

D.M Quito, 31 de marzo de 2016

Sres.:

JUNTA DE SOCIOS

INMOBILIARIA DEL POZO LEMOS CIA LTDA.

Dando cumplimiento a los estatutos de la empresa y de conformidad con las normas legales vigentes de la Superintendencia de Compañías Art. 20, presento a la Junta de socios el informe de Gestión en donde se describen las actividades más relevantes ejecutadas en el año 2015.

El 2015, ha sido un año muy complicado para el sector hotelero, que ha sufrido un desplome en la ocupación a partir del 2do trimestre del año 2015, factores como la caída del precio del petróleo, la apreciación del dólar, las salvaguardias, el elevado gasto público, sumados a la controversia política que es de conocimiento nacional e internacional; las protestas al gobierno de varios sectores, los levantamientos indígenas; el crecimiento desmedido de ofertas de alojamiento ilegal, la incertidumbre en torno a la amenaza del volcán Cotopaxi, entre otros, han sido las principales causas para que la ocupación hotelera en el país haya sufrido una baja considerable y por ello una inestabilidad en la oferta, que ante la desesperación de vender, ofrecen tarifas a muy bajo precio, sin que esta sea la solución para incrementar las ventas, al contrario empeora la crisis.

Diferentes gremios representantes del sector hotelero tuvieron una serie de reuniones con las autoridades responsables del manejo del sector turístico del país, con el fin de buscar soluciones urgentes, para la activación del sector hotelero, sin nada en concreto en un principio, ya que, si el gobierno central no aceptaba que el país estaba en crisis, peor los departamentos.

Además, los gremios presentaron un oficio a la Ministra de Turismo para que analice la posibilidad de reducir la carga tributaria que afronta el sector turístico, el cual se ha visto afectado en especial cuando las empresas adoptaron por primera vez las normas internacionales de información financiera NIIFs, puesto que la mayoría de empresas que tenía activos totales ya depreciados, tuvieron que revalorizarlos y nuevamente depreciar, lo que incidió que los impuestos que se pagan en relación a sus activos se incrementen notablemente desde el año 2012. Estamos hablando que hubo incremento en los impuestos 1 X 1000 sobre activos fijos que se paga al ministerio de turismo, 1.5 x 1000 a los activos totales y patente que se paga al Municipio de Quito y obviamente se suman a estos impuestos otros gastos conexos como es el pago por auditoría externa pedida en forma obligatoria por la Superintendencia de compañías, ya que las empresas superaron el millón de dólares de activos fijos. Adicional a estos debemos añadir otros impuestos como: contribución a la Superintendencia de Compañías, impuesto predial, tasa de impuesto al turismo, LUAE, SAYCE, SOPROFON, EGEDA, IEPI, LICENCIA AMBIENTAL y sus gastos conexos, gastos para seguridad y salud ocupacional, permiso de publicidad.

Todos estos impuestos que paga la industria hotelera y turística son trasladados al consumidor final, encareciendo los precios.

Debemos tomar en cuenta que la crisis es a nivel general, no solamente es el sector turístico el afectado, sino también otros, el gobierno se dio cuenta muy tarde que las empresas privadas hemos estado subsistiendo gracias al gasto público desmedido que ha mantenido durante todo su mandato, mismo que era financiado por las rentas que generaba el petróleo, despreocupando la inversión extranjera que tanta falta nos hace en este momento. Al controlar el gasto público las ventas de las grandes empresas bajaron creando un efecto dominó hasta llegar a las empresas y negocios pequeños, que se desesperan por vender.

Al final del año las cosas no cambiaron al contrario el nerviosismo frente a las condiciones financieras en torno a la crisis crecieron.

Es sabido que parte de los costos y gastos operacionales de una empresa o un hotel son variables y suben o bajan de acuerdo al porcentaje de ocupación. Sin embargo, esto no ocurre con los gastos relacionados con pago de sueldo y conexos que son gastos fijos, y tomar una decisión para reducir la mano de obra con lleva un fuerte gasto por pago de indemnizaciones que tendría que afrontar las empresas. Sin embargo, en el hotel se tomó la decisión de reducir la mano de obra, puesto que se prevé que para el año 2016 la economía empeorará y tendrá una grave afectación en las ventas, ya que sin duda alguna conocemos que la inflación ha disminuido por la falta de poder adquisitivo, las personas tienen un futuro incierto ya que algunas empresas han despedido personal, otras han preferido cerrar sus puertas y trasladarse a otros países, el gobierno esta tan endeudado que no ha podido pagar sus deudas pendientes, motivo por el cual, negocios pequeños han quebrado y ante este panorama la medida aplicar es consumir lo estrictamente necesario, disminuyendo notablemente la demanda turística.

Con este antecedente presento los siguientes resultados financieros del año 2015.

RESULTADOS FINANCIEROS

VENTAS

TARIFAS

La tarifa promedio final registrada para el año 2015 fue de 61.02 USD sin desayuno, menor en \$ 3.30 USD con relación al año pasado, esta disminución se debe a que el segundo semestre del año, tuvimos que reducir los precios de nuestras tarifas rack, ya que, mediante estudio de mercado, se analizó que nuestras tarifas eran iguales y en algunos casos mayores a las tarifas que ofrecen los hoteles de la competencia en categoría lujo y de primera, lo que nos restaba competitividad en el mercado.

El porcentaje de ocupación fue de 55.81 % frente al 62.58% que registró el año pasado.

GASTOS

Los gastos de los departamentos de habitaciones, A&B, teléfonos, tiene relación directa con las ventas, por lo tanto, disminuyeron.

El costo de alimentos y bebidas se mantuvo con el 30.5 %.

En el departamento de Administración y Generales podemos observar una mínima reducción.

También observamos que el departamento de Mantenimiento ha tenido una disminución considerable con relación al año pasado, ya que no se hizo ninguna remodelación notable.

REDUCCION DE GASTOS

Se implementó el sistema de seguridad ECU 911, a través de un convenio con el Municipio de Quito. Con el fin de eliminar el servicio de guardianía, que representaba un gasto de 1300.00 USD mensuales, además se logró una alianza estratégica con la policía del UPS que está ubicado, que consiste en ofrecer servicio de alimentación a cambio de vigilancia permanente especialmente en las horas más peligrosas, teniendo hasta la actualidad muy buenos resultados.

TRABAJOS REALIZADOS

Dentro del cronograma anual del hotel, estaba previsto la toma de inventarios de operación como es lencería de habitaciones, menaje, cubertería, cristalería, lo cual se lo hizo minuciosamente con toma de fotografías para mejor identificación del artículo. Y se implementó un proceso para evitar pérdidas por mal manejo por parte del personal. Y se lleva un Kardex mensual para mejor control de los mismos.

En el primer semestre del año se realizó una redistribución de funciones en el departamento de contabilidad, se optimizó al máximo la mano de obra, sobre todo en el proceso de cobranzas con el fin de reducir al máximo la cartera vencida, dejando el 1% que permite la ley hasta el 31 de diciembre. Con una rotación de cartera de 10 días.

Se colocó en inversiones un valor de \$ 100.000 USD con un rendimiento económico de \$ 3052.49 USD.

Se hizo un convenio de pago con el Ministerio de Turismo, los cuales se dieron cuenta de que desde el año 2003, cuando se expidió la ley, no cobraron el impuesto del 1x 1000 a los activos fijos y abruptamente comenzaron a recaudar dicho impuesto, aplicando multas e intereses, el valor total que está pagando el hotel es \$ 17593.00 USD, cuyo gasto no es deducible. Lamentablemente los años que reflejan valores más altos son 2012, 2013, 2014, ya que el edificio fue revalorizado bajo la adopción a normas niffs.

De igual manera se prescindió de la mano de obra de dos personas que estaban demás en el departamento de cobranzas, los mismos que fueron reubicados en este departamento hace dos años por problemas de enfermedades profesionales. Trabajaron hasta el 01 de diciembre de 2015,

cuya indemnización se tomará como gasto para el año 2016. Los dos empleados tenían jubilación patronal, la misma que se encuentra en negociación ante el Ministerio de Trabajo.

Se terminó de elaborar las políticas contables.

En el mes de marzo se terminó de implementar el sistema de seguridad y salud ocupacional.

A principios del mes de enero se adquirió un horno inteligente por un valor de \$ 14606 USD, que ayudó a disminuir el consumo de gas y de mano de obra, decisión que se tomó, con el fin de reducir los gastos de mantenimiento del horno viejo.

Se compró dos sillones para el área de Lobby ya que los anteriores estaban demasiado viejos y daban un mal aspecto. E valor que se pago es \$ 2842.86

Se compró los duvets para las habitaciones por un valor de \$ 7260.74 cada duvet tiene un valor aproximado de 54.00 USD más económico que los edredones que se mandaban hacer, y con la ventaja de que si manchan o queman solo se cambia la funda del duvet cuyo valor es de \$ 28.00

Se colocó las nuevas letras en la marquesina del hotel por un valor de \$ 2750.00 USD ya que las anteriores estaban muy deterioradas y descoloridas

Se colocó el canopy a la camioneta, requisito indispensable para el servicio de catering que ofrece el hotel, ya que los alimentos deben trasladarse protegidos. El valor fue de \$ 1687.50 USD.

MARKETING Y PUBLICIDAD

Considerando que las ventas tienen tendencia a bajar para el año 2016, se tomó la decisión de abrir nuevamente el área comercial, con una persona responsable sin dependencia laboral, con la finalidad de aumentar las ventas, mediante publicidad y mercadeo.

Se empezó a trabajar depurando una base de datos de 12000 contactos, quedando en una base de datos selecta de 7.503 contactos que se utilizan para el envío de publicidad del hotel por medio de mails que lo realiza directamente el área comercial.

Se visitó las empresas inactivas para saber por qué dejaron de utilizar los servicios del hotel. Actualizar datos, contactos, etc.

En un total de 179 empresas con tarifa corporativa se clasifico en empresas activas y empresas inactivas a continuación se detalla la gestión.

Total Empresa		179	100%
Empresas Inactivas		53	53.75 %
Empresas Activas		93	30.63 %

El 15.62 % restante corresponde, empresas que ya no funcionan, se encontraban duplicadas en la base de datos del sistema y las que la razón social.

Observaciones de las empresas

Las empresas que dejaron de utilizar nuestros servicios, la mayor parte manifiestan que la crisis que vive el país les han obligado a:

- Recortes en los presupuestos por tal motivo los hospedan en hoteles de inferior categoría o hostales que se ajusten a estos.
- Las empresas, prefieren que los ejecutivos vayan en el primer vuelo y regresen en el último el mismo día salvo que sea muy necesario que pernoten en la ciudad.
- Ya no necesitan viajar, la tecnología es una herramienta de ayuda que evita traslados porque hacen sus reuniones por medio de video conferencias.

Algunas empresas cambiaron los contactos no sabían que trabajan con el hotel, se les envió la información con las tarifas para que actualicen sus datos.

Dentro de este grupo hubo empresas que se quejaron por el mal servicio de internet que la señal era intermitente, también que en algunas ocasiones había mal olor en el área del Bar (Importadora Vega, Celmedia, Narta Soft Cia. Ltda.)

- En seminarios la mayoría de las empresas buscan instalaciones que tengan el espacio para poder reunirse y contratan servicios de Catering que preferiblemente no facturen o más económicos
- Los Ministerios que eran nuestros clientes fuertes están prohibidos por orden del gobierno utilizar servicios contratos en sectores privados. Hacer seminarios o reuniones.

Se empezó hacer una campaña publicitaria a través de Facebook con posteos y publicaciones dirigidos a un mercado selecto.

Con los mantenimientos realizados en las habitaciones y otras áreas de hotel se tomó nuevas fotografías para realizar papelería para publicidad interna y externa del hotel, como carpetas, habladores, trípticos, etc.

AMBITO LABORAL

Empezamos el año con una nómina de 43 empleados. Para fines del mes de diciembre se redujo a 35 personas, decisión que se tomó en base a la disminución de las ventas y redistribución de funciones. El rubro por indemnizaciones fue de \$ 23567.21 USD. Se eliminó el puesto de chofer y mensajería, un mesero, dos camareras, un cocinero, y los dos cobradores reubicados en el área de contabilidad que se manifestó anteriormente.

Tuvimos una auditoria de Riesgos Laborales, pedido por un empleado de la empresa por una posible enfermedad profesional con una resolución favorable para la empresa al determinar que era una enfermedad profesional sin responsabilidad patronal, el señor empleado sigue trabajando en la empresa con el 50% de discapacidad en el área de mantenimiento.

OBJETIVOS 2016.

Con un panorama económico lleno de incertidumbres, el principal objetivo para el año 2016, es afrontar la crisis sin perjudicar a la empresa, es por eso que todos los trabajos para mejorar la presentación de nuestras habitaciones, salones, realizados en el año 2013 y 2014 nos ayudarán hacer más competitivos para el año 2016, frente a la aparición de nuevos establecimientos hoteleros, cuyas ofertas son atractivas al cliente no solo por los precios bajos sino porque tienen una infraestructura moderna con la cual es muy difícil competir.

Con las mejoras realizadas se aumentó el presupuesto para potenciar el trabajo de marketing y publicidad. La idea es refrescar la mente de nuestros clientes y de potenciales, informando la innovación que el hotel ha tenido en los últimos años, eliminando la idea de que el Hotel República es un hotel con instalaciones viejas, además de posesionarle en el mercado como un hotel vanguardista y de gran trayectoria.

Se diseñará otro tipo de ofertas a menor precio, manteniendo los costos y gastos bajos para atraer otros segmentos de mercado, manteniendo el servicio de calidad que nos caracteriza.

Con esto culminamos nuestro informe de trabajo.

Agradecemos su atención.



Lic. Rocío Correa
GERENTE