



INFORME DE GERENCIA AÑO 2016

INTRODUCCIÓN

Una vez legalizada las actividades administrativas y tributarias para el funcionamiento de la compañía como hotel, la gestión económica se sostuvo en el alojamiento por meses para las personas que residen en esta ciudad por motivos de trabajo, es importante señalar que el terremoto ocasiono una baja de alquiler en la planta alta ya que las personas buscaban para vivir la planta baja o en conjuntos que no sean edificios, además de daños en las cisternas y fisuras externas en las juntas de los edificios.

1. Administrativo.-

TRAMITES LEGALES

SRI

Cumplimiento y presentación de informes y balances a la Superintendencia de Compañías y el SRI. Inscripción en la Superintendencia de Compañías del aumento de capital por compensación de crédito que la compañía adeudaba a los HEREDEROS del Señor Edison Montes de Oca Galaza aprobado en la junta general celebrada el 12 marzo del 2015, por el valor de \$93.936,00 más el capital suscrito anterior de \$1.000,00, total del aumento \$94.936,00.

Cumplimiento de las normas tributarias y contables exigidas por este organismo, presentación de balances, pago al día de impuestos, presentación de anexos en las fechas correspondientes. Actualización del RUC sobre la nueva actividad económica **ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA** con la cual ya no se cobraría el IVA en los departamentos con contrato establecido por un año.

MUNICIPIO

Pago de impuesto prediales del Hotel por \$2.198,37 y del edificio EMOG por \$1.150,76.
Pago de patente del hotel por \$87,92 más el impuesto de los activos totales por \$160,79.

Permiso de funcionamiento del año 2016 otorgado por el Cuerpo de Bomberos y plan de Contingencia.

Permiso para colocación de letrero por \$51,70.

PERSONAL

De igual forma que en años anteriores seguimos con:

Presidente: Carolina Montes de Oca

Gerente: Katty Villalva

Mantenimiento: Edwin Lara y Angel Macias.

Contamos con el apoyo de la guardiana privada en las noches por la compañía de Seguridad COMPROVIG.

Como contador funge la Dra. Mariuxi Falcones.

2. Operativo

MANTENIMIENTO

Hotel

Limpieza e impermeabilización de cisterna, conexión de la red pública de agua potable y del pozo (actualmente suspendida).

Limpieza de terraza del edificio.

Impermeabilización, instalación de techo, pintura del local de lavandería, revisión y acometida para medidor de luz independiente total invertido \$3,481,17

Muro del Parquadero con material y mano de obra \$1,528,04

Local Toa: pintura de piso, construcción de grada y habilitación del segundo baño \$920,90

Reparación de cisterna daños por el terremoto: \$441,43

Acometida de luz del local de eventos incluido la reparación de instalaciones eléctricas, focos, tomacorrientes, faros e interruptores \$758,67 de la planta baja. Conexión de dos aires acondicionado, dos ventiladores de tumbado, conexión de lámparas por \$312,67.

Compra e instalación de rotulo \$1,320,00

Compra de bomba para succionar agua del pozo de 2hp por \$605,00 e instalación de programador \$133,93.

Construcción de Oficinas:

Instalación de porcelanato por \$247,10

Construcción de Cenefa superior del segundo piso \$5,802,00.



Remodelación de habitación 227:

Pintura \$103,40 y mano de obra \$130,00

Cortinas, un juego de sábanas, toallas y mano de obra \$149,40

Cerámica y mano de obra \$292,90

Cambio de chapas, cambio de tomas, interruptores, malla mosquitero de la ventana \$111,25

Compra de Closet, pintura de respaldar y marco nuevo para el espejo por \$350,00

Compra de refrigerador, televisión Samsung de 32 pulgadas y colchón \$689,35

Total de la remodelación \$1.826,30.

Edificio EMOG

Impermeabilización de cisterna \$ 128,47

Departamento 212 estuco y pintura \$204,29

Departamento 111 estuco, pintura y cambio de cerámica de baño incluido tuberías de desagüe de agua \$346,56

Departamento 102 estuco, pintura, arreglo de mesón, cambio de puerta \$288,65

Departamento 115 estuco y pintura \$230,00

Departamento 103, fisuras por terremoto y cambio de tuberías y cerámica del baño \$189,96

Departamento 201. fisuras por terremoto del tumbado y paredes del dormitorio, cambio de tuberías y sifones del baño, estuco y pintura \$582,68

Cambio de focos, tapas ciegas y revisión de conexiones \$133,91

Montaje de cámaras exteriores de parqueaderos y enfoque del edificio \$285,46

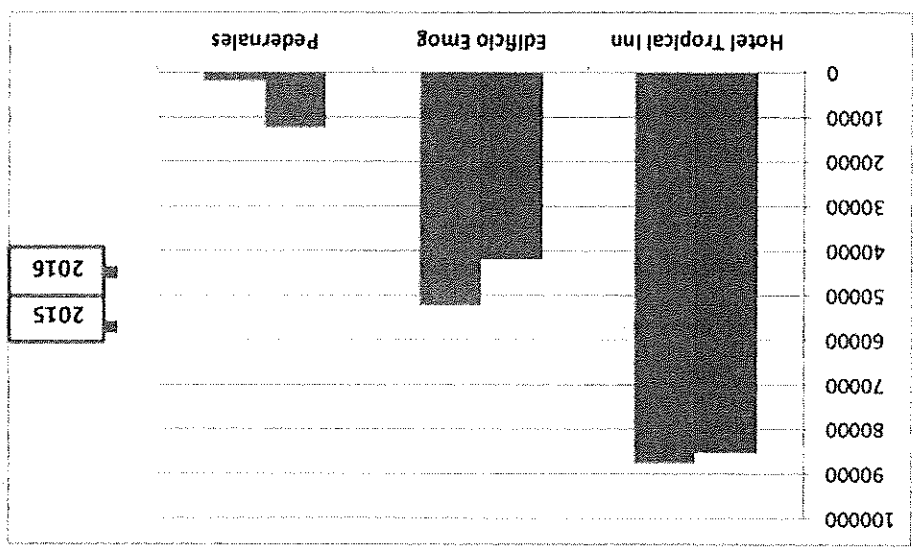
Pintura exterior del Edificio \$360,05

Instalación de granito del parqueadero bajo departamento 216 \$204,40

Destape de tuberías del edificio colapsadas por basuras de inquilinos \$125,69
 Conexión de acometida de luz a 220v y dicróicos oficina local 2 EMOG \$319,45
 Conexión a 220v para bomba de limpieza de la piscina \$165,15
 Vehículo Daihatsu
 Reparación de motor \$1.200,00
 Equipos de Computación
 Licencia del Servidor \$157,90
 Actualización de anexos del año 2016 del programa contable Micropius \$250,00

3. ECONÓMICO

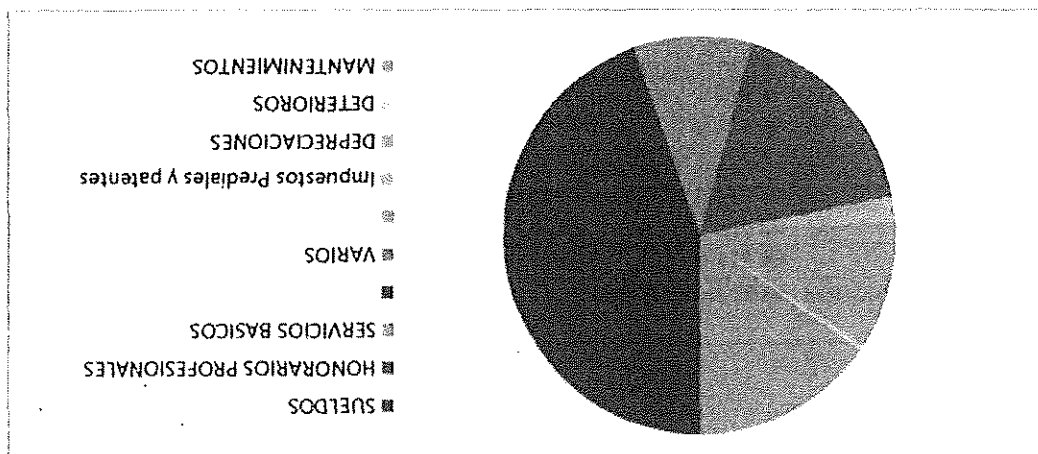
INGRESOS	A DIC 2015	A DIC 2016
Hotel Tropical Inn	85,408,57	87,668,56
Edificio Emog	41,980,30	52,294,34
Pedernales	12,514,66	2,019,65





GASTOS	A DICIEMBRE 2015	A DICIEMBRE 2016	PORCENTAJE
SUELDOS	\$ 56,706.60	\$ 50,316.80	40.16
HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 2,900.00	\$ 5,500.00	4.39
SERVICIOS BÁSICOS	\$ 13,494.10	\$ 12,214.47	9.75
Agua potable	\$ 2,000.35	\$ 1,174.21	
Luz eléctrica	\$ 8,369.12	\$ 7,373.50	
Internet	\$ 687.61	\$ 598.20	
Teléfono	\$ 880.65	\$ 1,319.77	
Tv por cable	\$ 1,556.37	\$ 1,748.79	
VARIOS	\$ 17,571.40	\$ 22,042.64	17.59
Uniformes	\$ 321.50	\$ 66.00	
Suministros de Oficina	\$ 545.33	\$ 342.76	
Fletes y envíos	\$ 506.58	\$ 1,246.26	
Combustible	\$ 393.07	\$ 861.92	
Publicidad	\$ 685.17	\$ 629.73	
Suministros de limpieza	\$ 301.39	\$ 549.68	
Lavado de sábanas y cortinas	\$ 293.10	\$ 180.71	
Tramites	\$ 355.29	\$ 1,519.56	
agasajo navideño	\$ 494.90	\$ 615.43	
Refrigerios	\$ 675.07	\$ 884.54	
Guardiania	\$ 13,000.00	\$ 14,713.77	
Gastos por reembolso		\$ 432.28	
Impuestos Prediales y patentes	\$ 2,904.14	\$ 2,607.22	2.08
DEPRECIACIONES	\$ 13,694.91	\$ 13,156.54	10.50
DETERIOROS	\$ 2,247.81	\$ 502.50	0.40
MANTENIMIENTOS	\$ 22,998.97	\$ 18,955.80	15.13
Hotel Tropical Inn	\$ 6,649.95	\$ 7,774.07	
Edificio Emog	\$ 6,464.81	\$ 5,888.12	
Equipos y enseres Hotel	\$ 2,725.77	\$ 3,359.75	
Equipos y enseres Emog	\$ 733.78	\$ 978.52	
Vehículo	\$ 844.56	\$ 394.05	
Pedernales	\$ 5,580.10	\$ 561.29	
TOTAL	\$ 643,417.93	\$ 125,295.97	100.00

4. Inversiones para el periodo 2017



Construcción:

Oficina 201-202-203 terminados los pisos de porcelanato y cerámica del baño, faltarían barrederas de todas las oficinas.

Oficina 204 falta cerámica del baño y local.

Oficina 205 falta balcón y cerámica del baño.

Oficina 206 falta local completo y cerámica del baño.

Pendiente por arreglar los bajantes de agua en los balcones.

Instalaciones Eléctricas

Compra e instalación de inodoros y lavamanos

Estuco, impermeabilización y pintura

Gradas de acceso al primer y segundo piso.

Puertas, ventanas y pasamanos en aluminio.

Local de eventos:

Cambio de techo de la segunda y primera planta en policarbonato cotización de material por \$2.050,24.

Empaste y pintura de la primera planta.



Remodelación de la habitación 229:

Presupuesto \$1800,00

Remodelación del departamento 107 Emog:

Presupuesto \$1.408,81, presupuesto incluye pintura, closet, modular de cocina en RH, cerraduras de puertas, cambio de puerta principal, y pintura de puerta de baño y dormitorio.

5. Propuesta 2017

En el transcurso del mes de enero ha subido el hospedaje por días los fines de semana se rentan entre dos o tres habitaciones, el gran inconveniente de este servicio es la falta de personal el día sábado y domingo, se necesita una persona que reciba a los huéspedes y de limpieza a las habitaciones, por el momento contamos con la ayuda del guardia que recibe al huésped y le indica la habitación, pero no da limpieza; aunque es poco lo que ingresa por este servicio necesitamos repotenciarlo y dar una buena imagen del hotel, el tema de la piscina es importante, se le da limpieza pero cuando llueve caen las hojas de los árboles al contorno, tapa la alcantarilla y se inunda, lo cual da la imagen de falta de aseo, a los huéspedes les llama la atención este servicio pero esporádicamente la utilizan, es solo como un atractivo del hotel y se necesita una persona constantemente mínimo tres horas diarias, en épocas de invierno para este trabajo.

En la construcción se debe tomar la decisión de terminar el problema de esto es que necesitamos \$30,000 para este objetivo, un préstamo sería la solución porque con recursos propios del hotel se terminaría en aproximadamente tres años, tiempo en el que podemos tener las oficinas rentadas. Es todo cuanto puedo informar.

Atentamente,

Katy Villalva
GERENTE GENERAL

