

HOTEL AKROS – HODESA C.A.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Ejercicio 2013

INFORME DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA

INCLUYE ESTADOS FINANCIEROS: BALANCE GENERAL Y BALANCE DE RESULTADOS

Damas y Caballeros Accionistas, Señores; Presidente y Miembros del Directorio de la compañía HODESA C.A, Señor Comisario:

Al igual que en años anteriores, me he permitido agilitar el desarrollo de mi relato, redondeando algunas cifras y manteniendo razonable exactitud con los expresados en los Estados Financieros oportunamente disponibles y entregados a ustedes como parte integral de los informes. También como de costumbre, me permito iniciar mis remarks despojando las adversidades más relevantes experimentadas, seguidamente informándoles sobre los asuntos más positivos del ejercicio 2013 y notas pertinentes sobre el futuro de nuestra empresa.

Al cumplir 20 años en operaciones atravesamos el 2013 al interior de la incertidumbre que ha venido a caracterizar al ámbito de la industria hotelera, rodeados de complicaciones y condiciones costosas generadas por varios factores, de entre los que señalo especialmente el de mayor impacto que se centra en el campo laboral. Los gastos fijos como es el caso de los salarios, que a diferencia de otros países, en la ley laboral ecuatoriana se trata de un gasto rígido que no concuerda con las fluctuaciones naturales de un negocio hotelero.

En este mismo campo, la acumulación de vacaciones es insólita; a los 20 años de operaciones, el 39% de nuestra fuerza laboral de 147 empleados tiene un promedio de 23 días de vacación y el 12% tiene cerca de 30 días... Si bien es cierto que la mayor antigüedad o la menor rotación dan como resultado el perfeccionamiento en la calidad de servicios hoteleros, el gasto de personal adicional para cubrir ausencias y vacaciones es impactante.

El requisito de aprobación anticipada por parte del Ministerio Laboral de los horarios de trabajo de cada empleado, es devastador en nuestra industria, que por la naturaleza de los movimientos de huéspedes y clientes durante 24 horas de operación diaria, requiere de múltiples flexibilidades para la planificación de horarios. En general, muy al estilo sindical, las restricciones y presiones de las leyes laborales requieren el constante incremento de trabajadores con el consiguiente decrecimiento de la productividad.

Adicionalmente nuevas leyes y regulaciones impuestas a la industria hotelera por el Municipio, SRI, Bomberos, etc., son condicionantes para renovar permisos, licencias de funcionamiento y otras.. Como es de conocimiento público, también experimentamos consistentes alzas en precios de materia prima, suministros, salarios y servicios y junto a esto la inaudita e inexplicable prohibición de servicio de bebidas en ciertos horarios, ocasionando la pérdida de ventas y el disgusto especialmente de los huéspedes extranjeros.

Otras adversidades del 2013, incluyeron el insólito crecimiento del tráfico en la 6 de Diciembre. La nueva ley que obligó a los taxistas de hoteles a cambiar sus vehículos por los "4X2", requiriendo mayores espacios de estacionamiento que no tenemos. Los cambios Municipales para el recogimiento de desperdicios y regulaciones para la entrega de combustible, entre otras, todas actividades que se deben



llevar a cabo frente a la 'entrada principal' de hotel a la vista de los huéspedes que por inconvenientes del nuevo aeropuerto deben llegar y salir justamente en la madrugada.

Una de las importantes adversidades afectando a los hoteles es el nuevo aeropuerto y los contratiempos de la mencionada llegada y salida de contratiempos huéspedes en horas de la madrugada, lo que a la vez nos obligó a incrementar turnos del personal para brindar la atención respectiva cobrando en muchos casos alojamiento a empleados que no pueden llegar o salir por falta de transporte público... Desde el punto de vista de la afectación económica del aeropuerto a nuestro negocio, los hoteles ahora compartimos los presupuestos de los huéspedes con los taxistas. Simplemente explicado \$60.00 para ida y vuelta de Tababela y \$60.00 o más dólares para el hotel, incrementándose el gasto del usuario hotelero en más de 60%, y obstruyendo nuestras posibilidades de subir tarifas.

Sin embargo de este escenario poco atractivo, en el 2013 el AKROS logró importantes resultados por la vía de estrategias administrativas y operativas de alta hotelería; nuestro porcentaje de ocupación de las 128 habitaciones y suites fue del 70% y la tarifa promedio de \$15.40 superando esta con el 11% al año anterior. Consecuentemente las ventas en el negocio de hospedaje alcanzaron \$2'500.000 representando esto un crecimiento del 10% sobre el año 2012. En los 14 locales de Restaurantes, Bares y Banquetes la condición positiva fue similar lográndose una venta de \$1'300.000 que superó al año anterior con el 4%.

Con estos resultados de los negocios hoteleros, el superávit operacional alcanzó \$1'000.000, representando esto un incremento del 10% sobre el año anterior y logrando con éxito el pago de nuestros compromisos principales que con do vuestro conocimiento, como es: el pago puntual del alquiler de instalaciones a los propietarios del edificio Akros y el ingreso ordenado de las inversiones en proyectos para mejoras, renovaciones y catóxicos necesarios.

Recordemos que más allá de los réditos inmobiliarios por plusvalía de nuestros Edificios, el Know-how y el Negocio en Marcha, está el producto de nuestra operación de los negocios de hospedaje que representan el 65% de los ingresos, y los negocios de comidas y bebidas que en conjunto responden por el 35%... Consecuentemente, es más que evidente la importancia que adquieren el estado y funcionalidad de nuestras instalaciones y equipos así como la consistencia en calidad de producto y servicio internacional personalizado, característico del AKROS que a través de los años hemos logrado establecer como nuestro emblema.

Como están conscientes los viajeros asiduos y ustedes, todo aquello que no cumpla con lo que se espera de un hotel de primera (4 estrellas), es el camino seguro al deterioro y desaparición del negocio... Durante estos 20 años nos hemos nutrido de la calidad de nuestra gestión profesional hotelera logrando el posicionamiento y prestigio de que gozamos, y es así como al término del 2013 el AKROS sigue reconocido en el ámbito internacional como el mejor de la categoría 4 estrellas en Quito, y uno de los principales hoteles del Ecuador. Este desempeño es nuestro gran tesoro y el cimiento que debemos respetar y conservar sin escatimar esfuerzos.

Siguiendo la curva ascendente de estos 20 años, en el 2013 nuevamente llegamos a ocupar espacios físicos en habitaciones, restaurantes, bares y salones de eventos; superado con 2 pts. al índice de Quito en ocupación hotelera del grupo 4 estrellas y manteniéndonos apenas 3 pts. abajo de la ocupación de 5 estrellas, esto mientras la ciudad continúa en creciente e incontrolable sobrepotencia hotelera. Graficando la saturación de nuestro negocio, en el transcurso del ejercicio la ocupación promedio del AKROS bordea el 90% durante la semana y se reduce en fin de semana y puentes.



Es en estas circunstancias en que el AKROS compite con hoteles de las más poderosas cadenas internacionales; Hilton, Sheraton, Marriott, Swissotel, Radisson, etc., y en que solamente podremos sostenernos mediante la continua modernización y renovación de instalaciones, equipo y manejo; una responsabilidad ineludible de cada uno de nosotros.

Más allá de la magnífica labor en el mantenimiento y cuidado físico visible en estos 20 años, o de una posible ampliación del hotel, el único camino para mantener un crecimiento sostenible de nuestro negocio es por la vía del crecimiento de tarifas y precios, lo que hace inevitable continuar con más fuerza los proyectos de mejoras y renovaciones; dicho de otra manera, no hay que olvidar que mientras realizamos las obras, el hotel no espera, simplemente sigue arrojando y no podemos permitir que nos gane el deterioro.

Al respecto, en el 2013 nuestra inversión en proyectos de remodelación y mejoras, con recursos propios del negocio, fue en el orden de \$200.000 más los \$300.000 en mantenimiento preventivo y correctivo del hotel. El Plan Maestro del AKROS construye un registro y manejo oportunos de necesidades y prioridades, persiguiendo y pronosticando profesionalmente el comportamiento y vida útil del mobiliario, equipos e instalaciones. Al cierre del ejercicio 2013, el total de este pronóstico es una inversión de \$1'653.000, de las cuales la prioridad AAA a cumplirse en el periodo 2014 - 2015 sería de \$358.000.

En el Balance General que más adelante será comentado por nuestra Directora Financiera, Dra. Gladys Mazorra, el Activo total del ejercicio 2013 alcanzó \$889.312 con un Pasivo de \$601.930 y el Patrimonio de \$284.382. Con esto concluye mi informe, mismo que los señores accionistas han recibido debidamente escrito y con los respectivos respaldos de los Estados Financieros, producidos en estricto cumplimiento de las normas internacionales de contabilidad hotelera IIRALI (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry), y los reglones NIIF adoptadas por la Ley ecuatoriana para la contabilidad e información financiera.

Dejo constancia de mi agradecimiento y felicitación por su siempre sabia, acertada e incondicional gestión, al Presidente de nuestro Directorio - Ing. Mathias Baumann y de igual manera a los señores miembros del Directorio de HODESA CA, cada uno de ellos quienes, en representación de ustedes y con profundo conocimiento de nuestro negocio y desarrollo, continúan brindando la acostumbrada generosidad de su valioso tiempo con un serio respaldo a la gestión administrativa de la compañía HODESA CA. De igual manera agradezco y felicito por sus esfuerzos profesionales a mi equipo de Ejecutivos y Jefes Departamentales del HOTEL AKROS, por su profesionalismo y dedicación a la agotadora gestión con que brindamos excelencia hotelera durante 24 horas diarias y 365 días del año.

Agradezco a los señores y señoras accionistas por su amable presencia, y la atención que han tenido a bien brindarme durante el desarrollo de este informe sobre el ejercicio 2013.

Atentamente,
HODESA CA - HOTEL AKROS


Winston N. Włodawsky
PRESIDENTE EJECUTIVO