

INFORME DE GERENCIA AÑO 2019

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento al mandato de la Junta General se presenta el Informe de Gerencia por la gestión realizada en el periodo 2019.

Este periodo ha sido marcado por los trabajos realizados en la Avenida Quito, ésto afecto de gran manera al área de locales comerciales, que a pesar de que con autorización de los accionistas de bajo el arriendo en un 50%, hubo casos en los que no pudieron cancelar el arriendo y para no quedarse con la deuda desocuparon los locales, fue así que en el mes de agosto tuvimos una ocupancia del área comercial de la planta baja del 68% mientras que en planta alta el 66%, lo que dio un punto de equilibrio a la economía de estos meses.

En el área de vivienda también se sintió el efecto de estos trabajos de regeneración, por lo que la vivienda en el área del Hotel bajo al 75% y Emog se mantuvo en el 83% por los meses de junio, julio y agosto, muy pocas personas querían residir en esta zona pues no había estacionamiento y caminar sobre los trabajos que realizaba el municipio era incómodo.

Por otro lado tuvimos que realizar adecuaciones en el ingreso al parqueadero, tuberías de ingreso para las acometidas eléctricas, nuevos desfuegos de aguas lluvias y demás trabajos que conlleva la remodelación de esta avenida.

1. Administrativo:

1.1. Legal

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

Cumplimiento con exigencias del Ministerio de Trabajo (Plan de Prevención de Riesgos Laborales) y pago a tiempo de planillas al IESS de los trabajadores.

Municipales.-

Permiso de Uso de Suelo 2019.

Permiso de Arrendamiento 2019 por \$358,85

Permiso de Cuerpo de Bomberos.

Pago de Impuestos Prediales del Hotel \$2.599,46 y Emog \$1.449,30

Pago de patente municipal y el Impuesto 1,5 por mil total de \$590,10

1.2. Talento Humano.-

En el mes de Agosto se realizó la contratación de una persona adicional encargada del servicio de limpieza interno de habitaciones lo cual se realiza una vez por semana a todas las habitaciones unipersonales.

En el mes de Agosto se realizó el cambio de la compañía de Guardianía por motivos de incumplimientos en los horarios de entrada del personal de seguridad, se mantuvo el valor de \$1.000,00 por este servicio.

2. OPERATIVO:

2.1. Mantenimiento del Edificio Hotel.-

Montaje de circuito eléctrico focos y paneles del Ingreso al Edificio Comercial.

Mantenimiento y pintura de habitaciones 201-202-203-205-207-209-212 Suite 104, 107

Instalación de puertas de baño suite 103

Remodelación y ampliación de la habitación 201 (sala, área de cocina, dormitorio y baño)

Pintura y mantenimiento externa del Edificio

Remodelación y ampliación de habitación 220-221-22 se convirtió en departamento de dos dormitorios, sala, comedor y cocina.

Corte de 5 árboles del jardín y Siembra de 5 árboles frutales

Cambio de cerámica de dormitorios de 219

Cambio de tumbado a Gypsum del local 4

Remodelación del ingreso vehicular y peatonal al parqueadero principal

Cambio de brazos eléctricos para la puerta principal, entrega de controles a cada Inquilino a cambio de una garantía de \$25,00

2.2. Mantenimiento del Edificio EMOG.-

Limpieza e Impermeabilización de la mitad de losa Emog

Mantenimiento y pintura de la puerta de garaje

Instalación de techo y malla de local 2 Emog

Adoquinamiento de área externa local 2 Emog

Limpieza e Impermeabilización de Cisterna de locales Comerciales

2.3. Mantenimiento Área Comercial

Impermeabilización de losa (300 mts²)

Impermeabilización de pared del ingreso al segundo piso

3. ECONOMICO

3.1. Comparativo de Patrimonio

PATRIMONIO	A DIC 2015	A DIC 2016	A DIC 2017	A DIC 2018	A DIC 2019
ACTIVO	\$ 135,368.00	\$ 146,647.54	\$ 150,934.65	\$ 158,243.42	\$146,351.44
CORRIENTE	\$ 25,749.51	\$ 34,643.41	\$ 34,327.07	\$ 19,945.30	\$23,774.15
NO CORRIENTE	\$ 109,618.49	\$ 112,004.13	\$ 116,607.58	\$ 138,298.12	\$122,577.29
PASIVOS	\$ 121,573.90	\$ 32,271.16	\$ 34,794.21	\$ 34,390.13	\$11,997.10
PATRIMONIO	\$ 13,794.10	\$ 114,376.38	\$ 116,140.44	\$ 123,853.29	\$108,678.66
PASIVO + PATRIMONIO	\$ 135,368.00	\$ 146,647.54	\$ 150,934.65	\$ 158,243.42	\$146,351.44

3.2. Comparativo de Ingresos

INGRESOS	A DIC 2015	A DIC 2016	A DIC 2017	A DIC 2018	A DIC 2019
HOTEL TROPICAL INN	\$ 85,408.57	\$ 88,796.62	\$ 98,552.50	\$ 111,136.76	\$112,847.01
EDIFICIO EMOG	\$ 41,980.30	\$ 50,047.22	\$ 57,789.10	\$ 74,896.65	\$ 74,778.86
TOTAL	\$ 127,388.87	\$138,843.84	\$ 156,350.60	\$ 186,033.41	\$ 187,625.87

3.3. Comparativo de Gastos

GASTOS	A DICIEMBRE 2015	A DICIEMBRE 2016	A DICIEMBRE 2017	A DICIEMBRE 2018	A DICIEMBRE 2019
SUELDOS	\$ 56,706.60	\$ 50,316.80	\$ 36,473.84	\$ 32,476.26	\$ 28,312.89
HONORARIOS PROFESIONALES	\$ 2,900.00	\$ 5,500.00	\$ 6,286.00	\$ 9,376.00	\$ 14,300.00
DIETAS DIRECTORIO			\$ 12,100.00	\$ 20,200.00	\$ 11,828.33
CONTRIBUCION ACCIONISTAS				\$ 14,400.00	\$ 14,400.00
SERVICIOS BÁSICOS	\$ 13,494.10	\$ 12,214.47	\$ 14,432.15	\$ 18,940.81	\$ 22,212.39
VARIOS	\$ 17,571.40	\$ 22,042.64	\$ 19,167.91	\$ 57,287.38	\$ 23,312.62
IMPUESTOS PEDIALES Y PATENTES	\$ 2,904.14	\$ 2,607.22	\$ 2,198.37	\$ 3,559.64	\$ 3,558.41
DEPRECIACIONES	\$ 13,694.91	\$ 13,156.54	\$ 13,569.19	\$ 15,974.71	\$ 17,599.32
MANTENIMIENTOS	\$ 22,998.97	\$ 18,955.80	\$ 26,068.48	\$ 37,753.03	\$ 34,570.90

Detalle de gastos anexo N°1.

Propuesta 2020.

Para este año se realizaran los siguientes trabajos:

Limpieza e Impermeabilización de losa Emog culminación fase 3 y 4 total 532,35 mts²

Limpieza e Impermeabilización de losa Tropical Inn total 961,74 mts²

Se ha comenzado con la instalación de medidores de Luz del edificio Emog.

Compra de Camioneta para la compañía por un valor aproximado de \$13.000 y que sea del año 2015 como máximo.

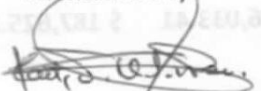
La incorporación del Edificio Emog a la compañía Hotropin S.A. ya sea como Comodato o como cesión de derechos hereditarios.

Debido a la alta ocupancia y que las redes se colapsan en las noches nos vemos en la necesidad de ampliar el servicio de internet con Antenas amplificadoras de velocidad, para tener un servicio eficiente que llegue a todas las unidades habitacionales.

En el 2019 abrimos una cuenta de ahorros en la Cooperativa San Francisco, en la cual tenemos ahorrado \$673.36, lo cual propongo que sigamos con este ahorro, y destinemos un arriendo de un local comercial para este ahorro que nos daría el 10% de interés adicional si lo ponemos a plazo fijo de 3 meses.

Ha sido un año con muchas complicaciones pero hay que recalcar que sin el apoyo del Ing. Miguel Murillo que siempre está pendiente que podemos hacer por el bien de la compañía y de los residentes para que se sientan más cómodos, no tendríamos la ocupancia que ahora tenemos.

Atentamente,


Katty Villalva Wong

GERENTE GENERAL

GAZOS	A DICIEMBRE 2019	A DICIEMBRE 2018	A DICIEMBRE 2017	A DICIEMBRE 2016	A DICIEMBRE 2015
SUELDOS	\$ 26.706.60	\$ 20.318.80	\$ 20.473.84	\$ 21.473.84	\$ 21.473.84
HONORARIOS	\$ 2.900.00	\$ 2.200.00	\$ 2.188.00	\$ 2.188.00	\$ 2.188.00
PROFESIONALES					
DIETAS DIRECTORIO			\$ 12.100.00	\$ 12.100.00	\$ 12.100.00
CONTRIBUCION					
ACCIONISTAS					
SERVICIOS BASICOS	\$ 13.464.10	\$ 11.214.47	\$ 14.443.12	\$ 14.443.12	\$ 14.443.12
VARIOS	\$ 17.271.40	\$ 12.042.84	\$ 19.167.91	\$ 19.167.91	\$ 19.167.91
IMPUESTOS PREDIALES	\$ 2.204.14	\$ 2.607.32	\$ 2.188.37	\$ 2.188.37	\$ 2.188.37
Y PATENTES					
DEPRECIACIONES	\$ 13.894.11	\$ 11.126.84	\$ 13.289.19	\$ 13.289.19	\$ 13.289.19
MANTENIMIENTOS	\$ 22.988.37	\$ 18.922.80	\$ 26.008.48	\$ 26.008.48	\$ 26.008.48