

## **INFORME ANUAL QUE RINDE LA GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE HOTEL CRESPO POR EL EJERCICIO 2014**

### **CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PARA ESTE PERIODO**

Señores Accionistas; para el presente período, nos habíamos presupuestado mejorar los ingresos en relación a años anteriores; para lograr este objetivo, la Gerencia implemento algunas medidas, una de ellas, nuevamente fue bajar la tarifa Rack como lo hicimos el año anterior, para este año, se decidió bajar las tarifas a ciertas Operadoras y Agencias de viajes para tratar de recuperar a estos clientes que se habían perdido; se firmó un convenio con Visita Ecuador para promocionar nuestros servicios, especialmente los fines de semana con paquetes familiares a precios sumamente competitivos, con el 50% de descuento de nuestra tarifa Rack; todas estas políticas de descuento, fueron tomadas, por un lado, porque nuestra competencia ofrecía sus servicios a precios más bajos que los nuestros y por otro, al igual que en el 2013 la apertura de nuevos hoteles de la misma categoría que el nuestro.

Con respecto a A&B, más bien se decidió incrementar nuestras tarifas en más o menos un 12% debido a que no habíamos tenido ningún resultado positivo al mantener las tarifas bajas.

Aun habiendo tomado la decisión de bajar las tarifas de habitaciones, los meses de enero y febrero fueron sumamente bajos, debido básicamente a las elecciones y, como sabemos, todos los años que esto ocurre, la economía del País, se reprime. A partir de marzo, pasando las elecciones, las ventas se normalizaron y empezamos a tener mejores resultados, a tal punto que al terminar el primer semestre, habíamos tenido buenos resultados; esto me hizo pensar que si se iba a cumplir con el presupuesto porque siempre, el segundo semestre es mucho mejor que el primero.

Sin explicación alguna, en julio, agosto y septiembre, meses en los que normalmente se tienen ingresos altos, se cayeron por completo y prácticamente, las utilidades que habíamos tenido hasta esa fecha, se perdieron; luego, recién en los meses de octubre y noviembre, se recuperaron en algo las ventas pero no dentro de lo previsto y en diciembre, nuevamente caen las ventas.

Hemos continuado con los trabajos de acondicionamiento de los locales comerciales como también con la estabilización de la nueva construcción con la casa y hemos conseguido llegar al paso del túnel que une los dos inmuebles por debajo de la Escalinata, solo falta poner una puerta; tenemos un avance de la obra de un 40% mas o menos, ya hemos pasado el sistema de agua caliente desde la lavandería a la nueva construcción y espero que hasta el mes de abril del 2015 ya podamos pasar la Lavandería y el Taller de Mantenimiento al nuevo edificio, así podremos liberar ese espacio para adecuar un pequeño parqueadero (de 10 a 12 vehículos).



## INFORMES SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS EN EL CAMPO LABORAL, LEGAL Y ADMINISTRATIVO

La Sra. Beatriz Idrovo, quien laboro con nosotros en el Departamento de bodega y Compras durante 37 años, presento su renuncia voluntaria por intermedio del Ministerio de Relaciones Laborales, motivo por el cual hubo que cancelarle la cantidad de 5,184.00 dólares, monto que se está pagando en cuotas mensuales de 1,300.00 dólares cada una; adicional a esto, se debe cancelar el valor de la Jubilación Patronal, este valor, debe ser calculado por el mismo Ministerio, hasta la presente fecha, no hemos tenido respuesta alguna. En el mes de junio, se pidió, al Ministerio de Relaciones Laborales, el Visto Bueno de la Sra. Silvia Barros, persona que laboraba como Recepcionista. Quiero indicarles, que esta ha sido la persona que estaba alborotando al personal en contra del Hotel. Por lo que tuvimos que pagarle a la Sra. Barros la cantidad de 1,634.00 dólares por concepto de indemnización para terminar la relación laboral.

Debido a que se perdió la negociación del arriendo de los locales puesto que el grupo de personas que nos estaban arrendando empezaron a pelear y disolvieron la sociedad, .

En diciembre, se firmó un nuevo contrato de arriendo, esta vez sí nos aseguramos de inscribir inmediatamente el contrato.

Se instaló un sistema de 16 cámaras de video para controlar algunas áreas críticas del Hotel principalmente la Recepción, Salones de Eventos, Restaurante y Cocina, ya hemos tenido buenos resultados con estas cámaras ya que se ha logrado aclarar ciertos inconvenientes con algunos clientes, es importante que vayamos ampliando este sistema ya que existen algunos puntos ciegos en ciertas áreas del Hotel.

Se ha conversado con el Sr. Christian Muñoz, Decorador de Interiores, persona muy reconocida en la Ciudad para que nos ayudara con un presupuesto e ideas para mejorar la apariencia del Salón del Río debido a que este tiene un ambiente muy frío por lo que no es atractivo para fiestas sociales, también pedimos nos ayude con las ideas y presupuesto para la remodelación del Restaurante, Bar y Terraza de La Casona, estamos en espera de su respuesta.

Al igual que el año anterior, no se ha contratado ningún seguro para la Empresa, estamos al día con el IESS, SRI, y el MRL.



**ANÁLISIS FINANCIERO Y COMPARATIVO DE LOS RESULTADOS CON  
LOS AÑOS ANTERIORES**  
**LIQUIDEZ**

AÑO	2010	2011	2012	2013	2014
Capital de Trabajo	14790.42	63097.81	75818.99	-219825.24	-263671.17
Índice de Solvencia	1.11	0.68	0.71	0.40	0.34
Prueba de Acido	0.76	0.29	0.33	0.22	0.15

En este observamos que el Capital de Trabajo, Solvencia y Prueba de Acido son sumamente bajos debido, principalmente a que la construcción está demandando muchos recursos con los que el Hotel no cuenta. Como había sugerido el año anterior, es necesario que recuperemos nuestro Capital de Trabajo y mejoremos los demás índices, esto se lograría haciendo un aporte de Capital o un préstamo bancario; cada vez se está volviendo más difícil cumplir con las obligaciones financieras con nuestros proveedores, empleados, accionistas

**ENDEUDAMIENTO**

AÑO	2010	2011	2012	2013	2014
Pasivo Total / Activo Total	0.54	0.68	0.68	0.68	0.70
Pasivo Total / Patrimonio	1.31	2.13	2.27	2.22	2.36
Pasivo a Largo Plazo / Patrimonio	0.99	1.67	1.65	1.40	1.48
Pasivo Corriente / Patrimonio	0.33	0.46	0.62	0.82	0.88

**RENTABILIDAD**

AÑO	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Rentabilidad Bruta</b>	20.58	15.45	18.06	15.92	13.26
Utilidad Operacional / Ventas					
<b>Rentabilidad Neta</b>	6.54	0.94	4.08	1.87	0.59
Utilidad Neta / Ventas					
<b>Rentabilidad de Activos</b>	4.41	0.46	2.18	0.91	0.27
Utilidad Neta / Activos Total					
<b>Rentabilidad de Patrimonio</b>	10.67	1.45	7.28	2.97	0.91
Utilidad Neta / Patrimonio Total					
<b>Rentabilidad de Acciones</b>	18.37	2.51	12.79	5.47	1.71
Utilidad Neta / Acciones					



Al no haber logrado los ingresos previstos, es lógico que en este cuadro se vean los resultados negativos que hemos tenido en este periodo, definitivamente, juntos tenemos que buscar la manera de lograr que el Hotel tenga mejores ventas.

#### EFICIENCIA

AÑO	2010	2011	2012	2013	2014
Rotación de clientes	37	13	31	32	21
Rotación de proveedores	25	53	45	54	48
Rotación de inventarios	20	59	54	65	67

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

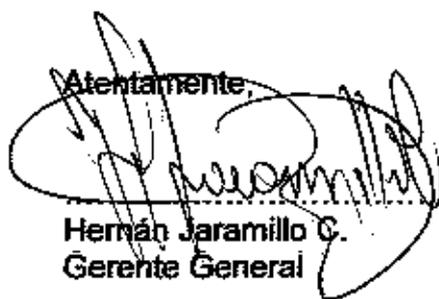
Creo que es importante que gestionemos un préstamo bancario de 50,000.00 dólares para recuperar en algo nuestra liquidez, así, nos podremos poner al día en las obligaciones pendientes que el Hotel mantiene hasta la presente fecha.

Suspender definitivamente la construcción del nuevo proyecto, y solamente reiniciarla si conseguimos una Línea de Crédito de 250,000.00 dólares con el Banco de Guayaquil con garantía de la casa del parqueadero, préstamo a 7 años con 2 años de gracia incluidos con un interés del 9.76% anual; gestión que ya la estoy realizando, espero el visto bueno de la Junta General, pienso, que con estos recursos, podríamos construir las 32 habitaciones, es muy difícil tener un presupuesto exacto debido a la complejidad de la construcción; la gran mayoría de excavación, se está realizando a mano y esto influye mucho en el costo de la obra, de todas maneras, pensamos que la construcción durará aproximadamente 18 meses si es que no hay ningún contratiempo.

Terminar las obras para trasladar la Lavandería y Cuarto de Máquinas al nuevo local y acondicionar el actual local de la Lavandería para un pequeño parqueadero.

Les recuerdo que ya pasaron los 5 años que la Junta General de Accionistas decidió no repartir utilidades para que estas sean reinvertidas en la construcción, particular que pongo en su conocimiento para que tomen alguna resolución al respecto.

Atentamente,



Hernán Jaramillo C.  
Gerente General

