



## **INFORME ANUAL QUE RINDE LA GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTA DE HOTEL CRESPO C.A. POR EL EJERCICIO 2011**

A Finales del mes de octubre, se terminó la construcción de las 6 nuevas habitaciones que inmediatamente, desde el 1 de Noviembre, entraron en servicio, estas habitaciones resultaron un poco mas grandes que lo previsto; tenemos 4 habitaciones con 2 camas matrimoniales cada una, esto nos permitirá tener mayor flexibilidad en la ocupación, es decir, podemos ocupar cada habitación con 1 hasta 4 personas y dos habitaciones con una cama Queen size las mismas que son muy solicitadas por el mercado ejecutivo.

Es importante considerar, que el lugar en donde se construyeron estas nuevas habitaciones, era un espacio desperdiciado, que existía en la cubierta.

El Hotel ya no tenía terreno para seguir construyendo más habitaciones, fue un gran logro construir en este espacio pues nuestro edificio creció 120 mts cuadrados de espacio útil, sin haber invertido dinero en terreno.

La construcción de las habitaciones, resultó más cara que lo previsto, sobre todo en mano de obra, y la cantidad de perfiles de hierro que entro en la estructura de pisos, paredes, y cubierta, además se rediseñó y se construyó completamente la cubierta de vidrio del hall de las 400 y se cambio todo el tumbado de los corredores de los pisos 400 y 500 también se cambio todo el panelado de madera por piso flotante colocado de forma vertical en las paredes del corredor que va desde la 501 hasta la 504; esto ya se realizó en las paredes de las habitaciones 201 y 202, teniendo un gran resultado en cuanto a durabilidad y mantenimiento.

Hemos continuado con la construcción del nuevo proyecto; con respecto a esto, debo indicar, que no fue posible realizar exactamente lo que habíamos planificado, que fue, construir todo el piso del parqueadero, de tal forma que desde allí se pueda construir hacia arriba, primero las 30 habitaciones para luego continuar con los salones, la cafetería y demás instalaciones. El momento que llegamos al limite de la fachada de la casa hacia el río para comenzar a cavar debajo de ella, la tierra y parte de los cimientos de derrumbaron y puso en grave riesgo la edificación antigua y la primera loza que ya estaba construida para la lavandería y parte del parqueadero, gracias a Dios, el derrumbe se dio a las 18:h00 momento en que todos los trabajadores se habían retirado del lugar preciso en el que se derrumbo, es por eso que, decidimos cambiar completamente los planes de construcción y decidimos, entre el Arq. Honorato Carvallo, el Ing. Estructuralista y yo, dejar de cavar bajo la casa y dedicarnos a sostenerla urgentemente con una estructura de hierro externa para luego, construir todos los pisos que dan hacia la orilla del río, y así, proteger todas la inversiones que hasta ahí se habían hecho. Después de todo casi hemos terminado con la construcción de lozas y estructuras que van hacia el río, fuera de la casa vieja. Esta nueva construcción suma alrededor de 800mts cuadrados.



En este año lamentablemente, no pudimos cumplir con las metas establecidas en cuanto a ventas; esto implica que los otros índices también se vieron afectados.

## **INFORME SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS EN EL CAMPO LABORAL LEGAL Y ADMINISTRATIVO**

En cuanto a lo laboral, este ha sido un año relativamente tranquilo; se ha cumplido a tiempo con todas las obligaciones hacia nuestros empleados.

La señora Angela Espinoza, recepcionista del Hotel se retiró de la Empresa y en su reemplazo está la señora Silvia Barros, quién nos venía ayudando en la ventas del departamento de A&B; con ésta renuncia, el Hotel, actualmente tiene una nomina de 36 empleados fijos.

Se ha cumplido con todas nuestras obligaciones bancarias como también con las del IESS.

El reclamo que manteníamos con el SRI por concepto de retención anticipada e Impuesto a la Renta del año 2009 por un valor de \$ 2.877 fue resuelto a nuestro favor; dicho valor fue descontado del pago del IVA del 2011; así mismo, en el mes de agosto, el SRI nos notificó que desde el 1 de Septiembre del 2011, dejábamos de ser Contribuyentes Especiales debido a que no cumplíamos con los montos de ventas que ellos requieren, no se si ésta situación nos vaya a favorecer o perjudicar a futuro, nos daremos cuenta de esto en el transcurso del tiempo.

En noviembre, la señora Laura Albornoz Vda de Ordóñez, se acercó a la oficina y me preguntó si aún nos interesaba seguir arrendando las 6 habitaciones; le manifesté que si, siempre y cuando se hiciera un contrato de arrendamiento de mínimo de 6 años, puesto que nosotros debemos hacer inversiones por remodelación; la señora Albornoz, acepto mi propuesta siempre y cuando nosotros hagamos un incremento gradual cada año, lo que me pareció correcto y le propuse que sea en porcentaje igual a la de la inflación, propuesta que ella aceptó.

Cabe mencionar que durante el período 2011, el departamento de habitaciones muestra un descenso en cuanto a los ingresos en relación con el año 2010, supongo que debe ser por las molestias causadas por la construcción de las nuevas habitaciones, puesto que cuando comenzaron los trabajos, en Diciembre del 2010, tuvimos una baja notable en la ocupación, esta situación continuó hasta Octubre del 2011, pero desde Noviembre, mes en que entraron en funcionamiento las nuevas habitaciones, mejoró notablemente la ocupación, espero que esta tendencia continúe durante el próximo año.

En cuanto al departamento de alimentos y bebidas, a pesar de haber presentado un ligero incremento en ventas, la tendencia sigue a la baja. En el Salón del Río, prácticamente de ha dejado de vender eventos sociales, como ustedes saben, esos eran lo que más facturábamos, no existen facilidades de parqueadero, ahora, lo que más se está vendiendo así, son Seminarios con Coffe break y almuerzos económicos.

**ANALISIS COMPARATIVO DE LA SITUACION FINANCIERA Y  
DE RESULTADOS ANUALES CON RELACION A AÑOS ANTERIORES**

**LIQUIDEZ**

<b>AÑO</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Capital de Trabajo	41546.12	40.554,59	-8.736,61	14.790.42	63097.81
Solvencia	1.33	1.32	0.94	1.11	0.68
Acido	0.97	0.79	0.51	0.76	0.29

**EFICIENCIA**

<b>AÑO</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Rotación de Clientes	29	28	27	37	13
Rotación de Proveedores	19	23	23	25	53
Rotación de Inventarios	56	22	20	20	59

**ENDEUDAMIENTO**

<b>AÑO</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Pasivo total / Activo Total	0.45	0.51	0.53	0.54	0.68
Pasivo total / Patrimonio	0.97	1.14	1.19	1.31	2.13
Pasivo LP / Patrimonio	0.65	0.83	0.85	0.99	1.67
Pasivo Corriente / Patrimoni	0.31	0.3	0.34	0.33	0.46

**RENTABILIDAD**

<b>AÑO</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Utilid Operacional / Ingresos	21	15	18	20.58	15.45
Utilidad Neta / Ingresos	11.5	4	4	6.54	0.94
Utilidad Neta / Activos	8.8	3	3	4.41	0.46
Utilidad Neta / Patrimonio	19	8	7	10.67	1.45
Utilidad Neta / Acciones	31.8	14	12	18.37	2.51

### PROPUESTA SOBRE EL REPARTO DE UTILIDADES

En la Junta General de Accionistas del año anterior, se resolvió que, debido a que íbamos a iniciar la construcción del nuevo proyecto y las 6 habitaciones sobre el piso de las 400, no se iba a repartir utilidades hasta que se resuelva lo contrario, pues éstas se reinvertirán en la ampliación, por lo tanto pido a los señores Accionistas aquí presentes devolvamos los valores, que por concepto de anticipo de utilidades, se nos haya entregado a cada uno de nosotros, para dicho efecto, entrego desglose correspondiente a estos valores.

### SUGERENCIAS QUE HACE LA GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

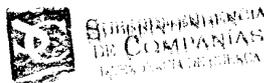
Creo necesario:

Tratar de avanzar con la construcción de los locales del nuevo proyecto hasta terminar la obra bruta, de manera que queden aptos para ser arrendados, debido a que existen algunas personas interesadas en poner negocios en estos locales. Los arriendos de los locales, nos permitirán pagar las inversiones que en ellos se han realizado.

Concretar el contrato de arriendo de las habitaciones con la señora Laura Albornoz Vda de Ordóñez, sabiendo que si se efectiviza este contrato, habrá que invertir en la remodelación de éstas habitaciones alrededor de unos \$ 30.000,00.

Agradezco a la Junta General de Accionistas por la confianza depositada en mi y hago votos para que el próximo año, se recuperen las ventas y de esa forma, podamos continuar con nuestros proyectos.

HOTEL CRESPO C.A.  
*Angela Mora Dueñas*  
Gerente General



Angela Mora Dueñas