

INFORME DE LA PRESIDENCIA HODESA C.A.

AÑO 2011

Quito, Marzo 2012

Señoras y señores Directores

Señoras y señores accionistas

Señor Presidente Ejecutivo

El año 2011 ha sido un año complicado y con características diferentes a los años anteriores. Las diferencias más importantes fueron la reconstrucción en la primera parte del mes de enero 2011 y en la segunda parte del mes de diciembre 2011 del sistema de agua fría y caliente de nuestras 2 torres de habitaciones.

No hay que olvidar que el edificio tiene más de 20 años de construcción y el hotel más de 18 años de operación. En la época de construcción se utilizó tubería de hierro galvanizado.

Dicha tubería se reemplazó con un sistema nuevo, esta vez de cobre y plástico especial. Durante este cambio encontramos que había que reparar adicionalmente los baños, en especial los sistemas detrás de las tinas que presentaban fugas y humedad.

Igualmente recibimos orden de los bomberos que tenemos que reubicar el tanque de gas. Estaba en el subsuelo y se nos ordeno de trasladarlo al techo en la torre delantera y cambiarlo por uno nuevo por el tiempo de uso de más de 18 años. Se tuvo que reforzar el sitio para este tanque, trabajo que concordó con el cambio de tubería de agua y colocar la tubería de abastecimiento y tubería hacia las cocinas. Puedo informar que este refuerzo fue aprobado y el tanque instalado en su nuevo sitio comienzos del 2012.



A pesar de estas sorpresas desagradables logramos quedarnos dentro del presupuesto de reparaciones y así cumplir con el monto de arriendo para el año 2011, fijado por la junta general al comienzo del año que concluyó el costo aproximado en reparaciones era \$130.000.

Cabe indicar que en la operación del año 2012 vamos a tener también un impacto similar ya que recién en enero terminamos la reparación de la segunda torre y la instalación del tanque de gas indicado anteriormente.

Si en el año 2010 logramos una tarifa promedia ponderada total de US\$ 57,89, en el año 2011 logramos US\$ 61,81. Este aumento en la tarifa del 6,77% permitió absorber no solo la inflación oficial del 5,41 % sino también la real que era más alta en los suministros para nuestro hotel - por la calidad requerida en ellos - y en los costos del personal, resultado de los aumentos en los sueldos sectoriales ordenado por el gobierno.

Dada la edad de nuestro hotel se hace importante planificar el futuro. El presidente ejecutivo ha efectuado la planificación de lo imprescindible para seguir competitivo y no bajar de categoría dentro del concierto de los hoteles de 4 y 5 estrellas de Quito. El presupuesto preliminar asciende a un monto entre 500 y 600 mil US\$ e incluye entre otras cosas un nuevo sistema de teléfono/computación/control, cambio de las ventanas en la torre de la 6 de diciembre a un sistema anti ruido (por las quejas de nuestros clientes), modernización de ascensores, etc. Estamos buscando un financiamiento bancario. Sin embargo ponemos a disposición de los accionistas la posibilidad de dar un crédito a nuestra empresa, que devengaría un interés anual del 9 %, y sería similar al que se dio en el año 1997. En vez que los bancos ganen estos intereses, lo ganan los accionistas.

El financiamiento se hace necesario ya que nuestra empresa, HODESA C.A., no es dueño del edificio por lo que no tiene las reservas de depreciación para estos rubros, mientras que los accionistas en cambio recibieron los arriendos sin otro descuento que no sea los ordenados por el SRI - y no se les pidió que generen la reserva de depreciación para su activo para el mantenimiento.

Todas las reparaciones han sido pagadas por HODESA C.A., lo que no solo permitió un buen estado - si bien un poco anticuado - de las instalaciones con el respectivo mantenimiento del valor del bien, sino inclusive un aumento en el valor como inmueble bien mantenido y también como negocio en marcha, sin aporte adicional de los accionistas.



El canon de arrendamiento para el año 2011 fue fijado por la Junta General en US\$ 500.000 y estará pagado la última cuota hasta fines de Marzo.

Con respeto a la sugerencia de la Junta General pasada de que el directorio busque una forma alterna de administración de HODESA C.A., el directorio ha estudiado varias formas, pero no ha encontrado todavía una forma mejor que la que tenemos. Se sigue mirando opciones nuevas.

Aquí tengo que referirme a la demanda judicial de uno de los copropietarios del edificio y accionista de HODESA C.A. sobre el que había informado en la Junta General anterior.

Hemos ganado esta acción legal en 2 instancias. Sin embargo, el copropietario/accionista ha presentado la apelación; nuestro abogado esta monitoreando la situación y esperamos también una sentencia favorable.

Cabe indicar aquí que el copropietario/accionista esta cobrando normalmente sus arriendos.

Quiero felicitar a nuestro Presidente Ejecutivo, Sr. Winston Wlodawsky y a su staff ejecutivo por el excelente manejo de nuestra empresa durante el año 2011 y los resultados obtenidos a pesar de todos lo problemas.

Pido un reconocimiento para los miembros del Directorio los cuales han aportado con sus ideas y conocimientos, con lo cual pudimos sortear los múltiples problemas durante 2011. Se ha reunido el Directorio en 12 sesiones ordinarias y 3 extraordinarias.

Gracias

Ing. Mathías Baumann

PRESIDENTE HODESA



HODESA

ANEXO INFORME PRESIDENTE
AÑO 2011

	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	% DIFERENCIA 2011-2010
CUARTOS NOCHE TOTAL	32.340	33.040	32.515	32.649	29.189	23.958	21.520	19.077	(2,12)
VENTAS HABITACIONES	1.999.041	1.912.842	1.720.135	1.695.878	1.336.059	1.007.816	953.319	860.830	4,51
VENTAS ALIMENTOS Y BEBIDAS	1.240.669	1.061.994	823.274	743.606	547.313	458.886	426.456	380.587	16,82
ALQUILERES - CIGARILLOS	15.527	21.248	22.811	27.074	30.794	16.454	12.341	13.420	(26,92)
TELEFONIA, LAVANDERIA Y OTROS	46.405	48.400	49.282	57.447	71.649	83.079	78.497	88.567	(4,12)
TOTAL VENTAS	3.301.642	3.044.484	2.615.502	2.524.005	1.985.814	1.655.968	1.470.615	1.343.404	8,45
TOTAL COSTOS	(451.271)	(376.147)	(287.806)	(288.624)	(216.219)	(207.048)	(234.383)	(177.413)	19,97
TOTAL GASTOS	(2.028.164)	(1.824.002)	(1.577.404)	(1.408.071)	(1.167.470)	(989.054)	(924.772)	(888.088)	11,19
TOTAL ARRIENDO	(500.003)	(500.000)	(473.704)	(446.890)	(425.610)	(320.000)	(240.000)	(200.000)	0,00
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	2.500	6.295	10.701	29.240	21.685	24.263	23.801	29.525	(60,29)
TOTAL EGRESOS NO OPERACIONALES	(323.160)	(297.246)	(275.588)	(292.276)	(191.333)	(159.806)	(130.510)	(104.511)	8,72
% INFLACION ACUMULADA DEL AÑO	5,41	3,33	8,83	8,83	3,33	2,87	4,36	1,95	
CUARTOS NOCHES POR MES				2008	2007	2006	2005	2004	% DIFERENCIA 2011-2010
ENERO	1.537	2.355	2.505	1.964	2.098	1.905	1.449	1.096	(34,73)
FEBRERO	2.423	2.584	2.499	2.228	2.057	1.860	1.372	1.389	(6,23)
MARZO	2.812	3.103	2.903	2.567	2.587	1.956	2.110	1.478	(9,38)
ABRIL	2.730	2.859	2.627	2.988	2.216	1.782	1.761	1.329	(4,51)
MAYO	2.795	2.694	2.997	3.016	2.325	2.097	1.993	1.473	3,75
JUNIO	2.990	2.779	2.536	2.988	2.797	2.172	2.119	2.057	7,59
JULIO	3.150	2.992	2.965	3.293	2.767	2.344	2.234	1.888	5,28
AGOSTO	2.908	2.893	2.824	3.356	2.495	1.731	1.752	1.497	0,52
SEPTIEMBRE	2.928	2.966	2.730	2.821	2.205	1.966	1.420	1.462	(1,28)
OCTUBRE	3.022	2.914	2.975	2.988	2.970	2.173	1.877	2.079	3,71
NOVIEMBRE	3.007	2.812	2.771	3.205	2.857	2.265	2.080	2.122	6,93
DICIEMBRE	2.038	2.089	2.183	3.035	1.815	1.707	1.353	1.207	(2,44)
TOTAL	32.340	33.040	32.515	34.449	29.189	23.958	21.520	19.077	(2,12)
DESARROLLO ACTIVOS HODESA	862.984	940.431	797.240	872.307	984.885	817.401	732.011	648.459	(8,24)
DESARROLLO PASIVOS Y PATRIMONIO HODESA									
PASIVOS	590.711	613.841	482.194	495.698	688.566	530.355	446.615	367.144	(3,77)