

D.M Quito, 31 de marzo de 2017

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 2016.

SITUACION ECONOMICA DEL PAIS

Empezamos el año con el mismo dinamismo que se sintió durante el año 2015, con una economía desacelerada, con un escenario lleno de incertidumbre, pese a que el Banco Central presentó cifras optimistas, habían otros organismos que pensaban lo contrario como CEPAL o el FMI que apuntaban a tasas de crecimiento mucho más bajas que las presentadas por el banco, de la misma manera la Banca internacional creía que habría un decrecimiento entre el 1.3 y 3.6 %, sumado a esto los bajos precios del petróleo, la apreciación del dólar, mayores tasas de interés internacionales, la disminución de la inversión pública, con un gobierno que anunciaba cambios en el modelo económico, que en caso de crisis el ajuste en el gasto público sería eminente, para el segundo trimestre del año el país afrontó una catástrofe natural con el terremoto en Manabí y Esmeraldas, situación que llevo al gobierno central a crear y aprobar la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016", con el fin de ayudar como su mismo nombre lo dice a reconstruir las zonas afectadas.

Otra de las situaciones preocupantes fue la sobrevalorización del dólar, las salvaguardias, que causó el desplazamiento de miles de personas, especialmente de la ciudad de Quito al país vecino a realizar sus compras, creando un efecto domino negativo en las ventas de varios sectores productivos del país, como fue el automotriz, tecnológico, industrial, que no podían afrontar la situación, ya que sus precios resultaban poco competitivos, lo que ocasionó la disminución de varias plazas de trabajo en todo el país por el cierre de algunas empresas.

SITUACION ECONOMICA DE LA EMPRESA

Con los antecedentes antes expuesto, la crisis económica en el año 2016, golpeó duramente a la empresa, lo que claramente podemos notar en las ventas realizadas durante este año y que se detallada a continuación:

Las ventas totales realizadas en el año 2016, fueron de \$ 701462.93, 232522.48 USD menos que el año 2015, que representa un 24.89%

Las ventas de hospedaje fueron de \$ 440341.26. Se vendió 140885.07 USD (24.24%) menos con relación al año 2015.

PORCENTAJE DE OCUPACION

Terminamos el año con una tasa promedio de ocupación de 42.27%. 12.10% menos que el año pasado que fue de 54.37%.

La tarifa sufrió una ligera disminución, debido a un incremento del 2% en ventas de habitaciones dobles. Así como también el primer trimestre registra una mejor venta de habitaciones con tarifa rack rate. También en el mes de octubre con el evento Habitat III se logró vender por una semana habitaciones con la tarifa más alta que posee el hotel.

Los meses que registran mejor venta fueron octubre y noviembre con una mejor tarifa, el mes de diciembre fue el más bajo del año.

Los servicios que registran menor venta son: restaurante en almuerzos y cenas. También el servicio de seminario en coffees y almuerzos.

Solamente contemplando estas cifras, nos podemos dar cuenta que la situación por la que estaba atravesando la empresa era preocupante. Sin embargo, hemos tomado una serie de medidas para precautelar la integridad de la compañía.

Las eliminaciones de ciertos gastos dentro de una empresa deben realizarse en forma planificada sin alterar el servicio al cliente que el hotel República ha brindado por muchos años.

El gasto fijo más representativo dentro de un estado de resultados es el de sueldos y salarios, es por eso que desde que esta administración asumió la gerencia de la empresa, uno de los principales objetivos fue reducir la nómina de empleados, trabajo que no fue, ni es tan sencillo, ya que reducir la cantidad de empleados implica un gasto considerable para la empresa el mismo que se ve reflejado en sus resultados operacionales. Por ello es que, durante los años 2013, 2014, 2015 y 2016 a pesar de que este último año registra bajas ventas se mantuvo la política de reducción de personal, la nómina existente superaba la cantidad de empleados necesarios para atender al cliente, los valores por pago de indemnizaciones eran similares a los pagos por sueldos del personal saliente.

En el año 2013 la nómina de empleados fue de 46 personas, 10 de ellos con más de 10 años de servicio, 04 dentro de la jubilación patronal y 04 cerca de cumplir 20 años de servicio. Además de 2 personas con investigación de posible enfermedad profesional sin responsabilidad patronal. Para fines del año 2016 terminamos con 36 empleados de los cuales 05 personas están dentro de la jubilación patronal.

MEJORAS

Obligatoriamente se cambió el transformador de energía eléctrica, que presentaba graves daños por su antigüedad, su valor fue de \$7620.83 USD, que están dentro de los activos fijos para depreciarse.

Se compró dos secadoras eléctricas domésticas como plan de contingencia, para cuando la secadora grande se dañe, resulta más barato comprar que enviar a secar la lencería externamente. Su valor fue de \$ 964.92 USD

Para el área de banquetes se compró un parlante amplificador por un valor de \$ 245.61 USD.

Se cambió un tanque de presión en los calderos por un valor de \$ 539.78, cuya vida útil llegó a su fin.

Se compró un proyector Epson para el área de alimentos y bebidas por un valor de \$ 986 USD.

Se implementó la habitación para discapacitados, requisito para cumplir con el Reglamento de Turismo cuyo valor fue de \$ 4509.39 USD.

Se cambió la iluminación del lobby del hotel, cambiando lámparas con focos microicos de amplio amperaje, por lámparas con focos led, para ahorrar energía se eliminaron un total de 100 focos. La finalidad fue el ahorro de energía y sobre todo eliminar el gasto que representaba la sustitución de focos en un promedio semanal de 10 und. El valor fue \$ 1200.00 USD aproximadamente.

MARKETING Y PUBLICIDAD

Se ha mantenido la gestión de marketing y publicidad.

Se sigue realizando los procesos de mantenimiento y gestión de empresas registradas. Así como también de clientes potenciales.

CONCLUSION

Como ustedes ya conocen durante estos últimos años hemos venido trabajando con responsabilidad y honestidad, eliminando paulatinamente una serie de gastos incensarios que mantenía la empresa, hemos tratado de mantener el hotel renovado, limpio con un servicio de calidad, con personal altamente capacitado y comprometido, pero hay cosas que se salen de nuestras manos, a pesar de las gestiones y el enorme esfuerzo que hemos realizado para aumentar la ventas no se ha podido lograr y es debido a la crisis económica que atraviesa nuestro país, aunque el gobierno central diga lo contrario hay cosas que no se pueden tapar con una sola mano, la carga tributaria que hemos tenido que afrontar durante estos últimos años es demasiado fuerte, los constantes cambios en las normas tributarias, las nuevas exigencias por parte del gobierno son agobiantes, solamente el año pasado fuera de los importes acostumbrados, se pagó un total de 17000. USD por impuestos que aparecieron en el camino, como son el pago retroactivo del 1x1000 a los activos fijos que cobró el Ministerio de Turismo despiadadamente, la contribución fijada por "Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016" y que por cierto son gastos no deducibles; el aumento del IVA, el pago del impuesto a la renta anticipado que afectó duramente a la empresa este año que registró una pérdida tributaria de aproximadamente \$ 10.000 USD son factores que ponen en riesgo la estabilidad de la empresa.

Pero a pesar de todo seguimos trabajando con ahínco y esmero, estamos tratando de ser positivos con el fin de recuperarnos el próximo año, esperemos que el nuevo gobierno de un alivio al país.

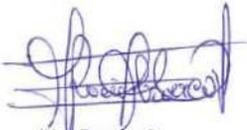
OBJETIVOS 2017

El año 2017, viene cargado de mucha incertidumbre, con el problema social, económico y político del país y tomando en cuenta que es un año de elecciones presidenciales, debemos tomar medidas que ayuden a recuperar la compañía, es por eso que se ha planificado prescindir del servicio de por lo menos tres empleados más, así como la eliminación de otros gastos, el objetivo es mantener una nómina de 30-31 empleados, que personalmente creo que son suficientes para poder atender a los clientes en caso de que suba la ocupación

al mismo porcentaje de años anteriores, realizaremos nuevamente una redistribución de funciones, unificaremos funciones como ya se lo hizo el año pasado en algunos departamentos, para que sean realizadas por una sola persona, priorizaremos los horarios de trabajo y optimizaremos al máximo la mano de obra para que sea más productiva de lo que actualmente ya es, seguiremos concienciando a los trabajadores para que unamos esfuerzos con el fin de mantener nuestros puestos de trabajos y sobre todo ofrecer resultados a los socios.

Con esto culminamos nuestro informe.

Agradecemos su atención.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rocio Correa', written over a horizontal line.

Lic. Rocio Correa
GERENTE