

INFORME ANUAL QUE RINDE EL DIRECTOR GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE HOTEL CRESPO POR EL EJERCICIO 2017

ANTECEDENTES

El Sr. Diamantino Prada Jerónimo ejerció el cargo de Gerente General del Hotel en los meses de julio del 2016 hasta el día 10 de abril del año 2017, fecha en la que la Junta de Accionistas le destituyó del cargo de Gerente General. A pesar de haber sido destituido, el Sr. Diamantino Prada, continuó ejerciendo este cargo hasta el día 2 de mayo de 2017, día en el que entregó la oficina que ocupaba y dejó la habitación que venía ocupando desde el inicio de su gestión, así como también dejó la habitación que venía ocupando su asesor contable, fecha desde la cual tomo a cargo los documentos que el Sr. Prada me entrega y a partir de este momento asumo la administración del Hotel.

Antes de retirarse de la Empresa, el Sr. Diamantino Prada, solicita firmar actas de entrega recepción a la Srta. Sandra Peralta, Contadora del Hotel, y con mi persona, como Director General, en dichas actas consta la entrega de los siguientes documentos:

En el acta que me entrega constan los siguientes documentos:

- Certificado de registro del Ministerio de Turismo, Calificación de 3 estrellas.
- Reglamento interno de trabajo de Hotel Crespo C.A.
- Calculo de jubilaciones patronales de VOLRISK para María Luisa Vintimilla, Ruth Ochoa y Beatriz Idrovo, incluida la factura para el posterior pago.
- Cálculo de jubilación patronal por la empresa Logaritmo Cía. Ltda. A diciembre del 2010.
- Informe de Seguridad Laboral por la Ing. Patricia Guamán, con el



cual se debe cumplir el proceso de aplicación mensual y faltaría mandar a realizar el informe Ambiental para obtener la calificación de cuatro estrellas.

- 3 cds con las fotos del hotel.
- Llaves de la oficina.

En el acta que entrega a la Srta. Contadora Sandra Peralta constan los siguientes documentos:

- Carpeta de documentos personales Sandra Peralta.
- Carpeta de documentos personales Andrea Jaramillo.
- Carpeta de actas de directorio del Hotel Crespo CA de 1971 hasta el 2000.
- Convocatorias y Actas de las Juntas de:
 - o 18 de octubre del 2016
 - o 23 de enero del 2017
 - o 24 de marzo del 2017
 - o 20 de abril del 2017
 - o 2 de mayo del 2017
- Informe de gerencia notariado con dos copias.
- Copia simple del poder otorgado por la Sra. Yolanda Carrera al Sr. José Joaquín Jaramillo

Siendo esto, todos los documentos que el Sr. Diamantino Prada entregó.

Al 2 de mayo del 2017, fecha en la que asumo la administración, los saldos de los bancos fueron los siguientes:

SALDO CONTABLE DE BANCOS

BANCO DEL PACIFICO (CUENTA CORRIENTE)	\$46,303.35
PRODUBANCO	\$-16,044.38
BANCO DE GUAYAQUIL	\$-14,263.23
BANCO DEL PACIFICO (CUENTA DE AHORROS)	\$10,386.79
TOTAL DE SALDO CONTABLE DE BANCOS	\$15,995.74



PAGOS PENDIENTES CON EMPLEADOS

Pago de 10% de marzo del 2017	\$3,109.50
Pago de 10% de abril del 2017	\$2,503.08
TOTAL DE PAGOS PENDIENTES	\$5,612.58

Luego de cubrir los sobre giros de Produbanco y banco de Guayaquil, el Hotel queda con un saldo disponible en los bancos de 10,383.16 dólares.

Al inicio de mi gestión recibo la cartera de clientes y proveedores de la siguiente manera:

Clientes por cobrar: \$41,791.50

Proveedores por pagar: \$5,114.96

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PARA ESTE PERIODO

En la Junta General de Accionistas celebrada el día 4 de septiembre del 2017, se me solicitó que se contratara una Auditoria de Gestión de la administración del Sr. Diamantino Prada durante su actuación como Gerente General del Hotel. Por este motivo, el día 21 de noviembre del 2017, se procedió a la contratación del Ing. Com. Marco Zúñiga Guamán para que realice en proceso de Auditoría de Gestión solicitada por la Junta de Accionistas.

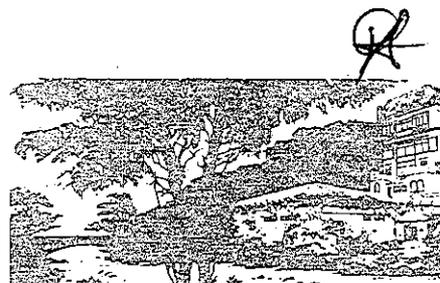
INFORMES SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS EN EL CAMPO LABORAL, LEGAL Y ADMINISTRATIVO

- En el mes de junio del 2017 se contrató del Ing. Iván Tinoco para el área de marketing y Ventas del Hotel, el mismo que procedió a subir las tarifas de habitaciones del Hotel puesto que las que estaban vigentes eran muy bajas y esto en lugar de beneficiarnos no estaba



perjudicando ya que los clientes pensaban que se trataba de un Hostal.

- Actualmente la nómina del Hotel es de 19 empleados. Debo resaltar el alto grado de compromiso y colaboración que todos y cada uno de los empleados han mostrado hacia el Hotel, lo cual nos ha permitido continuar desarrollando las actividades económicas con este número de empleados.
- En la administración anterior quedó pendiente definir el monto y forma de pago de la Jubilación Patronal de la Sra. Beatriz Idrovo. Luego de varias conversaciones con la Sra. Idrovo no se pudo llegar a un acuerdo para realizar un pago total, por lo que se llegó a acordar el pago del valor mensual de 102.11 dólares, que le corresponde según los cálculos de Ministerio de Relaciones Laborales. Adicional a esto se le hizo un pago de 3369.63 dólares correspondientes a 33 meses que estaban pendientes desde la fecha de salida y que no estaban cancelados por no haber llegado a un acuerdo en la forma de pago.
- El 1 de marzo del 2017 el Sr. Diamantino Prada realizó la venta del edificio en el que funcionaba el estacionamiento del Hotel por un valor de 219,230.00 dólares americanos. No ha entregado una copia de la escritura de esta venta.
- Unos días antes de que el Sr. Diamantino Prada se retire de la empresa, dispuso el pago del 30% de la deuda que el Hotel mantiene con la Sra. Blanca de Lemus, la Sra. Alicia Coello, la Srta. Sandra Peralta, el Sr. Edmundo Jaramillo, el Sr. Pablo Jaramillo y la Sra. Yolanda Quezada y el pago del 50% del préstamo que el Hotel mantiene con el Sr. Vladimir Guerrero.
- Durante este año he devuelto un valor de 10.000,00 dólares americanos a la Srta. Sandra Peralta y 10.000,00 dólares americanos al Sr. Edmundo Jaramillo. Por lo tanto, el saldo pendiente de la deuda a terceros es:



Blanca de Lemus:	\$ 50,400.00
Alicia Coello:	\$ 25,550.00
Sandra Peralta:	\$ 10,300.00
Yolanda Quezada:	\$ 6,300.00
Edmundo Jaramillo:	\$ 13,800.00
Pablo Jaramillo:	\$ 3,343.20
Vladimir Guerrero	\$ 10,000.00
Total	\$119,693.20

- Se pudo cancelar los cheques de los sueldos pendientes del Sr. Hernán Jaramillo, Sra. Giselle Koupermann y Srta. Andrea Jaramillo, que el Sr. Prada no canceló.
- Se procedió al cálculo de las liquidaciones del Sr. Hernán Jaramillo, Sra. Giselle Koupermann y el de la Srta. Andrea Jaramillo, cuyo valor ya se le canceló.
- Por requerimientos del Ministerio de Relaciones Laborales se contrató a la Ing. Patricia Guamán para que realizara la actualización del Reglamento Interno de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- Se estableció un convenio de pago con la Sra. Laura Albornoz para que el valor del arriendo, de las habitaciones 300, sea de 500.00 dólares americanos durante los meses de mayo a noviembre del año 2017, luego de lo cual se volvería al valor normal del contrato que es de 887.59 en diciembre del 2017.
- En el mes de diciembre se dio por terminado el contrato de arrendamiento de las habitaciones pertenecientes a la familia Ordoñez (Habitaciones 300). El proceso de entrega de las habitaciones está pendiente.
- En cuanto a las obligaciones del Hotel con los empleados, proveedores, IESS, SRI, Empresa Eléctrica, Etapa, Hipoteca e intereses de préstamos a terceros se encuentran canceladas a la fecha.



- El Hotel no está protegido con ningún tipo seguro, echo que pongo en conocimiento de la Junta.
- El 15 de junio se presentó una fuga de agua en la habitación 502, lo cual produjo graves daños en el tumbado y piso del Restaurante, Por este motivo se tomó la decisión de realizar un cambio de todo el tumbado por uno de gypsum, la alfombra por piso flotante de alto tráfico; aprovechando de esta situación se cambió el sistema de sonido y finalmente de cambio todo el sistema de iluminación a tecnología tipo led. Quedando así el Restaurante con un aspecto más moderno.
- En el área de mantenimiento fue necesario realizar el cambio de los tanques del sistema hidroneumático, los cuales por los años de servicio que tenían se encontraban en mal estado y era necesario su cambio para garantizar el servicio de agua, en el Hotel, durante los períodos de corte de la Empresa ETAPA.
- Se reparo el sistema de la puerta de vidrio del acceso principal del Hotel.
- Se procedió a pintar tanto el Salón del Río como el Salón de la Terraza, así como todas las áreas de pasillo. También se realizó mantenimiento de pintura en algunas de las habitaciones del Hotel, todo esto con la colaboración de los empleados del Hotel, esto es, no se contrató a personal exterior para la realización de estas labores.



**EXAMEN COMPARATIVO DE LOS RESULTADOS DE ESTE PERIODO
CON LOS AÑOS ANTERIORES**

TOTAL DE INGRESOS CON LA VENTA DEL INMUEBLE

AÑOS	2013	2014	2015	2016	2017
DOLARES	719,400	715,700	582,055	439,059	657,517

TOTAL DE INGRESOS SIN LA VENTA DEL INMUEBLE

AÑOS	2013	2014	2015	2016	2017
DOLARES	719,400	715,700	582,055	439,059	438,287

ESTADISTICA DEL DEPARTAMENTO DE HABITACIONES

AÑO	2013	2014	2015	2016	2017
Total ingresos	454,400	405,000	363,550	293,201	293,394
% de ocupación	47.49	42.32	39.71	36.65	36.47
N.º de huéspedes	10,128	9,325	8,985	8,992	8,915
N.º de habitaciones vendidas	6,698	6,423	5,772	5,768	5,656
Tarifa promedio de habitación	68.04	63.12	62.98	50.83	51.91
Tarifa promedio de huésped	44.99	43.48	40.46	32.6	32.94



Utilidad bruta	73.08	69.32	68,14	65.51	65.66
Utilidad neta	27.56	20.00	14,5	12.95	-2.77 (18.77)

El valor de utilidad neta se presenta como negativo debido al alto valor de gastos de administración producido por los valores de liquidación del Sr. Hernán Jaramillo, de la Sra. Giselle Koupermann y de la Srta. Andrea Jaramillo, así como también del alto valor de consumo de activos de operación.

Si no se considera los valores de las liquidaciones antes mencionadas, el valor de la utilidad neta sería de: 18.77 %.

ESTADÍSTICAS DEL DEPARTAMENTO DE A&B

AÑO	2013	2014	2015	2016	2017
Total ingresos	257,000	297.000	188,606	106,106	82,394
N.º de cubiertos	20,116	20,651	13,534		7,646
Vale promedio	10.8	12.82	12.27		10.77
Costo %	23.17	21.10%	21.66	30.99	44.27
Utilidad operacional	75.89	78.90	78.34	69.01	55.71
Utilidad neta	-40.85	-24.92	-70.76	-130.11	-246.21 (-169.52) (-147.88)

De igual manera que en el caso de la utilidad neta del departamento de Habitaciones, en el departamento de Alimentos y bebidas, sin considerar el valor de las liquidaciones, este valor sería de: -169.52%.



Si adicionalmente consideramos que este departamento esta absorbiendo el valor de los desayunos incluidos de los huéspedes del departamento de Habitaciones, lo cual perjudica a Alimentos y bebidas, y cuyo valor se calcula en 17.730,00 dólares, restando este valor del costo de Alimentos y bebidas, la utilidad neta de este departamento seria de: -147.88%

Por lo que he decido que a partir de enero del 2018 volver al sistema de los años anteriores en el que se cargaba el costo de los desayunos incluidos en la tarifa de Habitaciones a ese departamento y este valor se descarga del departamento de A&B.

ANALISIS FINANCIERO Y COMPARATIVO DE LOS RESULTADOS CON LOS AÑOS ANTERIORES

LIQUIDEZ

AÑO	2013	2014	2015	2016	2017
Capital de Trabajo	75,128	47,731	10,458	201,304	-45,561
Índice de Solvencia	1.99	1.82	1.47	0.25	0.82
Prueba de Acido	1.70	1.53	1.16		0.49

ENDEUDAMIENTO

AÑO	2013	2014	2015	2016	2017
Pasivo Total / Activo Total	0.40	0.43	.57	0.76	0.72
Pasivo Total / Patrimonio	0.79	0.83	1.22	2.54	3.05
Pasivo a Largo Plazo / Patrimonio	0.52	0.55	0.89		2.28
Pasivo Corriente / Patrimonio	0.27	0.28	0.33		0.77



RENTABILIDAD

AÑO	2013	2014	2015	2016	2017
Rentabilidad Bruta	15.88	14.16	5.05		21.45
Utilidad Operacional / Ventas					(32.18)
Rentabilidad Neta	2.37	1.10	-10.12		9.66
Utilidad Neta / Ventas					(14.49)
Rentabilidad de Activos	0.98	0.43	-3.48		4.48
Utilidad Neta / Activos Total					
Rentabilidad de Patrimonio	1.95	0.84	-7.46		18.98
Utilidad Neta / Patrimonio Total					
Rentabilidad de Acciones	7.08	3.2	-		26.18
Utilidad Neta / Acciones					

EFICIENCIA

AÑO	2013	2014	2015	2016	2017
Rotación de clientes	35	24	32	13.06	26
Rotación de proveedores	54	48	39	27.95	21
Rotación de inventarios	65	67	83		92

SUGERENCIAS A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La visita que el Ing. Iván Tinoco realizó a las agencias de viajes sirvió para determinar que algunas instalaciones del Hotel no están dentro de las



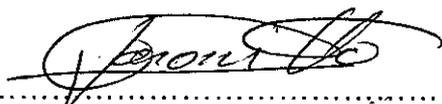
expectativas que ellas tienen, como ser el estado físico de la madera en general e inclusive las mesas del restaurante, dicen que las alfombras de las habitaciones están pasadas de moda y que preferirían piso flotante por ser más higiénico. Que el Hotel es muy oscuro y se debe mejorar la iluminación.

Sugiero que se realice la pintura de la fachada, en especial el frente del Hotel, ya que se encuentra muy deteriorada. También se debe dar un mantenimiento general a todo lo que es madera, esto es paredes, pasamanos, mesas del restaurante, etc.

Se debe separar contablemente los datos de avalúo de las propiedades del Hotel, debido a que se debe manejar por separado los valores correspondientes a la edificación de los valores correspondientes a los terrenos, ya que los procesos de devaluación a los que están sometidos cada uno de ellos son diferentes, el edificio se devalúa a 20 años y el terreno no se devalúa. Para ello se cuenta con un avalúo actualizado de las propiedades realizado por el Sr. Gustavo Neira o con el avalúo catastral del Municipio de Cuenca.

Finalmente sugiero que las utilidades de este período no sean repartidas por las siguientes razones: La primera porque la utilidad que resultó en este ejercicio es en realidad producida por la venta del inmueble, operación que no es parte de la gestión normal del Hotel, en segundo lugar porque se debe dar prioridad al pago de las deudas que el Hotel mantiene ya que la carga de intereses es muy alta y, finalmente creo que se debe invertir en el mantenimiento del Hotel, para procurar superar las deficiencias que manifiestan las diferentes agencias de viajes y huéspedes en general.

Atentamente,



.....
Pablo Jaramillo C.
Director General

