APART HOTEL ESMERALDAS S. A.

INFORME DE ACTIVIDADES AÑO 2015

Señores Accionistas:

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias me permito presentar a ustedes el informe de actividades correspondiente al año económico 2015, sin antes mencionar situaciones de orden Político y Económico que ha golpeado la frágil economía de nuestro País:

SITUACIONES POLITICAS Y ECONOMICAS

Si bien el Gobierno ecuatoriano, opto por impulsar el turismo como sector básico y estratégico del desarrollo económico nacional dado que contribuye sustancialmente a mejorar el ingreso de divisas, disminuir el déficit fiscal y, sobre todo a generar nuevos empleos. Ha declarado al turismo como eje central de las políticas del Estado y propone la formulación de políticas integrales e intersectoriales y la movilización de recursos de varias instancias estatales en coordinación con la empresa privada y otras organizaciones de la sociedad civil con el llamado cambio de matriz productiva, sin embargo estas buenas intenciones han quedado en el limbo, ya que la crisis económica está afectando al País.

El desplome de los precios del petróleo (Crudo Oriente 24,98, Crudo Napo 16.38 a febrero del 2016), un abultado déficit de cuenta corriente, una inflación que en lo corrido del año 2015 fue del 3.38% y la dificultad para reducir los gastos del Estado, que habían crecido en la última década por la buena racha de precios del crudo, han endurecido la crisis económica, y negar que hay crisis como lo hace el gobierno es algo que no se puede entender.

El anuncio de un paquete de leyes que crean nuevos impuestos, tienen al gobierno en el ojo del huracán. A raíz de los recortes en los gastos para los maestros, los médicos, los pensionados, frente a los impuestos, las duras protestas que se han sentido desde que fueron anunciados (Ley de herencias y Plusvalía) en junio motivaron al gobierno a anunciar sus suspensión, pero dadas las dificultades fiscales que atraviesa el País, es claro que tendrá que revivirlos más adelante.

LA INSEGURIDAD

Ecuador emitió tres reglamentos para fortalecer la inseguridad en el sector turístico, se trata de los reglamentos de transporte turístico, de operación turística de aventura y de alojamiento, que recogen las pautas de trabajo para establecimientos y operadores.

Representantes de hoteles y agencias de viajes reconocen los "esfuerzos de las autoridades" por ayudar al turismo, pero lamentan que los problemas de inseguridad sigan afectando al sector.

FENOMENOS NATURALES

A mediados del año 2015, se informaba sobre el comienzo del fenómeno del niño y su incidencia, en el primer trimestre del 2016 la provincia de Esmeraldas fue la primera en sufrir el azote de las lluvias y por ende la evacuación de familias de las zonas anegadas, por el recrudecimiento de la estación lluviosa en la Costa

Las consecuencias meteorológicas que arrastra el fenómeno de El Niño preocupan cada vez más, pero a esas inquietudes se suma ahora la posible transmisión de enfermedades como el Dengue Clásico, Dengue hemorrágico, Chikungunya, Sika,, etc, etc. Estas inseguridades dadas por los fenómenos naturales, también influyen en la decisión del destino del turista. La decisión usual es que el turista cambie su destino y no viaje al lugar en el que ocurrió un fenómeno.

Con estos antecedentes detallo con preocupación el comportamiento de las actividades operacionales del Apart Hotel Esmeraldas S.A. al 31 de diciembre del 2015:

VENTAS

El cuadro comparativo de ventas, demuestra los decrementos que año a año ha ido sufriendo nuestra actividad, razón por el cual la falta de liquidez y rentabilidad que se reflejan en los estados financieros, como podrán visualizar la mayor preocupación se demuestra en lo que va del periodo 2016.

REPORTE DE VENTAS

MES	2013	2014	2015	2016	TOTAL
ENERO	27562,47	27.633,39	27.397,41	11.828,67	94.421,94
FEBRERO	30009,75	35.048,50	19.933,66	13.822,14	98.814,05
MARZO	30363,84	30.106,73	22.489,78	22.496,31	105.456,66
ABRIL	30570,21	18.748,05	23.717,12	0,00	73.035,38
MAYO	38004,73	38.717,01	18.283,27	0,00	95.005,01
JUNIO	31027,53	33.076,89	21.090,39	0,00	85.194,81
JULIO	39315,26	42.915,20	25.104,69	0,00	107.335,15
AGOSTO	40454,4	49.105,46	19.550,20	0,00	109.110,06
SEPTIEMBRE	38919,49	30.105,46	19.617,83	0,00	88.642,78
OCTUBRE	30874,51	20.891,86	20.310,51	0,00	72.076,88
NOVIEMBRE	40365,34	34.124,49	20.180,53	0,00	94.670,36
DICIEMBRE	35229,76	26.965,40	15.331,30	0,00	77.526,46
TOTAL	412697,29	387.438,44	253.006,69	48.147,12	1.101.289,54

Como se menciona en el párrafo anterior señores accionistas la dificultad de liquidez es imperiosa y con mucha dificultad se ha logrado pagar en parte los costos y gastos que se generan en el hotel, incrementando los pasivos que es una preocupación muy grande para esta Gerencia.

Tratando de apalear esta crisis y en busca de abrir nuevos mercados hemos realizado marketing agresivo a Instituciones como Gobernación, Alcaldía, Prefectura, Puertos, Universidades, ofertando nuestros principales servicios hospedaje, eventos y alimentación, sin tener respuesta favorables por efecto de la crisis que estas Instituciones no tiene establecidos en sus presupuestos.

Es importante indicar que se ha gestionado las cuentas por cobrar al Municipio de Esmeraldas del evento de posesión del Alcalde Sr. Lenin Lara Rivadeneira, acto realizado por la ex Gerente Srta. Diana Guzmán, el mes de mayo del 2014, sin embargo este acto se ha considerado como favor político por parte del Alcalde, ya que hasta la

fecha no se ha logrado tener una respuesta favorable a pesar de varias citas realizadas de manera personal.

COSTOS Y GASTOS

	COMPRAS NETAS MATERIA PRIMA			50.699,66
51	COMPRAS MATERIA PRIMA		50.699,66	
1107	INVENTARIO FINAL MATERIA PRIMA			
5201	REMUNERACIONES			121.398,65
5201001	SUELDOS Y SALARIOS		77.029,26	
5201002	BENEFICIOS SOCIALES DE LEY		44.369,39	
5201003	BENEFICIOS PROPIOS-EMPRESA			
53	GASTOS DE FABRICACION			59.263,85
5301	SERVICIOS BASICOS		31.877,62	
5302	DEPRECIACIONES		15.860,06	
5303	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		10.389,95	
5304	ALIMENTACION Y HOSPEDAJE		-	
5305	MAT. DE RESTAURANTES Y EVENTOS		1.136,22	

Cabe señalar que los costos gastos han sido controlados en relación a los años anteriores y a los ingresos obtenidos, pero sin embargo como se menciono en párrafos anteriores los costos y gastos han superado a los ingresos causando una pérdida operativa del año 2015. Además como determina la Ley laboral se ha provisionado la Jubilación Patronal y Desahucio de acuerdo al estudio actuarial al 31 de diciembre del 2015 con un ajuste de $ 17.819,00, valor que afecta a resultados.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al realizar mi informe mi preocupación ha sido los pasivos que cada día crecen, al no tener la liquidez y los ingresos necesarios para poder cumplir con estas obligaciones:

PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2015, esta cuenta alcanza a los USD 33.964,15 dólares americanos, de los cuales USD 10.164,00 corresponden a la compañía de Seguridad, es importante indicar que con el fin de bajar costos se ajusto el horario de la guardianía de 24 a 18 horas, aun así no hemos podido cumplir con esta obligación. Señores

accionistas este rubro es de mucha importancia para nuestro servicio por la inseguridad que ronda nuestra actividad económica.

SUELDOS POR PAGAR

La iliquidez no nos permite cumplir con esta obligación de primordial importancia que es el personal que labora en nuestra Institución, al no poder cumplir con los sueldos el personal ya se encuentra insatisfecho y espero no tengamos contingentes en el futuro, este valor asciende a los USD 12.735,21 dólares americanos.

IESS POR PAGAR

La deuda con el Instituto de Seguridad Social asciende a USD 13.936,41 dólares americanos, que corresponde a los aportes de los meses desde septiembre a diciembre del 2015, este rubro es de tremenda preocupación por la coyuntura laboral que afecta, además de coactivas que se pudieren ocasionar y no hay ni para ofrecer una propuesta de pago.

SERVICIOS HOTELEROS 10% SERVICIO

El 25 de noviembre se recibe de la Delegación De Trabajo y Servicio Público de Esmeraldas, Inspectoría del Trabajo de Esmeraldas, boleta única de notificación N°420923 sobre la denuncia presentada por el Sr. Jorge Eustorgio Briones Pacheco (recepcionista del Hotel) y demás trabajadores con respecto al pago del 10% servicios.

Al no encontrarme en la ciudad por asuntos de calamidad doméstica, delegue a la Ab. Mariela Mariny Valencia Reg. 08-2011-9 para que me represente el 30 de noviembre a las 12:00. Posteriormente se dan dos audiencias en las cuales los trabajadores representados por su abogado solicitan que se les cancele por lo menos 600 dólares mensuales a cada uno hasta cumplir con la deuda. En dichas audiencias no se concreto nada por falta de liquidez causando una responsabilidad patronal, sin embargo el historial del hotel en cuanto a los derechos de los trabajadores ya quedo manchada que afectara a posibles denuncias si no cancelamos dichos valores. Por no llegar a un acuerdo con los trabajadores la inspectoría del trabajo nos multo con USD 2.478 dólares americanos y con la posibilidad de seguir subiendo dicha multa.

El valor por este concepto al 31 de diciembre del 2015 asciende a los USD 40.780,97 dólares americanos, la no cancelación de estos valores ha causado mucho malestar en los trabajadores, los mismos que no quieren apoyar en los eventos, para recaudar fondos y de esta manera ir cancelando el 10% servicios.

OBLIGACIONES FISCALES

Como se les menciono en el informe del año 2014, el Hotel mantiene una deuda con el Servicio de Rentas Internas por concepto de retenciones de los años 2010 y 2014, su valor asciende a los USD 16.090,24 dólares americanos, además por este mismo concepto y la falta de liquidez no se puede cancelar en el año 2015 el valor de USD 8.846, 91 dólares americanos. Es decir la deuda con el SRI al 31 de diciembre del 2015 es de USD 24.937,15 dólares americanos.

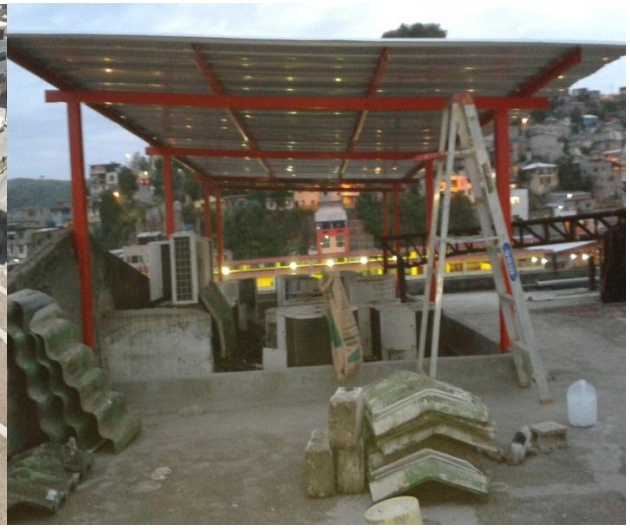
Esta deuda es de mucha preocupación por los intereses y multas que encarecen al capital, además de la vía coactiva que nos puede afectar al Hotel.

Por otro lado también están las deudas municipales que ascienden a los USD 9.379,58 que corresponden a predios urbanos y patente municipal.

ADECUACIONES REALIZADAS

En temporadas de invierno las fuertes lluvias inundaban la terraza y empezaba a caer agua en varias habitaciones y pasillos del 4to. Piso y los clientes se quejaban mucho por tal motivo se contrató a un profesional para que construya un techo y a la vez sirva de protección para varios motores de los aires acondicionados que se encuentran allí y sirvió de mucho ya que en el presente invierno no ha caído agua y no se ha recibido queja de los clientes al respecto**.**

Antes Después



Por medio de esta fotografía les doy a conocer el área donde se encuentra la planta eléctrica, la misma que hubo que darle varios mantenimientos en el año, según el técnico que la revisa empieza a fallar la tarjeta.

Mi intención era de ir comprando poco a poco, sabanas, cubrecamas, aires acondicionados pero sinceramente no se pudo con estas ventas tan bajas, y con la caída del precio del barril del petróleo que nos ha golpeado tan fuerte.

CONCLUSIONES:

Como se podrá ver los resultados de estos años cada vez han sido decrecientes, hasta llegar a no poder cumplir con las obligaciones que el hotel demanda, razón por la cual solicito se tome las decisiones del caso, la falta de liquidez ya no permiten seguir operando y cada día se recibe maltratos de proveedores y trabajadores por no poder cumplir a tiempo con los pagos, actualmente estamos operando con los pocos ingresos del día a día.

APART HOTEL
ESMERALDAS

ANEXOS

APART HOTEL ESMERALDAS S. A.
SITUACION FINANCIERA
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

CÓDIGO	CUENTAS	PARCIALES		TOTALES
1	**ACTIVOS**			
11	**CORRIENTES**			**73.630,79**
1101	CAJA		390,71	
1101001	Caja General	340,71		
1101002	Caja chica cambios	50,00		
1101003	Caja Chica recepción	-		
1101004	Caja Chica gastos varios	-		
1102	BANCOS		54,22	
1102001	Banco Pichincha Cta. Cte. N-316891310-4	-		
1102002	Banco Internacional Cta. Cte. N-600060010-9	-		
1102003	Banco de Guayaquil ahorros Cta. N- 0010014276	54,22		
1103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES		66.769,35	
1103002	Clientes por Cobrar	55.698,01		
1103004	Cuentas de dudosa recuperación	11.751,14		
1103005	Provisión de cuentas incobrables	(679,80)		
1104	IMPUESTOS ANTICIPADOS		4.860,49	
1104002	RF Anticipo por retenciones IR	3.885,03		
1104004	Anticipo de Impuesto a la renta	975,46		
1105	ANTICIPOS		1.300,00	
1105001	Anticipo Proveedores	1.300,00		
1105002	Anticipo Empleados			
1106	CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS			
1106001	Préstamos empleados por cobrar			
1107	INVENTARIOS	256,02	256,02	
	FIJOS			**504.045,91**
12	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		43.740,06	
1203	Equipos y Maquinarias	83.138,72		
1205	Muebles y Enseres	25.463,92		
1206	Vehículo	11.023,21		
1207	Equipo de Computación	10.311,18		
	(-) Depreciación Acumulada	(86.196,97)		
	PROPIEDADES DE INVERSION			
1201	Terreno	200.000,00	460.305,85	

1202	Edificio	609.778,34		
	(-) Depreciación Acumulada	(349.472,49)		
	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
1302	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR			24.888,27
1302001	Deuda M. Grubel		24.888,27	
1303	ANTICIPOS ACCIONISTAS		-	
1303001				
1303002				
	TOTAL ACTIVOS			**602.564,97**

2	**PASIVOS**	**PARCIALES**		**TOTALES**
21	**CORRIENTES**			**152.596,74**
2101	**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**	-	**101.416,74**	
2101001	Proveedores	33.964,15		
2101004	Sueldos por Pagar	12.735,21		
2101007	IESS por Pagar	13.936,41		
2101011	Servicios Hoteleros por Pagar	40.780,97		
2101012	Participación Trabajadores del Ejercicio	-		
2102	IMPUESTOS Y RET. POR PAGAR		8.846,91	
2102001	IVA d año 2015	8.645,81		
2102003	Retenciones en la fuente Imp. Renta diciembre-15	111,19		
2102004	Retenciones en la fuente IVA diciembre-15	89,91		
2103	**OBLIGACIONES FISCALES**		16.090,24	
2103001	Retenciones por pagar año 2010, 2014	16.090,24		
2104	Impuestos Municipales		9.379,58	
2104001	Predios Urbanos	4.803,14		
2104002	Patente	4.576,44		
2104	**CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS**		**16.863,27**	
2104001	Ana Paula Mizrahi	7.881,88		
2104002	Ernesto Cohen	688,22		
	Jaime Grubel	1.004,92		
2104002	Herederos Solís	7.288,25		
	PASIVOS A LARGO PLAZO			**115.192,00**
22	**A LARGO PLAZO**		-	
2201002	**Préstamo a la Corporación Financiera Nacional**			
2202	**PASIVOS LABORALES**		**115.192,00**	

2202001	Jubilación patronal (NIC 19)	94.469,00		
2202002	Desahucio (NIC 19)	20.723,00		
	TOTAL PASIVOS			**267.788,74**
3	**PATRIMONIO**			
31	**CAPITAL**		**60.000,00**	
3101	Capital Social	60.000,00		
34	**APORTE FUTURA CAPITALIZACION**		**19.773,00**	
3401	Ana Paula Mizrahi	11.814,00		
3402	Gabriela Cohen Nofal	7.959,00		
32	**RESERVAS**		**15.576,70**	
3201	Reserva Legal	1.276,96		
3202	Reserva Facultativa	14.299,74		
33	**RESULTADOS ACUMULADOS**		**288.430,31**	
3301	Resultados Acumulados	10.533,71		
3303	Reserva de Capital	91.310,24		
3304	Reserva por Valuación	341.479,14		
3307	Resultados acumulados por adopción por primera vez NIIFs. Pérdidas actuariales por amortizar.	(97.373,00)		
	Ajuste Resultados años anteriores	(37.008,55)		
34	Resultado año 2014	(20.511,23)		
3401	**RESULTADO DEL EJERICIO**		**(49.003,78)**	
	Resultado año 2015	(49.003,78)		
	TOTAL PATRIMONIO			**334.776,23**
	PASIVO + PATRIMONIO			**602.564,97**

Felisa Chávez L.
GERENTE GENERAL

Ing. Mercedes Maestre G.
CONTADORA

APART HOTEL ESMERALDAS
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

CÓDIGO	CUENTAS	PARCIALES			TOTALES
4	**Ingresos**				257.490,43
41	EN OPERACIÓN			253.006,69	
4101	ALOJAMIENTO		142.875,10		
4101001	HABITACIONES	140.824,33			
4101002	TELEFONO	317,08			
4101003	LAVANDERIA	574,09			
4101004	OTROS SERVICIOS	1.159,60			
4102	ALIMENTOS Y BEBIDAS		110.131,59		
4102001	EVENTOS	73.343,76			
4102002	RESTAURANTE	36.787,83			
	NO OPERACIONALES		**4.483,74**	**4.483,74**	
	INTERESES SOCIOS	1.552,30			
	AJUSTES VARIOS	2.931,44			
5	**Costos**				231.362,16
	COMPRAS NETAS MATERIA PRIMA			50.699,66	
51	COMPRAS MATERIA PRIMA		50.699,66		
1107	INVENTARIO FINAL MATERIA PRIMA				
5201	REMUNERACIONES			121.398,65	
5201001	SUELDOS Y SALARIOS		77.029,26		
5201002	BENEFICIOS SOCIALES DE LEY		44.369,39		
5201003	BENEFICIOS PROPIOS-EMPRESA				
53	GASTOS DE FABRICACION			59.263,85	
5301	SERVICIOS BASICOS		31.877,62		
5302	DEPRECIACIONES		15.860,06		
5303	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		10.389,95		
5304	ALIMENTACION Y HOSPEDAJE				
5305	MAT. DE RESTAURANTES Y EVENTOS		1.136,22		
6	**Gastos**				75.132,05
61	GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			71.937,76	
6101	GASTOS DE PERSONAL		28.952,73		
6101001	SUELDOS Y SALARIOS	21.785,32			

6101002	BENEFICIOS SOCIALES DE LEY	7.132,41			
6101003	BENEFICIOS PROPIOS - EMPRESA	35,00			
6103002	GUARDIANIA		21.519,96		
6104	SERVICIOS DE TERCEROS		5.170,53		
6105	GASTOS GENERALES		13.227,56		
6107	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES		33,03		
6108	IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		317,54		
6109	CUOTAS Y AFILIACIONES		1.985,47		
6111	GASTOS DE VIAJE		224,76		
6113	PROMOCION Y PUBLICIDAD		506,18		
62	GASTOS FINANCIEROS			2.609,09	
623	GASTOS NO DEDUCIBLES			585,20	
62302	RETENCIONES ASUMIDAS				
62303	INTERESES Y MULTAS		558,00		
62304	OTROS		27,20		
	Total de Costos y Gastos				306.494,21
	Utilidad Neta Antes de Impuestos				**(49.003,78)**

Felisa Chávez Landázuri
GERENTE GENERAL

Ing. Mercedes Maestre García
CONTADORA