APART HOTEL ESMERALDAS S. A.

INFORME DE ACTIVIDADES AÑO 2016

Señores Accionistas:

En cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias me permito presentar a ustedes el informe de actividades correspondiente al año económico 2016.

La situación económica que vive el Apart Hotel Esmeraldas, desde ya hace varios años y que cada vez se va empeorando, esta etapa ha estado en conocimiento de ustedes señores accionistas, para el año 2016 la situación es igual o peor de difícil, lo que me lleva dividir mi informe en los siguientes aspectos:

ASPECTO LABORAL

El 25 de noviembre del 2015 por la suspensión de la recaudación del 10% servicios hoteleros en la facturación a nuestros clientes, los trabajadores del Apart Hotel Esmeraldas presentan una demanda con el No. Nº 4209 ante el Ministerio del Trabajo aduciendo el no pago del 10% servicios hoteleros, esta demanda causo una audiencia la misma que se realizo el 07 de diciembre del 2015. Mi defensa en esta audiencia se baso en que la suspensión del cobro del 10% de servicios hoteleros, no era de manera arbitraria y que se basaba en lo que reglamenta el Ministerio de Turismo, en esta comparecencia se trato de llegar a un acuerdo con los empleados, haciéndoles un recuento que este problema acarreamos de administraciones anteriores, y que se les ha cancelado con la misma frecuencia que se los venia cancelando, se los hizo conocer la situación de iliquidez en la que estamos, y aun así, se los propuse una cancelación mensual de 80 dólares, que serian pagados con sus sueldos, y que se podría hacer fruto de un esfuerzo muy grande de todos nosotros. Incluso para que se dieran cuenta de la problemática que vive el Apart Hotel Esmeraldas, les indique que no era solo el sueldos que pagábamos, sino todo era en conjunto como por ejemplo proveedores, servicios básico etc. ,Etc. y que ellos eran fieles testigos de la baja de clientes, turistas y por lo tanto la situación económica era muy crítica. Aun después de explicarle todo a los trabajadores no entendieron y no se pudo llegar a un acuerdo, fruto de este desentendimiento el 11 de enero del 2016 de parte del Ministerio de Trabajo nos llego la Acta de Sanción Nº MDT-DRTSP1-2015-1384-AT1-KD por el valor de $ 2478,00 (DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 00/100).

ASPECTO SEGURIDAD SOCIAL

De igual manera como es de conocimiento de ustedes señores accionistas la falta de liquidez no nos ha permitido estar el día con estas obligaciones que van desde el último trimestre del año 2015, esto causado malestar en los trabajadores, ya que al no estar al día los empleados no pueden gozar de sus derechos de seguridad social como es la salud, prestamos y peor todavía jubilaciones. Es importante indicar que esto causa una mora patronal e intereses y multas que son mucho más graves que los financiemientos de Instituciones Financieras, incluso podrían llegar a tomar medidas cautelares a favor de los empleados.

Se puede llegar a acuerdo con un convenio de pago con una cuota inicial del 20% del total de la deuda e ir cancelando en cuotas mensuales, pero el problema es la iliquidez que si fallamos una sola cuota el acuerdo ya no es válido y las medidas cautelares serian mas rápidas.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

De igual manera estas obligaciones vienen desde las administraciones anteriores y la actual, es el mismo caso que del IESS, lo que preocupa son la medidas cautelares que se podrían ocasionar.

ASPECTOS DESASTRE NATURAL

El 16 de abril del año 2016 sufrimos un fuerte terremoto de 7.8 grados en escala de Richter y a 8 Km. de profundidad con sus respectivas réplicas, replicas que duraron todo el año 2016, a causa de este terremoto las instalación del Apart Hotel Esmeraldas también sufrieron daños estructurales y de equipos y al estar asegurados con la compañía Seguros Equinoccial de inmediato se contrato los servicios profesionales del Ing. Civil Luis Alberto Valencia Mina con Registro. Profesional No. 08-09-3034, para que realice el informe de daños existentes y cuantifique el valor del mismo, para el respectivo reclamo ante la Aseguradora.

El Informe de daños materiales emitida por el Ing. Valencia cuantificado ascendía a un valor de 159.066 dólares, reclamo que fue efectuado con toda la información solicitada a Seguros Equinoccial, nuestra sorpresa fue que la aseguradora únicamente nos reembolsaba por el siniestro la cantidad de 28.946,16 dólares aduciendo que existía una diferencia en el valor asegurado, es decir que el informe actualizado por el Ing. Valencia profesional calificado ahora determina un valor de realización de 1.600.000,00 dólares.

Es importante indicar que este desastre natural afecto muy fuerte a ventas, los ya hospedados optaron por marcharse y las reservas se suspendieron de manera inmediata, pero no todo es malo, es importante informar que con este desastre natural los 3 hoteles que eran nuestra competencia sufrieron daños irreparables que tuvieron que cerrar sus actividades, y varios clientes e incluso los que nos abandonaron han regresado hacer uso

de nuestras instalaciones, esto nos ha permitido tener un poco de liquidez que ha servido para ir mejorando el servicio como por ejemplo pintar las habitaciones, pasillos, comprar cubre camas, toallas ete, ete.

Como informativo debo indicar que el terremoto que sufrimos fue una experiencia jamás vivida de terror, es decir todo era un manojo de nervios, miedo, preocupación, salir a buscar refugio cada vez que se presentaba un movimiento telúrico, y así pasamos varios meses, hasta finalizar el año.

El valor de siniestro recibido por la aseguradora Seguros Equinoccial, sirvió para apalear las coactivas que se venían encima y calmar un poco el malestar de los trabajadores por sueldos que se tenían vencidos y se cancelo de la siguiente manera:

Ministerio de trabajo:	2.141,03	Multa Comparecencia
IESS:	15.053,96	Glosas Aportes
Sueldos de agosto:	6.385,90	Pago empleados
Sueldos de septiembre:	5.269,07	Pago empleados
Total:	28.849,96	

ASPECTOS VARIOS DE MUCHA PREOCUPACION

La iliquidez que mantiene el Apart Hotel Esmeraldas, da mucha preocupación, las ventas de diciembre del 2016 fueron de 11.290,44 dólares, nuevamente con el sueldo de diciembre atrasado, con reuniones de trabajadores molestos, impera el nerviosismo, empiezan a enfrentarme de manera personal como si mi persona seria causante de la iliquidez, me alzan la voz y lo más preocupante es que han llegado A CERRARME EL PUÑO EN SEÑAL DE AGRESION.

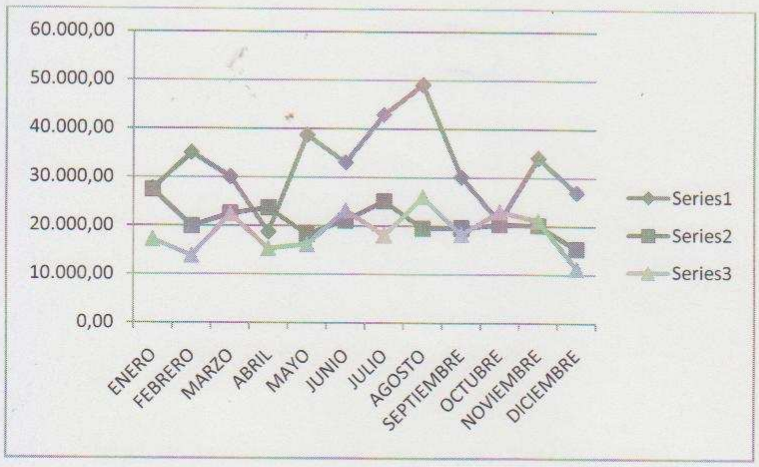
En la última junta de accionistas y representantes se me pide vender el Hotel, con mucha ganas regreso a trabajar a poner la publicidad correspondiente, visitar las Instituciones, se reciben llamadas, pero una vez que se les da la información no se concluye nada, hubo una persona interesada e incluso fue Gerente General del Hotel, la señora Paola Guzmán Cajas, autorizado por la Dra. Dana Abad le doy toda la información como es: deudas con SRI, IESS, sueldos de los trabajadores, deuda del 10% servicios, estabilidad laboral de los trabajadores, cuánto es lo que se paga por servicios básicos, proveedores inmediatamente se le envía la información pero no se llegó a más.

Con estos antecedentes detallo con preocupación el comportamiento de las actividades operacionales del Apart Hotel Esmeraldas S.A. al 31 de diciembre del 2016.

VENTAS
AHESA

MES	AÑO 2013	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016	TOTAL
ENERO	27562,47	27.633,39	27.397,41	17.185,81	99.779,08
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	15.312,68	88.348,06
MAYO	38004,73	38.717,01	18.283,27	16.179,09	111.184,10
JUNIO	31027,53	33.076,89	21.090,39	23.205,65	108.400,46
JULIO	39315,26	42.915,20	25.104,69	18.073,66	125.408,81
AGOSTO	40454,4	49.105,46	19.550,20	26.043,25	135.153,31
SEPTIEMBRE	38919,49	30.105,46	19.617,83	18.302,59	106.945,37
OCTUBRE	30874,51	20.891,86	20.310,51	23.011,23	95.088,11
NOVIEMBRE	40365,34	34.124,49	20.180,53	21.168,39	115.838,75
DICIEMBRE	35229,76	26.965,40	15.331,30	11.290,44	88.816,90
TOTAL	412697,29	387.438,44	253.006,69	**226.091.24**	1.279.233,66

VENTA MENSUAL AÑOS 2014-2015 Y 2016.



Por medio de éste cuadro estadístico doy a conocer cómo han venido decreciendo las ventas y como referencia he tomado los tres últimos años de actividad económica. Podemos ver que en el año 2014 representado en el cuadro con las líneas azules a pesar de tener las mejores ventas de este análisis, su resultado registro una perdida., luego entramos al año 2015 representado en el cuadro con el color rojo, es importante indicar que este año la economía ecuatoriana entro en una recesión económica y problema mundial de liquidez por el tema conocido por todos el caso de la caída en el precio del barril del petróleo y tenemos una diferencia abismal del 65.30% en relación al año 2014, y haciendo la misma referencia en el año 2016 las ventas bajaron en un 58.35%.

Las líneas azules corresponden al año 2014 (series 1)

Las líneas rojas al año 2015 (series 2)

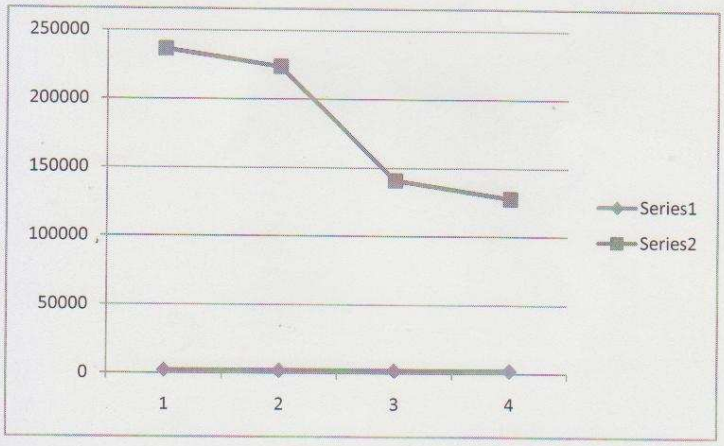
Las líneas verdes al año 2016 (series 3)

VENTAS AÑO 2016 POR ÁREAS

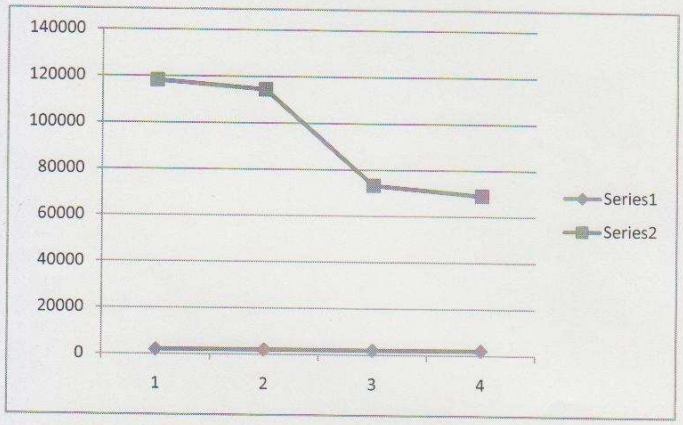
De la misma manera representando el año 2016 mediante cuadros estadísticos las ventas, pero por las áreas más representativas para el Hotel.

CÓDIGO	CUENTAS	PARCIALES			TOTALES
4	**Ingresos**				227.643,54
41	**EN OPERACIÓN**			**226.091,24**	
4101	ALOJAMIENTO		131.105,88		
4101001	HABITACIONES	127.787,37			
4101002	TELEFONO	4,00			
4101003	LAVANDERIA	763,05			
4101004	OTROS SERVICIOS	2.551,46			
4102	ALIMENTOS Y BEBIDAS		94.985,36		
4102001	EVENTOS	69.015,33			
4102002	RESTAURANTE	25.970,03			
	NO OPERACIONALES		**1.552,30**	**1.552,30**	
	INTERESES SOCIOS	1.552,30			

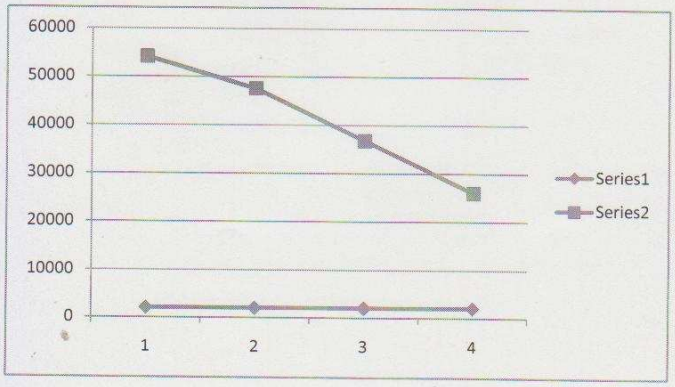
AÑO	VENTAS EN HOSPEDAJE
2013	236.404,24
2014	223.707,10
2015	140.824,33
2016	127.787,37
TOTAL	728.723,04



AÑO	VENTAS POR EVENTOS
2013	118.198,16
2014	114.424,38
2015	73.343,76
2016	69.015,33
TOTAL	374.981,63



AÑO	VENTAS EN RESTAURANTE
2013	54.151,83
2014	47.571,05
2015	36.787,83
2016	25.970,03
TOTAL	164.480,74



Como se menciona en el párrafo anterior señores accionistas la necesidad 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.

COSTOS Y GASTOS

5	**Costos**				195.221,59
	COMPRAS NETAS MATERIA PRIMA			43.806,26	
51	COMPRAS MATERIA PRIMA		43.806,26		
1107	INVENTARIO FINAL MATERIA PRIMA				
5201	REMUNERACIONES			88.300,48	
5201001	SUELDOS Y SALARIOS		65.260,26		
5201002	BENEFICIOS SOCIALES DE LEY		23.040,22		
53	GASTOS DE FABRICACION			63.114,85	
5301	SERVICIOS BASICOS		32.564,78		
5302	DEPRECIACIONES		15.860,06		
5303	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		13.175,99		
5304	ALIMENTACION Y HOSPEDAJE		25,44		
5305	MAT. DE RESTAURANTES Y EVENTOS		1.488,58		
6	**Gastos**				78.269,73
61	GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			73.875,67	
6101	GASTOS DE PERSONAL		42.492,56		
6101001	SUELDOS Y SALARIOS	17.934,69			
6101002	BENEFICIOS SOCIALES DE LEY	6.589,87			
6101003	BENEFICIOS PROPIOS - EMPRESA	17.968,00			
6103002	GUARDIANIA		6.228,01		
6104	SERVICIOS DE TERCEROS		11.944,14		
6105	GASTOS GENERALES		9.893,84		
6107	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES		4,34		
6109	CUOTAS Y AFILIACIONES		2.124,33		
6111	GASTOS DE VIAJE		153,45		

6113	PROMOCION Y PUBLICIDAD		1.035,00		
62	GASTOS FINANCIEROS			4.394,06	
621	BANCARIOS		86,94		
622	TARJETAS DE CRÉDITO		2.017,22		
623	GASTOS NO DEDUCIBLES		2.289,90		
62302	RETENCIONES ASUMIDAS	24,43			
62303	INTERESES Y MULTAS	81,75			
62304	OTROS	2.183,72			
	Total de Costos y Gastos				273.491,32

En el año 2016 se tuvo que prescindir de los servicios del señor Andrés Torres Salazar que tenía el cargo de mesero por cuanto se procedió a realizar la liquidación de trabajo pagando cuotas mensuales por mutuo acuerdo por medio del Ministerio Del Trabajo.

También la Srta. Mercedes Maestre García, que estaba encargada de las cuentas por cobrar, renuncia y se procede a realizar la liquidación, de igual manera por mutuo acuerdo se le cancela en cuotas mensuales, y de esta manera abaratamos un poco los gastos en la parte de sueldos.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al realizar el presente informe, continúa mi preocupación en 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 2016, esta cuenta alcanza a los USD 22.950,06 dólares americanos, de los cuales USD 6,371.60 aún se le debe a la compañía de Seguridad Privada SEPBECA CIA. LTDA.

En lo que respecta al servicio de la seguridad privada del Hotel, la empresa SEPBECA CIA. LTDA. Suspende el servicio por lo que se contratar a una persona en particular con el que se ha estado trabajando todos estos meses hasta la presente fecha.

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 queda por pagar al 31 de diciembre 2016 por USD 15,015.38 dólares americanos.

IESS POR PAGAR

La deuda con el Instituto de Seguridad Social al 31 de diciembre es de 30,314.68 dólares americanos, que corresponde a los aportes, fondos de reserva y préstamos quirografarios, de estos rubros continúan llegando las coactivas.

SERVICIOS HOTELEROS 10% SERVICIOS

Al 31 de diciembre del 2016 está por pagar 37,148.46

OBLIGACIONES FISCALES

Como se les menciono en el informe del año 2015, 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 8.642.81 dólares americanos y USD 4,700.41 para el año 2016 Es decir la deuda con el SRI al 31 de diciembre del 2016 es de USD 29,467.64 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 del año 2014, por lo que ya se ha recibido las coactivas, de igual manera ya tiene conocimiento el Dr. Lenin Lara Rivadeneira Alcalde del Cantón Esmeraldas de esa coactiva y ésta vez está direccionada para sacar el pago de lo que se le adeuda al Hotel a la Lic. Diana Guzmán Cajas, Directora de Turismo en el Municipio de Esmeraldas.

CONCLUSIONES:

El Hotel está en emergencia por todas las razones antes indicadas, es hora señores accionistas de tomar una decisión, con todo el respeto que ustedes se merecen, y con toda la sencillez, humildad y sinceridad que me ha caracterizado siempre, así ya no se puede continuar trabajando, hay que buscar una solución de una vez.

Lic. Felisa Chávez L.

GERENTE GENERAL