SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

Quito-Ecuador
Cordero 444 y Av. 12 de Octubre
Tlf: (593)2 233-333

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI

INFORME DE GERENCIA

AÑO 2013

INFORME DE GERENCIA A 31 DE DICIEMBRE DEL 2013.

Señores Accionistas.
SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI
Ciudad.

En cumplimiento a las normas y a los estatutos de la compañía, me permito presentar a la Junta General de Accionistas el informe de labores correspondiente al ejercicio económico del 1 enero al 31 diciembre 2013.

Situación de Económica

Como ya es costumbre me voy a referir a un tercero para darnos una perspectiva de lo que sucedió en las economías Ecuatoriana en el 2013 y darnos una proyección para el 2014, esta perspectiva basada en información recabada de: Unidad de Investigación Económica y Mercado de Corporación Ekos (UIEM), del Fondo Monetario Internacional (FMI), Banco Central del Ecuador (BCE) y la CEPAL.

UIEM, comenta que el año 2013 fue un año que se caracterizó por un proceso de desaceleración en la económica ecuatoriana, de tal forma que se estimó un crecimiento del 4,2%, inferior a las cifras registradas en los años 2011 y 2012 (7,9 y 5,14 respectivamente). Si bien la economía ecuatoriana mantiene su tendencia de crecimiento, cada año se torna más complejo mantener la tendencia.

De acuerdo al Fondo Monetario Internacional (FMI) la región de América Latina tuvo un crecimiento promedio del 2,68%, dentro de este valores, Perú se destaca para el 2013 con un crecimiento del 5,4% aunque su proyección inicial para este mismo período estaba estimado en un crecimiento del 6 %, pero, debido a la baja del precio del cobre, se tuvo que hacer una estimación menor, el resultado promedio de la región en gran medida es debido al crecimiento del 2,5% que tuvo Brasil. Aun así, la CEPAL estima para el presente año (2014) un crecimiento para la región de América Latina del 3,2% y la estimación del FMI se estima en un 3,11%

La estimación de crecimiento para el año 2014, por parte del FMI y la CEPAL es el siguiente:

País	FMI	FMI	CEPAL
	2013	2013	2014 (e)
América Latina y Caribe	2,68%	3,11%	3,2%
Brasil	2,54%	2,50%	2,6%
Colombia	3,71%	4,16%	4,5%
Ecuador	4,0%	4,03%	4,5%
Perú	5,39%	5,73%	5,5%

Fuente: FMI / (e) valor estimado

En cuanto al índice de desempleo, el mismo mantiene la misma tendencia de los últimos 3 años a la baja, tal como se muestra en la siguiente tabla:

2009	2010	2011	2012	2013 (e)	2014 (e)
7,93%	6,11%	5,07%	5,04%	4,8%	5%

Fuente: INEC, UIEM / (e) valor estimado

A este respecto, vale la pena mencionar que el subempleo se estima que bordea en un 50%.

El siguiente indicador, es el relacionado a la inflación cerrada en el 2013 así como la proyectada para el año 2014, como punto relevante para el logro de una tasa de inflación baja son los controles de precios a productos alimenticios.

Para el 2014, la tasa de inflación estimada para el país por parte del FMI es del 2,4% en tanto que la cifra oficial presupuestada es del 3,2%. Mientras que el índice de inflación acumulada para el año 2013 fue del 2,7%

El siguiente cuadro muestra la variación de la inflación de los años 2009 al 2014 (e)

2009	2010	2011	2012	2013	2014 (e)
4,31%	3,33%	5,41%	4,16%	2,7%	3,2%

Fuente: INEC / BCE

SITUACIÓN HOTELERA EN ECUADOR

Durante el año 2013 se tuvo dos aspectos importantes, uno a nivel país y el otro a nivel ciudad, el primero es en referencia a que fue un año electoral presidencial y el segundo se refiere al cambio de ubicación del aeropuerto, siendo el segundo el que afecto los resultados finales en todo nuestro gremio.

El anterior comentario se basa en la reducción del 2% menos de habitaciones vendidas en comparación con el año 2012 en cuanto al set competitivo de Hotel Radisson Royal Quito, y que la gran parte de esta baja obedece a la necesidad de cambio de estructura de viajes por parte de las empresas corporativas así como las de turismo, teniendo estas últimas un cambio en sus rutas y dejando de pernoctar una noche en la ciudad de Quito para tomarla en la ciudad de Guayaquil, en el área corporativa, muchas de las empresas de las diferentes provincias del país optan por la comunicación vía, video-conferencia para así reducir sus costos y por último las compañías corporativas del exterior, reducen un % sus visitas a la ciudad.

Para Hotel Radisson Royal Quito, la disminución de venta de habitaciones fue de un 3% menos que el año 2012, aunque, se obtuvo un crecimiento considerable en cuanto a la tarifa promedio.

OCUPACIÓN, TARIFA, VENTAS Y PENETRACIÓN EN EL MERCADO

Ocupación: El año 2013 cerró con 73% de ocupación, una variación de -3% en relación al 76% de ocupación del año 2012 y un -4% en relación al 77% de ocupación que se tenía presupuestado para el año 2013, a pesar de este decrecimiento la posición del hotel en relación al Set Competitivo directo, fue del segundo lugar, puesto que se compartió con el Hotel Sheraton Quito.

Tarifa: Desde el inicio del año, la estrategia de ventas se basó en lograr un incremento a la tarifa promedio, razón de ser de la tarifa presupuestada de $ 110,00 para el año 2013, misma que equivalía a un crecimiento de $9,00 en relación a la tarifa promedio del 2012, que fue de $101,00 respectivamente. La tarifa promedio Real del año 2013, fue de $111,00, un cumplimiento del 101% sobre la tarifa del presupuesto para el mismo período y de un 10% de incremento en relación a la tarifa promedio del 2012.

Ventas: En cuanto a los ingresos totales del hotel se logró un cumplimiento del 96% en relación al presupuesto, siendo el dato final de ventas generales de $4, 641,181 versus un presupuesto de $4, 858,546, con relación al año anterior los resultados comparativos fueron del 104% contra las ventas del 2012 que fueron $4, 463,554.

Con los resultados anteriores, la renta a nuestros copropietarios se incrementó en un 9% pasando de una renta promedio por metro cuadrado de U$ 186,00 en el año 2012 a una renta de U$ 203,00 en el año 2013.

Remodelación:

En cuanto a la remodelación proyectada, se concluyó la remodelación de la primer fase, misma que contempla las áreas públicas del hotel como lo son; Salas Lobby, Recepción, Bar, Exterior de salones de banquetes y Restaurante. Dejando todo listo para el inicio en el año 2014 de la remodelación de habitaciones y pasillos para el año 2014 y 2015.

Proyecciones 2014: Mercadeo y Ventas:

Tanto para el año 2013 como para el año 2014 el Departamento de Mercadeo y Ventas tendrá como objetivo seguir incrementando su portafolio de clientes buscando nuevos nichos de mercado y atrayendo a empresas que trabajan con los hoteles del set competitivo directo con tarifas superiores.

- Nuestra meta para el 2014 será incrementar la tarifa promedio y así seguir consolidando el proceso de mejora en la participación en ventas dentro de la oferta hotelera de la ciudad.
- Se llevará un mayor seguimiento a la ciudad de Guayaquil en donde se programarán sales blitz trimestrales para una mejor cobertura.
- El Departamento de Mercadeo y Ventas continuará apoyando la gestión de Eventos y Banquetes incentivando las ventas de salones y reforzando en aquellos eventos que involucren hospedaje.
- Nuestra meta para el 2014 será seguir consolidando los eventos sociales los cuales han tenido una buena acogida en el hotel desde años anteriores.

- Durante el año 2013 se participó en
- ferias internacionales como ANATO, torneo de Golf de HQM y en eventos locales de buen nivel considerando siempre la mejor relación costo – beneficio.

- El Hotel continuará su labor de posicionamiento a través de una gestión de Relaciones Públicas durante el 2014, mostrando todos los cambios e innovaciones hechas durante el año. Los ejecutivos de ventas del hotel tienen como meta cada uno tener al menos una relación pública al día dentro de las instalaciones del hotel más las visitas a sus clientes fuera de la oficina.

- Para el año 2014 la estrategia en los canales internacionales se va a mantener con el objetivo de incrementar la tarifa promedio de hotel así como el incremento en habitaciones vendidas.

- Se continuará con la entrega de puntos y premios a las socias del programa de Fidelidad Reserve y Gane con los lineamientos de la cadena Royal y se organizarán eventos puntuales para mantener su lealtad al Hotel.

- Se continuará con los "Encuentros Royal" las cuales tuvieron muy buena acogida por parte de nuestros clientes; se los manejará con el apoyo de Proexport, Comunidad Europea y de Hoteles Royal desde Colombia.

- Se continuará apoyando los viajes de familiarización para recorrer las instalaciones y que los visitantes tengan la oportunidad de vivir la experiencia de estar hospedado en Hotel Radisson Royal Quito, este programa ha tenido muy buena acogida en los últimos años

Gestión Humana

Es de resaltar que para el año 2013, nuestra cadena Radisson, le otorga el premio President's Award 2013 al Hotel Radisson Rotal Quito, premio que se otorga a los hoteles que han cumplido con los estándares de calidad de la cadena y pasado satisfactoriamente la inspección anual.

La noticia más satisfactoria a nivel de gestión humana es que se confirma la elección de nuestra anfitriona Gabriela Cadena Sous Chef del hotel, como la Empleada del Año para todos los hoteles Radisson de las Américas, premio que se le entrega de manera personal en la convención anual de Radisson realizada en el mes de Febrero 2014 en la ciudad de Minneapolis Minnesota, Estados Unidos de América.

SITUACION LEGAL:

Respecto de la investigación en la que se vio involucrado el hotel y 3 de sus funcionarios, por el proceso de lavado de activos adelantado contra el Sr. Hernán Prada Cortés y su grupo familiar, copropietarios de algunas suites y accionistas minoritarios de la Sociedad Hotelera Cotopaxi, informamos que dicho proceso continúa solo contra los integrantes de la familia Prada. En consideración a que los tres ejecutivos fueron sobreseídos definitivamente del proceso.

Se destacan como hechos que han demorado el desenlace final del proceso y de los incidentes pendientes de definición, los siguientes; Las señoras Martha Cecilia Caicedo y

Adriana Forero con fecha 28 de Enero 2013 interpusieron recurso de Revisión, el cual finalmente el 22 de Mayo de 2013 fue declarado improcedente, por la Sala Especializada de Garantías Penales de la Corte Nacional de Justicia. Contra esta providencia, las mencionadas señoras interpusieron, con fecha 24 de Junio de 2013, "Acción Extraordinaria de Protección", la cual fue declarada improcedente por la Corte Constitucional.

La medida cautelar erradamente continúa respecto de varias suites de propiedad de la empresa. El asesor legal de la compañía considera que una vez radicada la competencia en la Sala Única Penal de la Corte Provincial de Pichincha, serán los señores jueces que integraban la que fuera Segunda Sala de la Corte Provincial de Pichincha quienes continuarán con la resolución de los incidentes y ejecución de la sentencia, lo que determinará a futuro que se proceda a la des incautación de las suites propiedad de Copaxi S.A. en razón de que la compañía no se encuentra involucrada dentro del proceso penal referido.

La administración de los bienes de propiedad del Grupo Prada (Suites, y acciones de Sociedad Hotelera Cotopaxi) continúan siendo administradas por el Estado Ecuatoriano a través del CONSEP.

Los archivos de la compañía aún se encuentran incautados dentro de dicho proceso, por ser considerados como parte de las pruebas del mismo, pero se ha logrado rehacer buena parte del mismo.

No obstante lo anterior, aún se encuentran incautados parte de los dineros de la sociedad, en Diners US$. 6.841,09 y cheques incautados por la policía US$. 5.498,41, cuya liberación se tramitará cuando la Corte Nacional de Justicia resuelva el recurso de revisión interpuesto por las señoras Adriana Forero y Martha Cecilia Caicedo.

La operación del hotel se encuentra totalmente regularizada.

CUMPLIMIENTO DISPOSICIONES GENERALES:

Se ha dado cumplimiento a las disposiciones de la junta General de Accionistas y de todas las reuniones de directorio, cuyas actas se hallan a disposición de todos ustedes, con sus respectivos soportes y resoluciones.

SITUACION FINANCIERA:

El resultado del ejercicio es positivo, la sociedad arrojó en el año 2013 utilidades por US$. 227.886,51 menos la reserva legal del 10% US.22.788,65 da una utilidad US.205.097,86.

Los objetivos del año 2013 fueron:

HOTEL RADISSON ROYAL QUITO
US. DOLARES

	Descripción	Real Acumulado dic-12	Real Acumulado dic-13	Real 2012 VS Real 2013 D-E	Porcentaje E
1-	Ocupación	76,12%	72,70%	0	95%
2-	No. De Noches	31.205	29.718	-1.487	95%
3-	Tarifa Promedio	101	111	11	110%
4-	Revpar	77	81	4	106%
5-	Ventas Alojamiento	3.136.409	3.300.355	163.945	105%
6-	Ventas Alimentos y Bebidas	1.145.530	1.185.657	40.127	104%
7-	Comunicac., Lavandería, Otros Ingresos	181.615	155.169	-26.446	85%
8-	**Ventas Totales**	**4.463.554**	**4.641.181**	**177.626**	**104%**
9-	Cubiertos Visitantes	51.657	36.743	-14.914	71%
10-	Cubiertos Huéspedes	38.744	55.005	16.261	142%
11-	Salarios Totales	986.922	1.029.406	42.484	104%
12-	Costos y Gastos Departamentales	1.403.001	1.420.319	17.318	101%
13-	Gastos No Distribuídos	1.963.909	2.021.360	57.451	103%
14-	Utilidad Operativa (G.O.P.)	1.096.644	1.199.502	102.858	109%
15-	Renta Promedio por Habitación	612	669	57	109%
16-	Renta Copropietarios	822.483	899.626	77.143	109%
17-	**Remanente Operador**	**274.161**	**299.875**	**25.714**	**109%**
18-	Egresos por Intereses sobre préstamos	-35.823	-17.073	18.750	48%
19-	Otros Egresos no Operacionales	-53.904	-64.549	-10.645	120%
20-	Renta Operador(Local hotel)	83.870	91.736	7.866	109%
21-	Otros Ingresos no Operacionales	11.127	12.762	1.634	115%
22-	Utilidad (pérdida) antes Asist. T., Deprec, y A x I	279.431	322.751	43.320	116%
23-	Gasto por Depreciación	-29.744	-29.744	0	100%
24-	Utilidad (pérdida) antes Impto. Renta	249.687	293.007	43.320	117%
25-	Impuesto de Renta	35.239	65.121	29.882	185%
26-	**Utilidad Neta**	**214.448**	**227.887**	**13.439**	**106%**

Las principales cuentas financieras al 31 de Diciembre del 2013 son las siguientes:

ACTIVO			Valor	%
	Corriente	US$	1.047.039,09	47,01%
	Fijo	US$	1.136.696,52	51,03%
	Diferidos	US$	43.604,57	1,96%
Total Activos		**US$**	**2.227.340,18**	100,00%
PASIVO				
	Corriente	US$	897.586,81	40,30%
	Largo Plazo	US$	89.824,07	4,03%
	Total Pasivo	US$	987.410,88	44,33%
	Patrimonio	US$	1.239.929,30	55,67%
Total Pasivo y Patrimonio		**US$**	**2.227.340,18**	100%

La administración informa que las utilidades están disponibles para distribuir.

Cordialmente,

Luis Meneses Moncrieff
Gerente General
Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. Copaxi