



**APART HOTEL ESMERALDAS
INFORME DE GESTION
2006-2012**

INFORME DE GESTION 2006-2012

1. RESEÑA

1. SITUACION INICIAL

La gestión en el hotel empieza, en el último cuatrimestre del 2006, éste, no contaba con ningún tipo de procesos administrativos ni contables. Todo el manejo del hotel estaba concentrado en una sola persona (cuentas, facturación, cobros, compras, etc.). El cambio de administración implicó desenredar, con dificultad, todo lo concerniente a estos temas.

2. ORGANIZACIÓN INTERNA

El primer paso fue la organización interna, desconcentrando las funciones y asignando la gestión a los funcionarios mejor capacitados por área. Con ello logramos desterrar malas prácticas administrativas y contables y transparentar la gestión.

3. IMPLEMENTACIÓN DEL SIAC:

Se consideró prioritario adquirir un programa de manejo administrativo – contable, que permita sistematizar la información y controlar todas las áreas del hotel de una manera coordinada y eficiente. La opción más apropiada a nuestras necesidades fue el SIAC, que permitía adaptarse a las empresas de acuerdo a sus necesidades y tenía la gran ventaja de poder ser controlado a la distancia por accesos con claves a través de internet. Su implementación y adecuación a la realidad del Apart hotel nos tomó algún tiempo, por la forma particular de facturación de un hotel ejecutivo como el nuestro. La adaptación también significó un proceso de aprendizaje para todo el equipo del hotel, que hasta entonces no había tocado una computadora

La intención en ese momento fue que los accionistas, y el auditor contable designado por ustedes manejaran el sistema, y así poder tener cualquier tipo de información al instante.

Superintendencia de Compañías del Ecuador
Ventanilla Empresarial de Esmeraldas

4. EVENTOS

Se independizó la gestión de eventos, apostando a que este rubro del hotel tiene enorme potencial de negocio. Estos se revalorizaron, por la calidad y el énfasis que pusimos en la atención de los mismos.

1 8 SEP 2012

RECIBIDO

5. REMODELACION DEL HOTEL

Después de haber puesto en orden la casa era imperioso mejorar la gestión económica, para lo cual fue necesario arreglar la parte física del hotel, para aumentar la capacidad instalada y ofrecer nuevos servicios, para lo cual se tuvo que recurrir a un financiamiento externo, para mejorar el hotel y aumentar sus ingresos.

En noviembre del 2007 se presentó a la CFN, un proyecto de ampliación y remodelación, que implicaba el aumento de habitaciones en el cuarto piso, que estaban sin terminar y readecuar las terminadas, que eran ocupadas con un precio menor por visitantes que no tenían otra alternativa; así como también aprovechar el local del Casino, en un negocio que permitiera aportar con más ingresos y comodidades a los huéspedes y a la población de Esmeraldas.

El monto total de inversión solicitado a la CFN era de \$170.000 que representaba el 90% de las necesidades de recursos. El 10% restante debía, por exigencia de la CFN, aportar el Apart Hotel como contraparte.

La CFN aprobó finalmente \$ 150.000, que fueron acreditados en abril del 2009.

Con el financiamiento se habilitaron 15 habitaciones del cuarto piso, se adquirió el ascensor y cancelado parcialmente, se cambió la cubierta, se remodeló el lobby, se amplió el restaurante y se transformo el Casino en Salón de Eventos.

Mientras se esperaba el desembolso de la CFN, apareció un nuevo e importante hotel en la ciudad, que restringió los ingresos que esperábamos lograr con el aumento de capacidad. Además, el monto recibido resultó insuficiente, pues los precios aumentaron, por un lado, y por otro, aparecieron necesidades apremiantes de recursos económicos, como el recambio del sistema eléctrico interior, que no había sido previsto en el proyecto. Esta situación derivó en un proceso de iliquidez, cuyas afectaciones aún las sentimos. De este crédito se han pagado \$ 124.000 y quedan por pagar \$ 70.000,00.

Superintendencia de Compañías del Ecuador
Ventanilla Empresarial de Esmeraldas

1 8 SEP 2012

6. ASPECTOS LEGALES

RECIBIDO

Se trabajó conjuntamente con el abogado Gary Mariny para la resolución de las demandas planteadas al hotel, con los resultados siguientes:

- a) Se recuperó el local de Casino Los Chachis
- b) Se ganaron las siguientes demandas:
 - 1. Rocio Almeida (Juicio Laboral)
 - 2. Hernán Checa (Juicio Laboral)
 - 3. Narcila Vásquez (Juicio Laboral)
 - 4. Santiago Zambrano (Juicio Laboral)

7. MANTENIMIENTO DEL HOTEL

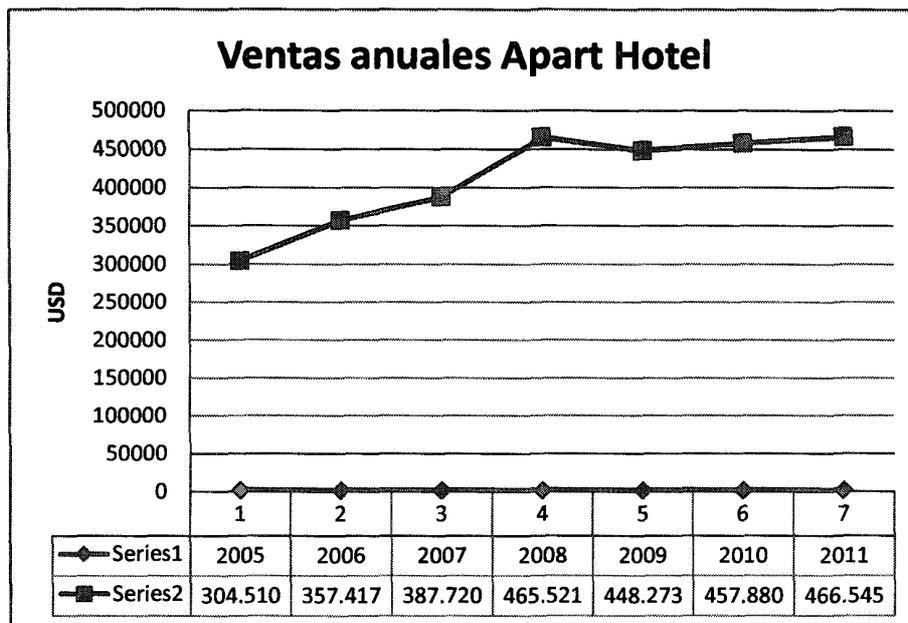
La infraestructura del Hotel presenta problemas propios de su antigüedad, lo cual nos ha obligado a poner énfasis en trabajos correctivos antes que preventivos.

8. AMBIENTE DE TRABAJO

Durante la gestión se privilegio el respeto y la autoestima de los colaboradores del hotel, pudiéndose crear un equipo de trabajo colaborador, honesto y con una mejor autoestima.

2. RESULTADOS DE LA GESTION

2.1 VENTAS



Superintendencia de Compañías del Ecuador
Ventanilla Empresarial de Esmeraldas

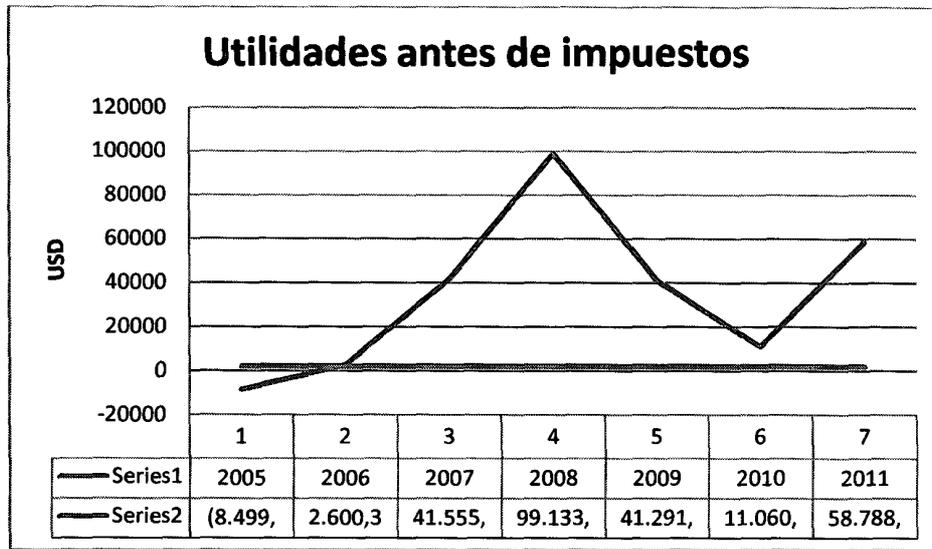
La tendencia de las ventas es positiva en los 6 años de mi gestión.

18 SEP 2012

En el año 2009 se registra una ligera baja, por el apareamiento del Hotel Petal Grande se iniciaron las obras de remodelación del hotel, con las molestias del caso; esto se mantuvo durante el 2010, siendo este un año crítico por la conclusión de las obras de construcción de la Remodelación.

RECIBIDO

2.2 UTILIDADES



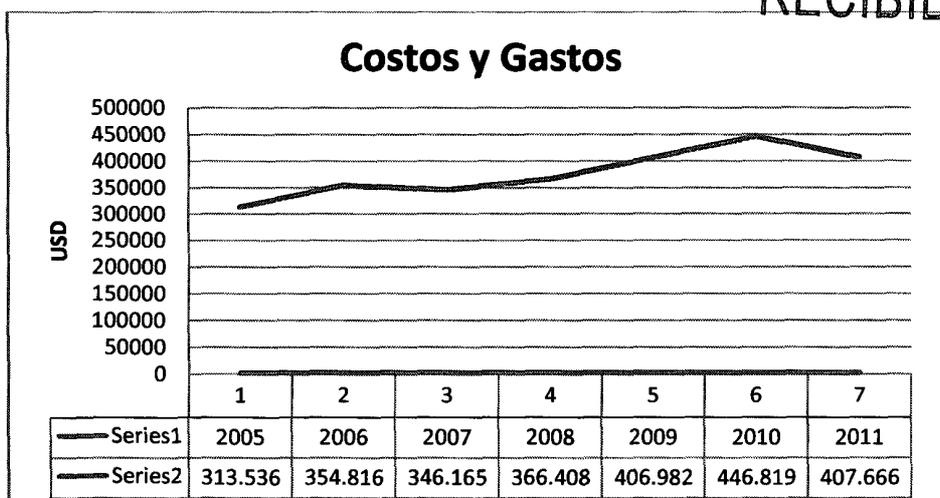
La curva muestra una tendencia creciente positiva desde el 2006 al 2008, baja el 2009 y 2010, como efecto del aumento de gastos incurridos en la remodelación del hotel, la utilidad del 2010, esta se ve afectada también, por el ajuste de inventarios, cuyo valor no se apegaba a la realidad, y esto incide en el costo de la materia prima, en 2011 vuelve a tomar su tendencia positiva.

Superintendencia de Compañías del Ecuador
Ventanilla Empresarial de Esmeraldas

2.3 COSTOS Y GASTOS

1 8 SEP 2012

RECIBIDO



Se nota una tendencia ligera de aumento hasta el 2010, donde muestra una reducción de costos y gastos.

Como pueden apreciar los parámetros de ventas y utilidades en los seis años de gestión muestran crecimiento positivo, mientras que los costos en el mismo período muestran un importante esfuerzo de control y optimización.

2.4 EVENTOS



Superintendencia de Compañías del Ecuador
Ventanilla Empresarial de Esmeraldas

1 8 SEP 2012

RECIBIDO

Como apreciarán la curva muestra una tendencia creciente, hasta el 2010.

3. TEMAS PENDIENTES

3.1 UTILIDADES A LOS SOCIOS

Está pendiente de pago los dividendos, de los accionistas Ana Paula Mizrahi y los herederos Solís, que suman USD 11.304.98

3.2 REFORMA DE ESTATUTOS Y AUMENTO DE CAPITAL

No se han concluido. El trámite está en manos de los abogados, Pérez Bustamante y Ponce

3.3 IMPUESTOS

Está pendiente de pago los impuestos del año 2010, es preciso que la empresa busque una solución ya sea vía crédito o un posible plan de pagos. El monto adeudado al cierre del 2011 es de USD 12.342.52

3.4 PAGOS PENDIENTES A TRABAJADORES

Las obligaciones por pagar por conceptos de Utilidades y 10% de servicios a trabajadores., al cierre del 2011 es de USD 28.454.00

3.5 SIAC

Durante el 2009 el SIAC colapsó por la falta de asistencia técnica en sitio. A pesar de las fallas del sistema, mi gestión ha sido debidamente documentada y transparente.

A finales del 2010, se consigue una actualización del sistema, la misma que está comenzando a presentar problemas. Es urgente tomar acciones en este tema.

3.5 METAS Y PRESUPUESTOS

Estimo que el presupuesto original de ventas es realizable con un gran esfuerzo.

Por mi sugerencia, decidimos incorporar nuevos productos a la paleta de oferta y debían contribuir para alcanzar las metas planteadas. Para la Presidencia, estos productos deben tener un presupuesto propio, adicional al original. Como están en vía de estudio y experimentación, se considera prematuro un pronóstico de ventas y mucho peor las metas impuestas para ellos

3.6 AUDITORIA 2009

Estamos a la espera del examen de auditoría del 2009. Este año se esperan mayores novedades que las reportadas en su momento

Superintendencia de Compañías del Ecuador
Ventanilla Empresarial de Esmeraldas

18 SEP 2012

3.7 GARANTÍAS BANCARIAS

El afán de ayudar al hotel hizo que actualmente sea garante de sus créditos. Espero que la persona que me reemplace tenga la misma entrega desinteresada que he tenido con el hotel.

RECIBIDO

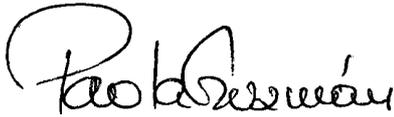
3.8 NECESIDADES DE INVERSIÓN

- Es urgente hacer el mantenimiento del transformador y tableros eléctricos.
- Arreglos en salones y restaurante
- Mejorar las cocina.
- Iluminación de la parte exterior.
- Renovar acondicionadores de aire y televisores
- Renovación de aire acondicionado de Salón Las Gaviotas

Superintendencia de Compañías del Ecuador
Ventanilla Empresarial de Esmeraldas

18 SEP 2012

RECIBIDO



Paola Guzmán Cajas
GERENTE GENERAL
APART HOTEL ESMERALDAS