



UNIQUE HOTEL MANAGEMENT Cia.Ltda.

INFORME DE GERENCIA GENERAL

EJERCICIO 2017

Estimados Socios

Compañía Unique Hotel Management Cia. Ltda:

En mi calidad de Gerente General y, en cumplimiento de la normativa legal vigente, someto a su consideración y aprobación el informe correspondiente al ejercicio económico del año 2017.

CONTEXTO GENERAL Y PARTICULAR: En el plano general el país sigue sufriendo la consecuencia de la crisis económica desatada por la mala gestión del Gobierno que termino en mayo, los índices de consumo continuaron a la baja y se presentaron mayores ajustes en el presupuesto de los actores del sector empresarial.

Para nuestra Compañía el ejercicio 2017 despunto en su primer trimestre conforme a las proyecciones y estimaciones realizadas a pesar del inconveniente sufrido por la inundación a comienzos del mes de marzo que afortunadamente no degeneró en mayores complicaciones para los eventos corporativos más importante de ese mes.

La situación se tornó muy complicada a partir del segundo trimestre del año por la falta de conectividad terrestre y área, siendo afectados por el cierre de la cartera Cuenca – Uzhupud por cinco semanas y dos más de forma intermitente, dejando sin la posibilidad de llegada de la gran mayoría de nuestros clientes de la Costa: Guayaquil y Machala principalmente en el segmento de turismo de alto nivel socio económico y el de eventos corporativos de Guayaquil y Quito principales destinos emisores de nuestros clientes debido a que la situación del aeropuerto no se mejoró y dada la estación invernal los vuelos no aterrizaban por lluvia o por neblina, ante la inseguridad de llegar al destino se produjo una caída drástica en la ventas de alrededor del 60% por la anulación de contratos y reservas e incluso la devolución de anticipos de a los clientes y el incremento de costos extra, noches adicionales de cortesía, contratación de transfers privados a nuestro cuenta ahondando la crítica situación de ocupación y rentabilidad al tener que mantener además onerosos gastos por el mantenimiento de la propiedad de Huertos Uzhupud a la que estábamos obligados por el contrato.

Mientras tanto y ante la promesa de las autoridades de que se mejorarían los asuntos de conectividad y accesibilidad antes mencionados desplegamos una campaña de marketing y ventas que incluyó también una campaña de preventas para el feriado de agosto, acciones con las cuales no tuvimos el resultado esperado, pues la zona sufre de mala imagen y la ocupación mas baja del país que muy difícilmente se recupera en corto

y mediano plazo. Hay que mencionar que el encarecimiento de los pasajes aéreos a Cuenca restando aun más la competitividad.

Ante la compleja situación junto el con el Presidente de la Compañía y la asesoría del Estudio SZ Abogados se realizaron varias gestiones con los *propietarios* durante el mes de junio para conseguir la condonación del canon de arrendamiento del segundo trimestre, que fue concedido según la comunicación por email y en físico recibida de los propietarios, de igual forma se logró cambiar la forma de pago con la cual se pagaría desde agosto un porcentaje no mayor al 7% de las ventas.

Habiendo agotado por nuestra parte todas las acciones posibles para la reactivación del negocio, y siendo que factores de fuerza mayor ajenos a nuestra voluntad y radio de acción, seguían afectando y agrandando la pérdida al sufrir nuevamente la cancelación de los vuelos aéreos de llegada a Cuenca como volvió a suceder en el primer día del feriado del 10 de agosto, con la cancelación de las reservas de nuestros clientes de Quito y la sierra norte y se mantenía la suspensión de vuelos desde Guayaquil.

Sin vislumbrar una mejoría en el panorama próximo, ante la magnitud del problema que nos afecta directamente conjuntamente con la Presidencia de la Compañía se procedió entonces a comunicar la suspensión unilateral del contrato por causas de fuerza mayor a partir del 15 de agosto del 2017, y hasta esa fecha corrimos con los gastos por los servicios básicos, se ejecutó el protocolo de salida y el cierre de la única operación de la Compañía, le siguieron las liquidación e indemnización del personal conforme exigen las duras leyes vigentes y se realizaron negociaciones con proveedores para disminuir la deuda.

Para poder cumplir con las obligaciones urgentes e indelegables de la Compañía con el IESS, SRI y el Ministerio del Trabajo, los socios Vladimir Carrera y Marcia Yazbek otorgaron un préstamo a la Compañía por el valor de USD \$7,000.00 (siete mil dólares) cada uno.

SITUACION Y RESULTADOS DE UNIQUE HOTEL MANAGEMENT:

Como resultado total del ejercicio de año 2017 durante el cual la operación hotelera de la Hacienda Uzhupud se mantuvo hasta 15 de agosto del 2017, las cifras del Balance y Estado de pérdidas y Ganancias y sus anexos presentan una pérdida de en el ejercicio de (\$29,492.46) manteniendo el capital suscrito de \$5,000.00

A continuación, me permito hacer algunas anotaciones de las cuentas más importantes del P&G

• Ventas:	\$ 290.521
• Costo de Ventas (Insumos):	\$ 56.569
• Mano de Obra Directa:	\$ 79.348
• Mano de Obra Indirecta:	\$ 24.620

- Costos Indirectos: \$ 64.817

Gastos:

- Gasto de Ventas: \$ 23.251
- Gastos Administrativos: \$ 39.833
- **Arriendos:** \$ 12.000
- **Mantenimiento:** \$ 14.077
- Gastos Financieros: \$ 5.498
- No se pudo provisionar el Interés del préstamo porque el contrato se terminó anticipadamente con la suspensión de operaciones y la posibilidad de renegociar dada la coyuntura que nos afectó.
- Del préstamo original de 60K obtenido de los propietarios, único capital de operación desde el inicio, se descontaron los valores aceptados por ellos, que son los siguientes y señalados en las Cuentas por pagar a Largo Plazo.
 - \$4,902.28 por reembolso de gastos por evento/siniestro cubierto por el Seguro de la propiedad
 - \$2,048.49 por quipos comprados e instalados en la Hostería (freidora industrial y bomba hidromasaje).
 - Queda por renegociar el valor adeudado tomando en cuenta que la Cia UHM corrió con todos los gastos de mantenimiento y servicios básicos de la propiedad aun en circunstancias adversas, en donde prácticamente todo el riesgo recayó sobre nuestra empresa.
- Por retención del IR en la fuente del año 2016, se ha solicitado ante el SRI la devolución de \$9,416.594 que se destinaran a cubrir parcialmente proveedores.

Luego de haber pasado una largo y complejo año 2017, con la certeza de haber realizado el mejor esfuerzo para revertir la negativa situación, queda la satisfacción de haber alcanzado negociaciones importantes en el segmento corporativo, de haber obtenido reconocimientos a la calidad y servicio a nivel nacional e internacional, sin embargo, pesaron demasiado los factores externos circunstancias ya expuestas.

Agradezco el apoyo y confianza depositados en este encargo.

Atentamente,


Marcia Yazbek Apolo
Gerente General
UNIQUE HOTEL MANAGEMENT Cia. Ltda.