pérdida de imagen que implicaba, sin embargo, se coordinó todas las obras a tal forma de minimizar las molestias a nuestros huéspedes.

Estados Financieros

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 3 de Diciembre del 2004, dispuso el aumento de capital suscrito de la empresa en hasta \$1'000,000.- para evitar una posible observación por parte de la Superintendencia de Compañías ya que el patrimonio de la empresa se encontraba en posición negativa frente a los requerimientos legales.

De acuerdo a lo dispuesto, el 28 de Marzo del 2005 se procedió a elevar el capital suscrito de la compañía únicamente en la suma de \$572,000.- y no en lo propuesto por cuanto no se completó la suscripción requerida; de esta forma se fijó el nuevo capital de la empresa en la suma de \$1'172,000.-

Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero Esquina Cuenca – Ecuador
Telf: (593-7) 2831-390 Fax: (593-7) 2831-663
www.eldoradohotel.com.ec



Debido a que las pérdidas acumuladas en los años anteriores alcanzaban la suma de \$765.079.- y la compañía aún seguía en causal de disolución, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de Abril del 2005, autorizó la revalorización de los activos fijos de la empresa.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas llevada a cabo el 09 de Diciembre del 2005 autorizó a la Gerencia General contabilizar la valuación de la Torre "A" en \$1'986,194.22 con el objetivo de elevar el patrimonio de la empresa y de esta forma dejar de estar en causal de disolución. De igual forma, se autorizó a compensar la cuenta de valuación de activos fijos con la cuenta de pérdidas acumuladas.

En esa misma Junta, los accionistas fueron informados por la Gerencia General que por razones de la remodelación, la empresa hasta esa fecha había contraído una deuda de \$1'844,798.62 . Se explicó detalladamente el efecto negativo a futuro que esta obligación significaba para las finanzas de la empresa y luego de deliberar al respecto y analizar una serie de alternativas para proceder a cancelarla, la Junta autorizó a la Gerencia General transferir el inmueble conocido como Torre "A", el puente, el 6to piso de la Torre "B" y el 7mo piso de la Torre "B" bajo la figura conocida como dación de pago una vez que nuestro acreedor, la compañía Necopa, aceptó recibir estos bienes al valor del avalúo que para el efecto había realizado el profesional, Arq. Rolando Sarmiento y que ascendía al valor de \$2'092,119.80. Con este mecanismo se cubrió la totalidad de las obligaciones contraídas antes, durante y hasta la finalización de la remodelación.

Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero Esquina Cuenca – Ecuador
Telf: (593-7) 2831-390 Fax: (593-7) 2831-663
www.eldoradohotel.com.ec



Balance General

Durante el ejercicio del 2005 los activos de la compañía crecieron en \$596,553.- (32.35%) debido a la contabilización del nuevo valor del activo fijo y a las compras realizadas de nuevos activos de operación para el hotel.

El pasivo circulante decreció en \$1'214,437.- (-87.84%) con respecto al año 2004 causado por la cancelación de todas las obligaciones que la empresa tenía con sus acreedores. El capital de trabajo neto presentó un superávit de \$421,000.-

El patrimonio de la compañía pasó de \$ 360,120.- a \$ 2'142,313.- (495%) producido por el aumento del capital suscrito, el registro de la valuación de activos fijos en las reservas y la compensación de las pérdidas acumuladas hasta el 2004.

Balance de Pérdidas y Ganancias

Las ventas totales en el 2005 cerraron en \$ 837,000.- inferiores en \$ 265,000.- (-24%) al año 2004 debido a que prácticamente todo el año el hotel estuvo inmerso en el proceso de remodelación. Los costos y gastos directos llegaron a \$511,400.- que representan el 61% de los ingresos. Cabe recalcar que en este rubro de gastos están registradas las liquidaciones de personal y las compras de jubilaciones entre otros. El promedio del porcentaje de gastos en el 2004 y 2003 fue del 61%.

Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero Esquina Cuenca – Ecuador
Telf: (593-7) 2831-390 Fax: (593-7) 2831-663
www.eldoradohotel.com.ec



Los gastos no distribuidos (administración, mercadeo, mantenimiento y energía) se registraron en \$ 454,000.- (54.25%) sobre las ventas. El promedio de estos gastos en el 2004 y 2003 fue del 50%.

El 2005 registró una pérdida operacional bruta (G.O.P.) de \$ 128,465.-comparado con el 2004 que registró una pérdida de \$ 26,000.- en el (G.O.P.). Los gastos de capital se redujeron de \$ 234,000.- en el 2004 a \$ 196,600.- en el 2005. El resultado final del ejercicio dio una pérdida de \$ 305,202.-

Conclusión

Si bien es cierto el año 2005 fue peor en términos de resultados que el año 2004, hay que mencionar que éste año fue directamente afectado por la remodelación y saneamiento total de la empresa y de su contabilidad.

Han pasado tan solo cuatro meses desde la apertura oficial de las nuevas instalaciones del hotel y ya se están registrando variaciones considerables en los costos y gastos operativos, las ventas poco a poco tendrán que ir al alza debido a un agresivo proyecto de mercadeo que la administración estará empleando en los siguientes meses.



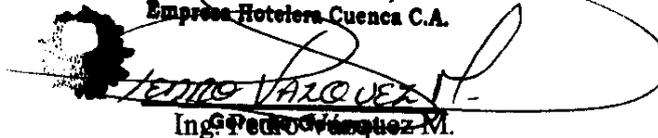
Luego de muchos años de edad en sus instalaciones y de resultados negativos en su operación, no ha sido una tarea nada fácil para esta administración afrontar el reto que nos planteamos de reestructurar toda la empresa: desde su infraestructura hasta sus sistemas de operación y control diario, desde su imagen corporativa hasta la implementación del nuevo concepto de servicio que se está ofreciendo pero, con la ayuda de Dios y con el esfuerzo diario de todos los ejecutivos y asociados de esta empresa, estoy seguro que el año 2006 marcará serios cambios en los resultados de la empresa.

Quiero agradecer, en nombre de todo el equipo de trabajo de Empresa Hotelera Cuenca C.A. al Directorio por su permanente colaboración y a todos los Accionistas por una vez más, depositar su confianza en nosotros.

De los señores accionistas.

Cuenca, 29 de Marzo del 2006

Atentamente,
Empresa Hotelera Cuenca C.A.



Ing. Pedro Viquez M.

Gerente General

Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero Esquina Cuenca - Ecuador
Telf: (593-7) 2831-390 Fax: (593-7) 2831-663
www.eldoradohotel.com.ec