

# INFORME DE GERENTE GENERAL Y GERENTE FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

---

HOTEL DANN CARLTON QUITO, PROMODANN CIA LTDA

---

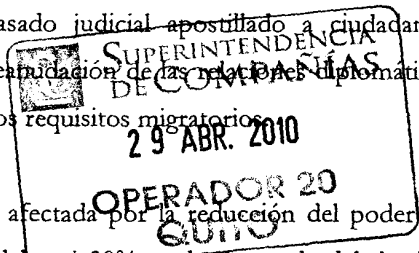
## ENTORNO POLITICO Y ECONOMICO

Después de ser alcanzado por la crisis económica mundial a mitad de Abril, y superar las usuales incertidumbres vinculadas a un proceso electoral, el año termina con un moderado optimismo entre los empresarios con relación al año 2010. Aunque exista preocupación sobre algunas políticas fiscales, sociales y diplomáticas, el empresariado lentamente esta retomando su actividad, sin embargo aplicando estricto control de gastos. Esto se refleja en el sector hotelero a través una reducción en el número de eventos contratados así como una fuerte resistencia hacia el crecimiento de tarifas.

El trafico corporativo con origen Colombia se vio afectado negativamente por la suspensión de las relaciones diplomáticas y los requerimientos de un pasado judicial apostillado a ciudadanos Colombianos que desean entrar al Ecuador. Se prevé la reanudación de las relaciones diplomáticas para mitad del año 2010, y la consecuente eliminación de los requisitos migratorios.

La producción del sector turismo fue la que mas se vio afectada por la reducción del poder de compra en los mercados de origen, con una reducción del casi 30% en la demanda del destino Galápagos y su consecuente reducción de estadías en el continente, principalmente en los puertos de llegada internacionales Quito y Guayaquil. El Ministerio de Turismo pronostica una tendencia creciente en el año 2010 en relación al 2009, especialmente por el continuo desarrollo del producto turístico continental, como son los destinos Amazonía y Sierra.

Durante el año 2009 la inflación fue de 4.31% y se pronostica que para el año 2010 este valor se ubique entre el 3 y el 3.5%.



# INFORME FINANCIERO

## SITUACION GENERAL OPERATIVA DICIEMBRE/2009

### ESTADISTICAS:

#### RESULTADOS HOTEL DANN CARLTON ACUMULADO 2009

DETALLE	ACUMUL MES	ACUM ANO ANTERIOR	DIFERENCIA	PRESUPUES ANO	DIFERENCIA
31-DIC-09	31-DIC-09	31-DIC-08	ACUM ANO ANTER	31-DIC-09	ACUM PRESUP
VENTA TOTAL	6.079.386	6.853.854	-774.468	7.325.202	-1.245.816
VENTA HABITACIONES	3.060.480	3.471.029	-410.549	3.675.498	-615.018
VENTAS ALIMENTOS Y BEB	2.677.726	3.076.652	-398.926	3.296.864	-619.138
VTAS TELEF/LAV/OTROS	233.564	174.735	58.830	243.214	-9.649
GASTOS NOMINA	1.293.388	1.322.897	-29.509	1.404.153	-110.765
GASTOS/COSTOS OPERACIÓN	2.754.337	2.910.115	-155.778	3.077.977	-323.640
UTILIDAD GOP	2.031.661	2.620.843	-589.182	2.842.757	-811.096
UTILIDAD NETA ANT.IMPTOS	382.033	315.350	66.683	650.789	268.756

### ANALISIS DE LA OCUPACION E INGRESOS:

El porcentaje de ocupación acumulada al 31 de diciembre fue de 59.9%, menor en 11.3% al año anterior acumulado. El total de los ingresos acumulados del año es de US\$ 6.079.387, menor al año anterior en US\$ 774.467, y en US\$ 1.245.815 al presupuesto acumulado del 2009.

No se logro el presupuesto, ni pasar el año anterior debido a la crisis económica interna e internacional, lo cual repercutió en el número de pasajeros que ingresaron al país especialmente en el segmento de turismo.

#### 1. HABITACIONES:

Este departamento obtuvo un ingreso del acumulado año de US\$ 3.060.480, con una ocupación del 59.9% a una tarifa de U\$ 66.20, y un número de habitaciones vendidas de 46.368; menor al año anterior acumulado en 8.763 habitaciones.

La utilidad operativa de este departamento acumulada a diciembre fue de U\$ 2.295.863; correspondiente al 75%, de la venta de habitaciones; se incremento la tarifa promedio acumulada en U\$ 3.40.

En el mes de diciembre se logro tener una venta más alta debido al grupo de la Vicepresidencia de la República que nos mantuvo con una ocupación 100% desde el 1ro de diciembre al 7 de diciembre.

Durante el 2009, se logro superar la tarifa promedio acumulada de habitaciones en U\$ 3.40

## 2. ALIMENTOS Y BEBIDAS:

La venta total del acumulada del año de este departamento fue de US\$ 2.677.726; menor al año anterior en US\$ 398.926.

La utilidad acumulada a diciembre de este departamento es de US\$ 1.017.537, que corresponde al 37.4%; y el costo acumulado de alimentos y bebidas fue del 31.5%.

## 3. TELEFONOS- LAVANDERIA- Y OTROS:

La venta del mes de los otros departamentos operados, teléfonos, lavandería y fitness , acumulados a diciembre fueron de US\$ 234.346, con un 35.1% de utilidad.

### 1. GASTOS NO DISTRIBUIDOS:

- a. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERAL.- Los gastos acumulados de este departamento representan el 13.9% del total de ingresos. Se ha logrado bajar los gastos de este departamento en U\$ 16.295 con respecto al año anterior.
- b. PUBLICIDAD Y VENTAS.- Los gastos acumulados de este departamento representan el 4.3% , del total del ingreso; en este mes se realizaron gastos adicionales por promociones, cortesías y regalos a clientes; así como gastos originados por el grupo de la Vicepresidencia de la República. De igual forma los gastos acumulados fueron menores en U\$ 19.009, con respecto al año anterior.
- c. MANTENIMIENTO.- Los gastos del mes de este departamento representan el 3% del total de ventas. Se realizan los mantenimientos preventivos y correctivos; y también arreglos a las habitaciones de pintura y otros aprovechando la temporada baja. Los gastos acumulados de este departamento son mayores en U\$ 4.819 con respecto al año anterior.
- d. ENERGIA Y FUERZA.- El gasto representa el 3% del total de ingresos. Corresponden al consumo de agua potable , luz eléctrica y combustible. Por la restricción en la energía eléctrica este mes realizamos un gasto adicional de en diesel por el valor de U\$ 5.200.
- e. UTILIDAD OPERATIVA.- La utilidad bruta operacional acumulada del año GOP fue del 33.4%, que corresponde a U\$ 2.031.661; menor al año anterior en U\$ 589.182 y en U\$ 811.096 al presupuesto. La utilidad neta después de impuestos fue de U\$ 224.358.83.

---

## OTROS- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

- 1) Durante el año 2009 , en el mes de septiembre realizamos el refinanciamiento con el Banco del Pacífico, con lo cual las cuotas mensuales bajaron a U\$ 60.215, aproximadamente; y se alargo el plazo del préstamo hasta junio del 2013.
- 2) Los saldos de los préstamos bancarios al 31 de diciembre del 2009 son los siguientes:

- a. Banco del Pacífico ( utilizado en la construcción ) US\$ 2.130.484.82; se ha cancelado durante el 2009 US\$ 823.956.02 de capital, y de intereses US\$ 217.675.05; y esta a 42 meses plazo.
  - b. Banco Produbanco US\$ 18.705.10 a 3 meses plazo y se ha cancelado de capital US\$ 70.372.25; y de intereses US\$ 6.882.43.
  - c. Banco del Austro US\$ 27.050.51, a 19 meses plazo. Se ha cancelado de capital US\$ 14.986.89 y de intereses US\$ 4.162.92.
- 3) Al 31 de diciembre del 2009 adeudamos a Hoteles Dann Ltda por concepto de honorarios de administración el valor de U\$ 810.497.42, desde enero 2007. Durante el 2009, se esta cancelando una cuota mensual de lo adeudado anteriormente y hemos cancelado U\$ 145.100.42.
  - 4) A partir de septiembre del 2009, se concesionó al Casino Cirsa, una nueva área ( oficina agencia de viajes), la misma que nos esta representando U\$ 1.783.77, adicional al mes, lo cual da un total de ingresos por este concepto de U\$ 26.069.77, que se encuentran registrados como otros ingresos fuera de la operación.
  - 5) Las depreciaciones de edificios de las dos torres se realizó al 5% y las depreciaciones de la maquinaria, equipos, muebles y enseres al 10% de acuerdo a ley de régimen tributario interno.
  - 6) Al cierre del ejercicio 2009, la cuentas por pagar socios a largo plazo ascienden a los siguientes valores :
    - 1.- Grupo Montelimar U\$ 1.955.472.86
    - 2.- Spinstarholding U\$ 977.736.43
    - 3.- Inversion FES U\$ 977.736.43
  - 7) La utilidad antes de participación empleados e impuestos correspondiente al 2009 es de U\$ 382.032.90, que corresponde al 6.3%, del total de las ventas. La utilidad neta después de participación empleados e impuesto a la renta es de U\$ 224.358.83.
  - 8) Por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, la empresa tiene que implementar las NIIFS, a partir del 2011, lo cual significa que el año de transición es el 2010, por lo tanto se informa a los socios que esto implicaría ajustes a los balances bajo estas normas internacionales. Como son ajustes a precios razonables los activos fijos ( Torre Irlanda y Torre Luxemburgo) , lo cual generaría un incremento en el patrimonio.
  - 9) CARTERA.- El saldo de la cartera asciende a US\$ 513.103.21, se realizaron cobros por US\$ 461.670.02, la cartera tiene una rotación de 35 días para su recuperación.

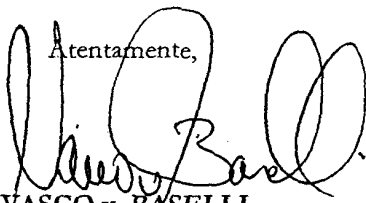
---

**OBJETIVOS GERENCIALES 2010:**

---

- 1.- Cumplir con el presupuesto presentado para el 2010, tanto en ocupación y tarifa; así como en venta de Alimentos y Bebidas.
- 2.- Realizar proyectos de inversión capital ( instalación aire acondicionado proyecto Salón victoria, cambio de televisores y inicio de remodelación de las habitaciones de la Torre Irlanda.

Atentamente,



VASCO v. BASELLI  
GERENTE GENERAL



CPA. MARGOTH URIBE  
CONTRALORA -CONTADORA GENERAL  
LICENCIA. 22196