47891

hotel río amazonas
QUITO - ECUADOR

Quito, 1 de abril del 2008

1. INFORME ANUAL DE LA GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE HOTEL RIO AMAZONAS APARTSUIT S.A.

Señores Accionistas:

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
28 ABR 2008
OPERADOR 5
DIRECCIÓN DE TECNOLOGÍA
DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES

Cumplo con la obligación legal y estatutaria de presentar a usted el informe anual sobre el estado de la compañía al 31 de diciembre del 2007, y lo hago siguiendo los lineamientos que establece el reglamento pertinente expedido por la Superintendencia de Compañías.

1.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2007

Para el año 2007 se aprobó un presupuesto de ingresos en base a que las ventas crecieran en 15% con respecto al año 2006. El esfuerzo realizado por las diferentes áreas del hotel dio los siguientes resultados en cada unos de las tres unidades operativas más importantes del hotel:

DIVISION HABITACIONES	-cumplimiento presupuestal del 94%
DIVISION ALIMENTOS Y BEBIDAS	-cumplimiento presupuestal del 97%
CAFETERIA LA CANOA	-cumplimiento presupuestal del 89%

El monto de ventas totales presupuestadas para el 2007, incluyendo La Canoa, fue de $ 2´501.492, dólares.

El monto real de ventas alcanzó a $ 2´345.514 dólares, lo que representó el cumplimiento del presupuesto en el 94%.

Aunque hubiera sido deseable el cumplimiento del presupuesto en el 100%, o mejor haberlo superado, consideramos que el 94% de cumplimiento en ventas es satisfactorio.

En cuanto a los egresos reales operativos y administrativos, estos fueron ligeramente inferiores a lo presupuestado, habiéndose llegado al 99% en lugar del 94 % que se esperaba; lo que se explica en parte por el no cumplimiento del 100% del presupuesto de ventas, pero especialmente por el gran peso de los costos fijos sobre la estructura de costos del hotel.
La no disminución de los costos y el no haber alcanzado el 100% del presupuesto de ventas, explica porqué no logramos cumplir la utilidad presupuestada del 10% sobre ventas.

2.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

1. Conforme a la resolución de la junta de accionistas se entregaron a los señores accionistas, las utilidades generadas en el año 2006.

2. Se designó a la empresa BDO como nuevo auditor externo de la compañía.

3. El 31 de julio del 2007, se perfeccionó el aumento de capital a doscientos veinte mil dólares -US/ 220.000-, distribuido de acuerdo al porcentaje de participación de cada socio.

3. INFORMACION SOBRE HECHOS IMPORTANTES OCURRIDOS DURANTE EL EJERCICIO, EN EL AMBITO LEGAL y LABORAL

En lo legal:

Se obtuvo sentencia definitiva favorable para la compañía, en el juicio de trabajo propuesto por **René Chávez Gándara,** (quien fue apoderado de la compañía y demandó el pago de indemnizaciones laborales por despido intempestivo, y otras prestaciones, por una cuantía de 30.000 dólares.

En sentencia de primera instancia se aceptó parcialmente la demanda y se condenó a nuestra empresa la cantidad de US 6.681, que con un diez por ciento mas fue consignada en el Juzgado Primero Ocasional del Trabajo de Pichincha el 15 de mayo del 2006, para evitar el secuestro de bienes que solicitó René Chávez.

De aquella sentencia interpusimos el recurso de apelación que fue aceptado por la Segunda Sala de la Corte Superior de Quito, que el día 5 de febrero del 2007 revocó la sentencia del juez inferior por considerar que no existieron relaciones de dependencia laboral.

El señor René Chávez dedujo el recurso de casación para ante la Corte Suprema de Justicia, la cual desechó el recurso quedando conformada la sentencia a nuestro favor.

2- En el juicio laboral propuesto por **Vicente Vinueza** reclamando el pago de US/ 12.000 por horas extras, el Juez Primero del Trabajo de Pichincha, dictó sentencia el 7 de diciembre del 2007, desechando la demanda, pero se interpuso por ambas partes el recurso de apelación, para ante la Corte Superior de Quito.

3. **El accionista Carlos Fierro Morales** presentó una demanda para que se le hagan cuentas de la actividad de la compañía. El Juicio se radicó en el Juzgado Noveno de lo Civil de Pichincha; la demanda fue citada el 23 de agosto del 2007 y fue contestada el 14 de septiembre del mismo año, habiéndose calificado la procedencia de la contestación el 27 de noviembre del 2007, sin ninguna providencia desde entonces.

En lo laboral:

Por los cambios a la ley de tercerización e intermediación laboral efectuados en el año 2006, fue necesario trasladar a la nómina del hotel 21 empleados que prestaban sus servicios a través de la compañía tercerizadora.

4. - INVERSION EN OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:

Durante 2007 el hotel ha hecho inversiones para seguir mejorando la operación y para dar un mejor servicio a sus clientes, siendo las más importantes, las siguientes:

- Readecuaciones en carnicería y bodega, para que cumplan las más altas normas de asepsia, por $ 9.122.
- Cambio de pisos y pintura general de subsuelos 1 y 2, por $ 8.722.
- División del Salón Amazonas, por $26.000.
- Remodelación de terraza de La Canoa, por $ 3.000.
- Puertas de ventanas de 39 habitaciones, por $ 8.000.
- Parte de cuota inicial de furgoneta, por $ 6.000.
- Rótulo acero y neón parte exterior del hotel, por $ 2.200.
- Servidor nuevo y licencias de uso del software, por $10.000.
- Televisores LCD en 6 habitaciones, por $ 2.600,
- Ampliación del circuito cerrado de TV, por $ 3.000,
- Pintura de todas las habitaciones y gastos de mantenimiento preventivo y correctivo, por $ 40,000

TOTAL US/ 118.644,00

Todas estas inversiones y gastos se hicieron con recursos provenientes de la operación normal del hotel.

5.- SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL EJERCICIO Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO PRECEDENTE.

Hotel Río Amazonas continúa su proceso paulatino de crecimiento. Es un negocio que no termina de crecer y cada vez tiene mayores posibilidades en el mercado hotelero de la ciudad.

En el año 2007 las ventas crecieron en un 8%, cifra importante si tenemos en cuenta las variables macroeconómicas de la economía ecuatoriana.

El Producto Interno Bruto del país creció en apenas 2.6%, mientras tanto la inflación fue del 3,32%. Lo que quiere decir que el Hotel Río Amazonas tuvo un crecimiento real del 5% aproximadamente.
El negocio que mejor comportamiento tuvo fue Eventos y Banquetes cuyo crecimiento en ventas con respecto al 2006, fue del 11%.

Luego está la División de Habitaciones que creció en un 7% y finalmente la Cafetería La Canoa que creció un 4%.

El comportamiento de las variables de resultados del presente año guarda bastante similitud con las del año anterior. La utilidad de los diferentes departamentos no varió sustancialmente, los gastos no distribuidos y los cargos fijos mantuvieron casi las mismas proporciones.

Hubo un leve incremento en la utilidad bruta operativa o utilidad antes de cargos fijos. En 2006 fue del 31% y en el 2007 el 32% de las ventas totales del hotel. Esta variación significó $ 88.273 dólares más que el año pasado. En términos porcentuales el aumento de la utilidad operacional fue del 14%

La utilidad antes de participación de los trabajadores y de impuesto de renta pasó del 4% en el 2006, al 7% con respecto al total de las ventas en el 2007.

Aunque podríamos considerar que la utilidad bruta operativa - que es del 32% - está dentro de un comportamiento normal o promedio en la industria, no pasa lo mismo con la utilidad antes de impuestos. Esto se debe a que la utilidad final del ejercicio se ve afectada por los cargos fijos a la propiedad, por las depreciaciones y amortizaciones y por los gastos financieros.

Dos rubros de este grupo merecen atención especial. La utilidad final del ejercicio se ve muy afectada porque el hotel ha realizado en los últimos cuatros años importantes inversiones para la ampliación de sus servicios. No sobra recordar que la construcción y puesta en marcha de la Cafetería La Canoa y el Salón Amazonas se hicieron con recursos que provinieron en parte de la banca y en parte de terceros, y no con dinero de los socios. Por tanto el endeudamiento -para llevar a feliz término estos proyectos- se ha pagado y pagará en los años subsiguientes al desarrollo de ellos; en el caso de La Canoa a partir de 2003 y en el caso del Salón Amazonas a partir 2005.

Es importante puntualizar que la contribución durante el 2007 de estas dos unidades de negocio es de $231.664,00 La Canoa; y $ 210.032,63 el Salón Amazonas.

En 2006 el monto pagado por intereses fue de $200.000, sumados la banca y terceros, y en 2007 de $148.000 aproximadamente.

De otra parte el aumentar y mejorar la infraestructura del hotel, para dar más y mejores servicios con el fin de obtener mayores ingresos, provoca que la depreciación de edificios y activos fijos sea alta. Esto también afecta la utilidad final del ejercicio.

Resulta entonces importante resaltar que el mayor valor de los activos de del Hotel Río Amazonas se ha logrado a través de autogestión y no del aporte de capital de los socios, pero los mismos se benefician del incremento del valor de los activos fijos, que supera significativamente el pasivo corriente.

En los próximos años los montos por gastos financieros y depreciación serán menores y por tanto la utilidad operativa se verá menos afectada y la utilidad neta podrá ser mayor.

Por ejemplo, si toda la mejora de la infraestructura del hotel (La Canoa más Salón Amazonas) se hubiese hecho con aporte de capital de los socios, las utilidades del 2007 sería mayor.

En la parte operativa se sigue trabajando fuertemente en el diseño de procesos y sistematización para lograr el control permanente de costos, sobre todo en alimentos, y el control y reducción de algunos gastos.

El objetivo es disminuir el peso relativo de los costos fijos, que en un hotel son bastante altos, a través del incremento en las ventas, para así lograr utilidades departamentales u operativas más altas que sustenten los cargos fijos sin detrimento de la utilidad neta.

6. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO

La Gerencia General propone la distribución de las utilidades entre los accionistas de acuerdo a su porcentaje de participación accionaria. Los valores serán distribuidos después de las apropiaciones de la participación de los trabajadores, el impuesto a la renta y la reserva legal.

7.- RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO SIGUIENTE.

El 2008 es un año que augura cambios importantes para el país. No podríamos afirmar si buenos o malos, de lo que si estamos seguros es de que los proyectos para una nueva Constitución Política que se debaten en la Asamblea han traído consigo mucha incertidumbre.

Los "mandatos", como han llamado los asambleístas a las leyes emanadas de ese cuerpo colegiado, han generado un efecto negativo e inmediato sobre la actividad empresarial, con claros efectos recesivos.

Uno de estos "mandatos" -aún en discusión- es el que elimina la tercerización e intermediación laboral y el trabajo por horas. Ello, de ser aprobado, obligará a que todos los trabajadores tercerizados pasen a la nomina de la compañía. Pero cualquiera sea la política que se adopte para minimizar los efectos de la eliminación de la tercerización e intermediación laboral, tendrá que volverse a prestar muchísima atención en los procesos

de vinculación y desvinculación de personal. Eso de sí, ya trae implícito el aumento del riesgo laboral para la empresa.

La reforma tributaria trajo consigo más exigencias en cuanto a las prácticas tributarias y mayores responsabilidades para los administradores y contadores de las empresas. Ello conlleva un mayor esfuerzo en la búsqueda de controlar mejor los procesos para evitar caer en causales de sanción por parte del SRI.

Para un mejor manejo administrativo, financiero y tributario habrá que examinar la conveniencia de escindir la compañía Hotel Río Amazonas Apartsuit S.A, en dos o tres nuevas compañías, para que cada una administre los negocios en forma independiente, así por ejemplo, el Restaurante La Canoa y el Salón Amazonas, podría ser una compañía; otra podría operar los eventos turísticos y culturales, seminarios, bodas, etc., pero todas con su propio personal y sus propios activos y pasivos.

El accionista señor Carlos Fierro ha pedido considerar la posibilidad de establecer en nuestro Hotel un casino, que según el reglamento expedido por el Ejecutivo para el funcionamiento de casinos y salas de juego, requiere una inversión mínima de cuatro millones de dólares, un local de por lo menos 300 m2 con acceso independiente, y parqueaderos suficientes. Tal propuesta implica cambiar el uso de los dos últimos pisos del edificio del Hotel – actualmente salones - para convertirlos en las salas de juego, y dar participación accionaria a nuevos inversionistas para que se financie la inversión mínima requerida.

El sector empresarial y nuestra compañía en especial, tendrán que tomar las previsiones del caso para enfrentar los nuevos retos de una economía cada vez más centralizada y probablemente más politizada y polarizada. El futuro no es tan claro como quisiéramos pero seguimos con el mismo optimismo y dinámica de siempre, para hacer del Hotel Río Amazonas un referente de calidad y buen servicio.

Para concluir este informe, reitero a los asesores, administradores, funcionarios y empleados del Hotel Río Amazonas Apartsuit S.A., el más sincero agradecimiento de la gerencia General por su dedicación y esfuerzo, que nos permite, señores accionistas, mantener la confianza en nuestra empresa, y alienta nuestras ilusiones y desvelos.

Atentamente.

Blanca Sierra V.
Gerente General.