



HOTROPIN S.A.
R.U.C.: 1791350758001

INFORME DE GERENCIA AÑO 2018

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento al mandato de la Junta General se presenta el Informe de Accionistas de la gestión realizada en el año 2018.

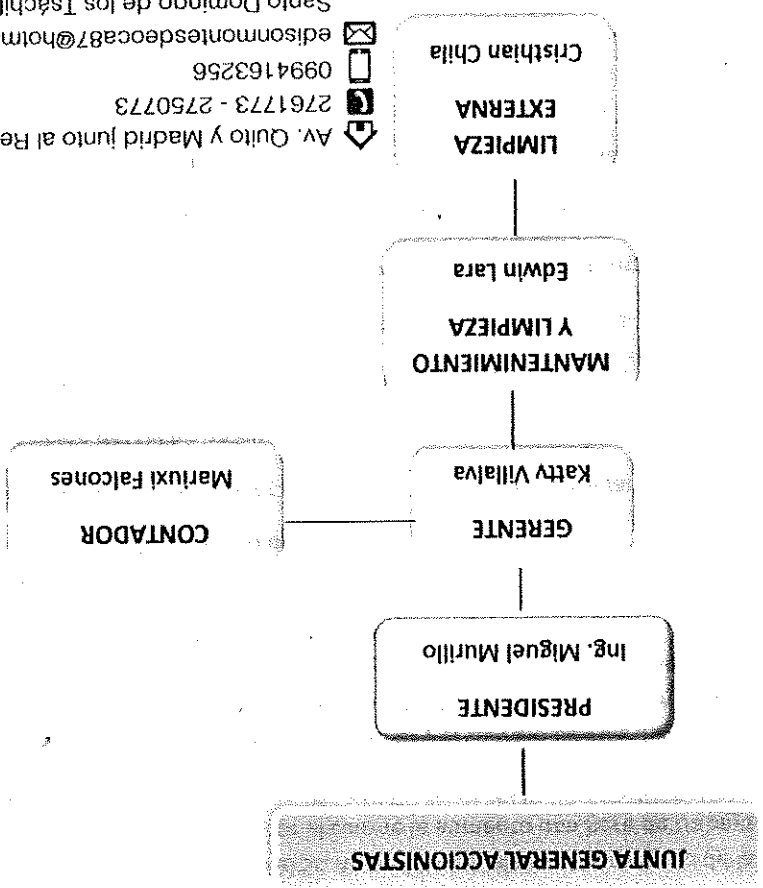
Este periodo se ha visto marcado por el arrendamiento de vivienda de los departamentos del edificio Emog, la llegada de profesionales venezolanos que buscan un lugar tranquilo donde vivir ha equilibrado la economía de este edificio, hemos llegado a un arrendamiento de hasta el 85% promedio anual de este edificio, en cambio en el edificio del Hotel un 75% debido a que las habitaciones ya no son tan buscadas por los médicos pues se hospedan en diferentes edificaciones cercanas a los hospitales, en lo que es locales comerciales de la planta baja nos mantenemos con el 100% de ocupancia en el año.

A partir de septiembre empezamos a invertir en el área comercial de la segunda planta, meta que se propuso el año anterior la cual está cumplida y lista para rentar.

1. ADMINISTRATIVO:

1.1. Organizacional.-

A continuación presento una nueva estructura de organigrama funcional con el personal que se encuentra laborando en la empresa:



Av. Quito y Madrid junto al Recinto Ferial
2761773 - 2750773
0994163256
edisonmontesdeocca87@hotmail.com
Santo Domingo de los Tsáchilas- Ecuador

1.1. Legal

Cumplimiento y presentación de informes y Balances a la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas y el IESS.

Traspaso de las Acciones de Diana Montes de Oca a Larissa Murillo Montes de Oca

Impuestos.- cumplimiento de las normas tributarias y contables exigidas por este organismo, presentación de balances, pago de impuestos, presentación de anexos en las fechas correspondientes.

Municipio.-

Pago de impuestos prediales del Hotel \$2.361,16 y EMOG 1.224,89

Permiso de funcionamiento otorgado por el Cuerpo de Bomberos y actualización del Plan de Contingencia vigente por dos años.

Permiso de uso de suelo 2018

Pago de patente.- Obtuvimos la sentencia favorable del TRIBUNAL DISTRITAL DE LO CONTENCIOSO TRIBUTARIO CON SEDE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PROVINCIA DE PICHINCHA JUICIO Nº 17510-2017-00394, RESOLUCION Nº0116-2018, el cual dispuso el cobro de la patente municipal conforme a la información de los Balances y no como había determinado el Departamento Financiero del Municipio. Patente 2017 por \$565,12 y Patente 2018 por \$620,36 (Según acta de determinación \$2.565,64 por cada año).

1.1. Talento humano.-

En el mes de Julio renunció el Sr. Angel Macías, él era el encargado de la limpieza de las áreas internas del hotel, motivo por el cual se le aumento una hora de trabajo al sr. Cristian Chila para reorganizar horario y mantener el servicio de limpieza a las habitaciones ocupadas. Nos mantenemos con el mismo personal y el servicio de guardiana nocturno y fines de semana por un valor de \$1.000,00 con dos Vigilantes que cubren un turno cada uno, además nos brindan el servicio de mantenimiento de cámaras y Dvr de seguridad, el monitoreo de alarma, y visita de apoyo del supervisor en el día.

2. OPERATIVO

2.1. Mantenimiento del edificio Hotel.-

Instalación de granito en las gradas para el ingreso de la lavandería

Instalación del techo en pvc del pasillo de las Jardineras del Hotel

Instalación de cubierta TECHOLIT en el exterior del salón de eventos

Reemplazo de domo dañado de 13mts. del salón de eventos

Instalación de 5 router adicionales para repartir señal de internet

Reparación e impermeabilización de cisterna debido a fugas graves de agua por grietas.

Limpieza, reparación e impermeabilización de la pared de ladrillo del hotel

Instalación de cerámica en el dormitorio principal, reparación de abastecimiento de agua potable, reparación de baños, instalación de cerámica en la terraza, reparación de humedades del edificio Lisboa.

Pintura de jardinerías, pintura externa del edificio

Corte y evacuación de árboles del jardín principal.

Mantenimiento de letrero principal

Mantenimiento de puertas de vidrio templado.

Rehabilitación del iglu, instalación de cerámica, impermeabilización, pintura de puerta de baño y principal, instalación de baño, instalación de ventanas.

Reparación y pintura de pasamanos del jardín

2.2. Mantenimiento Edificio EMOG

Mantenimiento de pintura e instalación de puertas de cocina departamento 112

Remodelación departamento 102, instalación de closet y puertas de cocina de madera.

Reparación de humedades de baño del 205-208-202-201-211-212-103-104-107-113-115

Enlucida de grada a la terraza

Pintura de balcones y jardinerías

Limpieza y pintura de externa del edificio por la calle Madrid

Remodelación del departamento 108 y 109 a uno de dos dormitorios, instalación eléctrica, ventana, instalación de puerta nueva, puertas de cocina, pintura de closet, remodelación de mesón

Diseño de plano y revisión de acometidas de electricidad

2.3. Área Comercial

CONSTRUCCION Y ADECUACION DE CORREDOR POSTERIOR EDIFICIO COMERCIAL	\$2.000,00
Cortar hormigón, añadiduras de correas y crucesos de hierro, empate de placas de la estructura, mallas, faldón, muro y columna para mangueras de acometidas eléctricas	

Reestructuración de acometidas eléctricas, instalación de cables, instalación de tomas, iluminación interna de oficinas, iluminación de ingreso principal, reubicación de bomba del edificio comercial	Compra de cerámica para el pasillo posterior	\$231,22	
Instalación de tuberías de desagües de los pasillos de la parte frontal del edificio comercial, instalación de porcelanato del pasillo frontal, reparación de techo en PVC, se reutilizará planchas en buen estado, añadidura de ceja y faldón para encajar el techo en PVC, instalación de cerámica y direccionamiento técnico del pasillo posterior	Instalación de pasamanos en acero inoxidable frontal curvo y posterior	1. Abono \$3,000 2. 15/11/2018 \$2,500 3. 15/12/2018 \$1,368,66	Total \$7,571,20
		1. Abono \$2,000 2. Acuerdo a pagar mensual por 6 meses \$1,200,00 4. Total \$9,400,00	
	Instalación de vidrios, 4 oficinas de aluminio natural y vidrio normal, 2 oficinas centrales vidrio templado, reemplazo de puerta de madera principal por vidrio templado, puerta de pasillo de atrás en aluminio y vidrio natural	Instalación de Gypsum en RH 360 mts2	\$5,333,59
		Se acuerda pagar a partir de enero a 3 meses	



HOTROPIN S.A.
R.U.C.: 1791350758001

Instalación de dos porteros eléctricos, uno al ingreso y otro a la salida, citofono en cada oficina, en puerta principal de vidrio templado	\$1.201,23
Instalación de acometidas para aires acondicionados en cada oficina	1.477,70
Instalación de un inodoro, lavamanos y llaves de grifo en la primera oficina	\$1.028,22
Pintura de todo el edificio comercial	\$1.079,00
Puertas de madera de baño	\$840
Pintura retoque de empaste interno y externo del edificio	\$2.424,50
Total	\$39.380,64
Impermeabilización de losa edificio comercial Hotel (material y MOB)	\$1.225,74
Impermeabilización de losa edificio comercial	\$950,38
Total	\$2.176,12

3. ECONOMICO

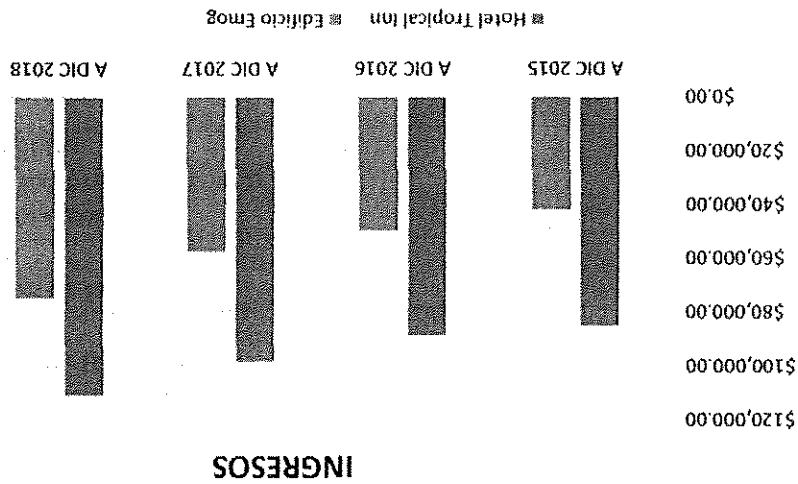
3.1.Comparativo de Patrimonio

PATRIMONIO	A DIC 2015	A DIC 2016	A DIC 2017	A DIC 2018
ACTIVO	\$ 135,368.00	\$ 146,647.54	\$ 150,934.65	\$ 158,243.42
CORRIENTE	\$ 25,749.51	\$ 34,643.41	\$ 34,327.07	\$ 19,945.30
NO CORRIENTE	\$ 109,618.49	\$ 112,004.13	\$ 116,607.58	\$ 138,298.12
PASIVOS	\$ 121,573.90	\$ 32,271.16	\$ 34,794.21	\$ 34,390.13
PATRIMONIO	\$ 13,794.10	\$ 114,376.38	\$ 116,140.44	\$ 123,853.29
PASIVO +	\$ 135,368.00	\$ 146,647.54	\$ 150,934.65	\$ 158,243.42

GASTOS	2015	A DICIEMBRE	2016	A DICIEMBRE	2017	A DICIEMBRE	2018
SUELDOS	\$ 56,706.60	\$ 50,316.80	\$ 36,473.84	\$ 32,476.26			
HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 2,900.00	\$ 5,500.00	\$ 6,286.00	\$ 9,376.00			
DIETAS DIRECTORIO			\$ 12,100.00	\$ 20,200.00			
CONTRIBUCION ACCIONISTAS							\$ 14,400.00
SERVICIOS BÁSICOS	\$ 13,494.10	\$ 12,214.47	\$ 14,432.15	\$ 18,940.81			
Agua potable	\$ 2,000.35	\$ 1,174.21	\$ 2,479.53	\$ 1,893.97			
Luz eléctrica	\$ 8,369.12	\$ 7,373.50	\$ 8,075.09	\$ 10,046.02			
Internet	\$ 687.61	\$ 598.20	\$ 1,186.96	\$ 1,785.16			
Teléfono	\$ 880.65	\$ 1,319.77	\$ 925.34	\$ 1,079.75			
Tv por cable	\$ 1,556.37	\$ 1,748.79	\$ 1,765.23	\$ 1,858.33			
VARIOS	\$ 17,571.40	\$ 22,042.64	\$ 19,167.91	\$ 17,350.26			
Uniformes	\$ 321.50	\$ 66.00	\$ 204.59	\$ 188.42			

3.3.Comparativo de Gastos

Porcentaje de crecimiento de ventas anuales 15,95%.



INGRESOS	A DIC 2015	A DIC 2016	A DIC 2017	A DIC 2018
Hotel Tropical Inn	\$ 85,408.57	\$ 88,796.62	\$ 98,552.50	\$ 111,136.76
Edificio Emog	\$ 41,980.30	\$ 50,047.22	\$ 57,789.10	\$ 74,896.65
Total	\$ 127,388.87	\$ 138,843.84	\$ 156,350.60	\$ 186,033.41

3.2.Comparativo de Ingresos

Porcentaje de incremento del patrimonio Anual 6,22%



Suministros de Oficina	\$ 545.33	\$ 342.76	\$ 665.67	\$ 447.83
Fletes y envíos ---	\$ 506.58	\$ 1,246.26	\$ 152.34	\$ 128.55
Combustible	\$ 393.07	\$ 861.92	\$ 549.70	\$ 275.02
Publicidad	\$ 685.17	\$ 629.73	\$ 1,036.77	\$ 867.17
Suministros de Limpieza	\$ 301.39	\$ 549.68	\$ 545.70	\$ 1,070.40
Lavado de sábanas y cortinas	\$ 293.10	\$ 180.71	\$ 489.64	\$ 803.59
Tramites	\$ 355.29	\$ 1,519.56	\$ 853.05	\$ 370.63
agasajo navideño	\$ 494.90	\$ 615.43	\$ 572.80	\$ 680.50
Guardianía	\$ 13,000.00	\$ 14,713.77	\$ 14,097.65	\$ 12,518.15
Impuestos Prediales y patentes	\$ 2,904.14	\$ 2,607.22	\$ 2,198.37	\$ 3,559.64
DEPRECIACIONES	\$ 13,694.91	\$ 13,156.54	\$ 13,569.19	\$ 15,974.71
MANTENIMIENTOS	\$ 22,998.97	\$ 18,955.80	\$ 26,068.48	\$ 37,753.03
Hotel Tropical Inn	\$ 6,649.95	\$ 7,774.07	\$ 13,443.91	\$ 15,065.21
Edificio Emog	\$ 6,464.81	\$ 5,888.12	\$ 4,862.06	\$ 12,886.01
Equipos y enseres Hotel	\$ 2,725.77	\$ 3,359.75	\$ 7,336.97	\$ 6,883.91
Equipos y enseres Emog	\$ 733.78	\$ 978.52	\$ 380.04	\$ 2,340.37
Vehículo	\$ 844.56	\$ 394.05	\$ 1,263.14	\$ 577.53
TOTAL	\$ 130,270.12	\$ 125,295.97	\$ 130,295.94	\$ 155,630.71

Nivel de Utilidad sobre las ventas 8,71%

4. PROPUESTA 2018.

En conjunto con la Presidencia hemos pensado en unir las unidades habitacionales y transformarlas en mini suites de un dormitorio, sala-comedor, cocina y baño, para convertirlas más atractivas para los residentes, en lo que más me han pedido en este año son suites pequeñas que tengan estos espacios para mayor comodidad, de igual forma en el edificio Emog hemos unido dos departamentos para transformarlos en uno de 3 dormitorios, así reducimos la carga por servicios básicos y parqueaderos.

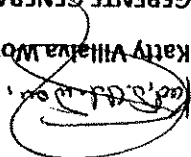
Hemos comenzado a limpiar e impermeabilizar la losa del edificio Emog, la cual se ha dividido en 4 fases, además empezaremos de igual forma con la losa del edificio Hotel esta es más extensa y peligrosa por lo que la realizaremos con precaución.

En las habitaciones sencillas se seguirá implementando el servicio de limpieza por semana, estas unidades habitacionales se mantienen en mejores condiciones con este servicio y cuidado.

En el Edificio comercial planta alta están pendientes de rentar dos oficinas, y las demás empezaran sus actividades desde el mes de abril, el proyecto de remodelación de la calle Quito ha pausado la renta de estos espacios pero a medida que el proyecto termine la demanda va a ser mayor tanto en los arrendamientos comerciales y de vivienda.

Agradezco el apoyo del Ing. Miguel Murillo quien ha sido un eje fundamental para culminar con la edificación comercial y cambiar de gran manera la visión de los residentes al Hotel, pues ahora valoran y cuidan su parqueadero, los servicios básicos y la atención personalizada a sus requerimientos.

Atentamente,


Katy Villalva Wong
GERENTE GENERAL