



## INFORME DE GERENCIA AÑO 2017

**DE:** GERENCIA GENERAL  
**PARA:** JUNTA DE SOCIOS ADAPQUICIA. LTDA.  
**FECHA:** 16 de Marzo 2018

### 1. ORGANIZACIÓN y EQUIPO DE TRABAJO

2017 fue un año de baja demanda, el sector hotelero ha sufrido de baja ocupación y en consecuencia una reducción fuerte de las tarifas. La baja demanda de servicios de alojamiento lo demuestran las estadísticas del Ministerio de Turismo y AHOTEC.

El personal se ha mantenido estable, contando a diciembre 2017 con 7.2 personas.

- Un Gerente a tiempo lleno dedicada sobre todo a la gestión de ventas (1)
- Un responsable de sistemas a tiempo lleno ( 1)
- Una administradora a tiempo parcial ( 0.20)
- Dos Recepcionistas a tiempo lleno (2.)
- Dos camareras a tiempo lleno ( 2)
- Un Conserje(1)

Se cuenta con servicios contables externos.

### 2. ADMINISTRACIÓN

En el año 2017 hemos tenido mucha dificultad para lograr la LUAE debido a que salía incompatibilidad del uso de suelo porque el Municipio había cambiado su software y a pesar de ser un hotel con 19 años de funcionamiento salía que había que hacer un procedimiento de validación. Se recibieron 4 inspecciones: bomberos, quito turismo, Municipio, secretaría de riesgos. Todo fue aprobado y se recibió la LUAE pero ya a inicios del 2018.

Se logró también la actualización del CERTIFICADO DE REGISTRO DE TURISMO ( N° PUJOAJ-00000035) como Hotel de 3 estrellas.

Durante el año 2017 se tuvo también las capacitaciones y las inspecciones de Quito Turismo con miras a la obtención del distintivo Q, el mismo que fue recibido a inicio de 2018.

El Hotel se encuentra al momento al día y con todos los permisos en regla para operar.

Se ha cumplido también con oportunidad, todas las obligaciones fiscales y laborales que exige la ley, en el Servicio de rentas Internas, Superintendencia de Compañías, JESS, Ministerio de trabajo.



### 3. RESULTADOS FINANCIEROS

Conforme la información presentada por la Contadora: Eliana Navas Navas, se ha cerrado el año con lo siguientes **datos de Balance de Situación.**

ACTIVOS:	USD 31.995.04	PASIVOS:	USD 25.207.02
		PATRIMONIO:	USD 6.346.11
		Resultado 2017	USD 441.91
TOTAL:	USD 31.995.04	TOTAL	USD 31.995.04

**Y el Balance de Resultados con lo siguiente:**

INGRESOS TOTALES:	USD 116.958.81
GASTOS TOTALES:	USD 115.411.90
RESULTADO 2016:	USD 1.546.91

Los ingresos del 2017 fueron menores en 11.533.62 que los de 2016

Debido a la continuidad de la crisis del año 2017, los dueños del edificio han hecho la concesión de no cobrar arrendamiento, en la perspectiva de dar la oportunidad a la empresa para su recuperación en 2018.

### 4. RELACIONES CON INSTITUCIONES DEL SECTOR TURÍSTICO Y HOTELERO:

El Hotel mantiene un buen posicionamiento dentro de los Organismos del sector turístico, (AHOTEC, HQM, CAPTUR, etc) y se encuentra participando activamente en las acciones que organizan los mismos.

### 5. MERCADEO.

No se incrementó las tarifas Rack ya por tres años. Se han registrado para 2018 las mismas de 2015. Pero como informado las tarifas se encuentran reducidas y en constantes promociones por casi el 50 a 60% de su valor

La página web se ha mantenido con poca actualización.

Se ha trabajado en Facebook pero no se puede medir el resultado de esto.

El operar con manejador de canales ayuda mucho para cambiar precios cuando hay baja ocupación.

Se observa muy necesario invertir en 2018 en acciones de **mercadeo por segmento** para ofrecer diversas opciones pensadas en las necesidades específicas del segmento Y así poder subir el nivel de ventas.

El barrio La Floresta se va volviendo cada vez un mayor catalizador de cultura y turismo a través de la presencia de restaurantes, centros de arte, etc..lo cual debería verse como una oportunidad para alianzas con los actores presentes en el barrio.



**LOS QUIPUS**  
APARTAMENTOS

Obtuvimos una subida en la calificación en booking. Com, habiendo pasado de 8.7 en 2016 a 9.1 en 2017, *ello está significando más llegada de huéspedes por este canal.*

No se ganó para 2018 la convocatoria de FINS lo que podría tener impacto en las ventas 2018.

Peró se ganó la calificación como proveedor de hospedaje para la Fundación Rosa Luxemburgo para el período 2018 2020.

El mercadeo se ha orientado también a la fidelización de los clientes que ya nos conocen y a través de una buena relación con ellos y sus recomendaciones para incrementar la cartera de clientes.

## **6. MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES (Calidad en el Servicio)**

Varias tuberías de agua tuvieron que ser reparadas, ocasionando gastos no previstos.

Se ha realizado también el mantenimiento de los jardines y paredes para ofrecer siempre unas instalaciones en buen estado y agradables.

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES PARA 2018**

- a) Mantener como prioridad, el cumplimiento de las leyes, normas y obligaciones con todos las Instituciones y Organismos de Control y Gremiales: SRI, IESS, Ministerios de Turismo, de Salud, de Trabajo, AHOTEC, HQM, CAPTUR etc.
- b) Impulsar el **mercadeo** en Guayaquil y Cuenca.
- c) Realizar un **seguimiento** a los clientes antiguos.
- d) Actualizar rutinas del personal para facilitar el cumplimiento cabal de sus funciones. Motivar al personal y mantener un clima laboral agradable y de trabajo en equipo. Mantener un acompañamiento y seguimiento o evaluación del desempeño.

Econ. Patricia Camacho M.  
GERENTE GENERAL