

INFORME
DE GERENTE GENERAL
Y GERENTE FINANCIERO AL
31 DE DICIEMBRE DE 2007

HOTEL DANN CARLTON QUITO

ENTORNO POLÍTICO, ECONÓMICO Y SOCIAL.-

El entorno empresarial y comercial del país estará determinado por el nuevo referéndum para la aprobación de la constituyente. El sector productivo en general estará a la expectativa para nuevas inversiones en las diferentes áreas de productividad.

Para el 2008 las proyecciones señalan que el producto interno bruto alcanzaría un crecimiento de 4,25% especialmente impulsado por una recuperación sustancial de la inversión pública y privada; así como por el crecimiento de la producción y la exportación petrolera.

En materia de inflación el país terminó con 3,3% acumulado superior en 0,43% al año anterior y una tasa de interés en el segmento empresarial del 12,5%.

En el 2007 se logró un superávit en la Balanza Comercial; esto, gracias a que nuevamente las exportaciones petroleras impulsaron un aumento de las ventas del País sobre las compras. Así, según las cifras el Banco Central del Ecuador, el saldo positivo de la Balanza se ubicó en US\$1.268,39 millones.

El sector Hotelero es uno de los más sensibles a la situación macro del país, a pesar de lo anterior los Hoteles de Lujo terminaron con una ocupación del 69,21% acumulado, mayor en 1.45% al año anterior..

La llegada de extranjeros al país referente al año anterior tuvo un crecimiento de 13,43%, se espera que la tendencia para el año 2008 sea mayor.

ANÁLISIS GENERAL DE OCUPACIÓN E INGRESOS:

El porcentaje de ocupación acumulada año fue del 68.3% menor en 3.74% a la presupuestada.

Durante el 2007, el segmento de turismo se incrementó, sin embargo la tarifa subió en US\$3,33 respecto al 2006. Con respecto al área de Alimentos y Bebidas superamos la venta acumulada en US\$ 442.605 con respecto al 2006.

El presupuesto de venta anual se cumplió en el 100%.

Venta acumulada año US\$ 5.754.753

Venta presupuestada año US\$ 5.735.966

Diferencia US\$ 18.787

1. DEPARTAMENTO HABITACIONES:

Este departamento obtuvo un ingreso de US\$ 3.025.551, con una ocupación acumulada del 68,3%. El número de habitaciones vendidas fue de 52.825, mayor en 8.068 al año anterior. Cifras logradas por el aumento en el número de huéspedes de turismo y corporativos en el Hotel.

2. ALIMENTOS Y BEBIDAS:

La venta total acumulada de este departamento fue de US\$ 2.465.373 mayor a la presupuestada en US\$ 306.639 y a la del año anterior en US\$ 442.605; la utilidad acumulada del año de este departamento es del 40,1% mayor a la presupuestada en 1,70%; los costos de alimentos y bebidas acumulados del año se optimizaron y estuvieron en el 30,3 %.

3. TELEFONOS – LAVANDERIA Y OTROS:

La venta acumulada del año en los otros departamentos operados, teléfonos y lavandería, ascienden a US\$ 149.141, con una utilidad de 59,6%.

4. GASTOS NO DISTRIBUIDOS:

4.1. Gastos de Administración y General.- Los gastos acumulados de este departamento representan el 12,3% menor en 0,3% al año anterior del total de ingresos. Los gastos más relevantes corresponden a los gastos de comisiones, tarjetas de crédito, y permisos de funcionamiento.

4.2. Publicidad y Ventas.- Los gastos de este departamento representan el 4,0%, del total del ingreso. Se realizó la reestructuración del departamento de Ventas. Se realizaron varios eventos y promociones a nivel local y se participó en ferias internacionales, especialmente en Colombia; cumpliendo así el plan de mercadeo y ventas.

4.3. Mantenimiento.- Los gastos acumulados de este departamento representan el 2,0% del total de ventas. Durante el 2007 se repusieron tanques de los paneles solares, se terminó el área de piscina y se cumplió con el programa anual de mantenimiento preventivo y correctivo.

4.4. Energía y Fuerza.- El gasto representa el 3,0% del total de ingresos. Corresponden al consumo de agua y luz.

5. Utilidad Operativa: La utilidad bruta operacional GOP, fue del 38,5%, equivalente a US\$ 2.218.454, mayor a la del año anterior en US\$ 480.362.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. *Al 31 de diciembre del 2007, los saldos de los préstamos realizados son los siguientes: 1.- Por el Banco del Pacífico US\$ 4.021.077,96, a 4 años 2 meses de vigencia; y se ha cancelado durante el 2007, US\$ 960.403,89 de capital y US\$ 485.902,75 de intereses. 2.- Por el Produbanco US\$ 153.334,89, a 2 años y medio de vigencia; y se ha cancelado US\$ 52.521,66 de capital y US\$ 20.433,71 de intereses. 3.- Con Diners Club mantenemos un préstamo de US\$ 111.313,83; y se canceló US\$ 38.686,17 de capital y US\$ 7.571,18 de intereses.*
 2. *Se recibieron US\$ 100.000, por la concesión del Casino, con la Empresa Cirsa, lo cual se encuentra registrado como otros ingresos no operacionales y fueron depositados en la cuenta de construcción para terminar el área de la piscina.*
 3. *Se realizó un préstamo adicional de US\$ 150.000 con Diners Club para realizar pagos de liquidación de proveedores de construcción.*
-

4. *La depreciación de edificios, se encuentra registrada al 1%; lo cuál generó un gasto menor en los balances. Maquinaria y equipos, muebles y enseres están registradas al 10%.*
5. *Está por registrar para el año 2008 el gasto correspondiente al diferencial cambiario por el valor de US\$ 201.066,62.*
6. *Al cierre del 2007, las cuentas de socios a largo plazo quedan de la siguiente forma:*

1. Grupo Montelimar US\$	1.962.307,86
2. Inversiones F.E.S. US\$	981.153,93
3. Spinstar Holding US\$	981.153,93
4. Grupo Centros Comerciales US\$	51.840
5. Organización Dann Socios US\$	51.840

OBJETIVOS.-

- *Continuar el proceso de certificación mediante la implementación del Certificado de la Norma ISO 9001 - 2000.*
 - *Llevar la ocupación a niveles del 70%.*
 - *Superar la tarifa promedio del año anterior.*
-

- *Ejecutar el Plan de Mercadeo y Ventas 2008, incrementando la participación de mercados internacionales.*

Atentamente,

José Luis Salazar Gutiérrez

Gerente General

Ing. Marcel Sholem A.

Gerente Financiero

Margoth Uribe

Contador General

HOTEL DANN CARLTON QUITO
DICIEMBREPROMODANN CIA LTDA
2007

CUENTAS	A			B			C		
	AÑO 2007	%	INCREMENTO	PRESUPUESTO	%	INCREMENTO	AÑO 2006	%	
	ACUMULADO		A/B	ACUMULADO		A/C	ACUMULADO		
VENTAS NETAS	5,754,753	100.0%	18,787	5,735,966	100.0%	1,033,238	4,721,515	100.0%	
HABITACIONES									
Ventas	3,025,551	100.0%	-202,140	3,227,690	100.0%	619,873	2,405,678	100.0%	
otros Ing. Habitaciones	5,073			-			4,466		
Nomina y Gastos Relacionados	271,419	9.0%	8,994	262,425	8.1%	41,031	230,387	9.6%	
Otros gastos	476,413	15.7%	-58,797	535,210	16.6%	66,310	410,103	17.0%	
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	2,282,792	75.5%	(147,264)	2,430,056	75.3%	513,139	1,789,854	73.6%	
ALIMENTOS Y BEBIDAS	2,465,373	98.1%	306,639	2,158,734	96.4%	442,605	2,022,767	97.2%	
Ventas Comestibles	2,271,548	90.4%	393,450	1,878,097	83.9%	415,390	1,856,158	89.2%	
Ventas Bebidas y Cigarrillos	193,825	7.7%	-86,811	280,636	12.5%	27,216	166,609	8.0%	
Otros Ingresos	48,323	1.9%	-31,386	79,709	3.6%	-10,560	58,883	2.8%	
TOTAL VENTAS Y OTROS INGRESOS AYB	2,513,695	100.0%	275,253	2,238,442	100.0%	432,045	2,081,850	100.0%	
Costo Comida	885,857	30.2%	115,657	570,200	30.4%	128,660	557,197	30.0%	
Costo Bebidas y Cigarrillos	61,913	31.9%	-23,120	85,033	30.3%	8,910	53,003	31.8%	
TOTAL COSTO	747,771	30.3%	92,537	655,233	30.4%	137,570	610,200	30.2%	
Nomina y Gastos Relacionados	462,801	18.4%	24,210	438,591	19.6%	71,338	391,462	18.8%	
Otros Gastos	294,809	11.7%	10,765	284,044	12.7%	59,837	235,172	11.3%	
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	1,008,315	40.1%	147,740	860,575	38.4%	163,499	844,816	40.6%	
OTROS DPTOS OPERADOS									
Ventas	149,141	100.0%	-74,942	224,083	100.0%	-23,138	172,279	100.0%	
Nomina y Gastos Relacionados	14,219	9.5%	2,546	11,674	5.2%	3,255	10,964	6.4%	
Otros Costos y Gastos	60,095	40.3%	-17,517	77,613	34.6%	-530	60,825	35.2%	
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	74,826	50.2%	(59,971)	134,797	60.2%	-25,863	100,689	58.4%	
OTROS INGRESOS	61,293	1.1%	15,543	45,750	0.8%	53,891	57,442	1.2%	
TOTAL NOMINA DPTOS OPER.	748,439	13.0%	35,750	712,689	12.4%	115,625	632,813	13.4%	
TOTAL COSTO	747,771	30.3%	92,537	655,233	30.4%	137,570	610,200	30.2%	
TOTAL OTROS GASTOS	831,317	14.4%	-65,548	896,886	15.6%	125,417	705,900	15.0%	
UTILIDAD DPTOS OPERADOS	3,427,226	59.6%	(43,962)	3,471,178	60.5%	654,825	2,772,501	58.7%	
ADMINISTRACION Y GRALES									
Nomina	234,804	4.1%	2,249	232,556	4.1%	17,445	217,358	4.6%	
Otros Gastos	471,244	8.2%	48,604	422,640	7.4%	92,935	378,309	8.0%	
Total Gastos Admon y Grales	706,048	12.3%	50,852	655,196	11.4%	110,380	595,668	12.6%	
VENTAS Y RELACIONES PUBL.									
Nomina	88,680	1.5%	-8,159	96,839	1.7%	6,022	82,658	1.8%	
Otros Gastos	140,440	2.4%	23,285	117,175	2.0%	23,003	117,437	2.5%	
TOTAL VENTAS	229,120	4.0%	15,106	214,014	3.7%	29,025	200,095	4.2%	
MANUTENIMIENTO Y ENERGIA									
Nomina	48,495	0.8%	-6,489	54,984	1.0%	223	48,271	1.0%	
Otros gastos	226,111	3.9%	-34,950	260,060	4.5%	34,635	190,476	4.0%	
TOTAL MANUTENIMIENTO	273,605	4.8%	(41,439)	315,044	5.5%	34,858	238,747	5.1%	
TOTAL NOMINA OTROS DPTOS	371,978	6.5%	-12,400	384,378	6.7%	23,690	348,288	7.4%	
TOTAL OTROS GASTOS	836,794	14.5%	-36,919	799,876	13.9%	150,572	688,222	14.5%	
UTILIDAD OPERACIONAL	2,216,454	38.5%	(68,470)	2,286,924	40%	480,362	1,738,092	36.81%	

Cuentas	A			B			C		
	AÑO 2007	%	INCREMENTO	PRESUPUESTO	%	INCREMENTO	AÑO 2006	%	
	ACUMULADO		A/B	ACUMULADO		A/C	ACUMULADO		
OTROS GASTOS	2,191,420	22.7%	983,495	321,178	5.6%	-421,903	1,728,578	36.6%	
SEGUROS HONORARIOS Y OTROS	552,929		416,273	142,820		69,684	489,409		
INTERESES PRESTAMO PACIFICO/HOTELES DANN	557,427			51,250			603,565		
COMISIONES FINANCIERAS	32,745			43,700			49,412		
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	986,672			7,125			348,386		
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	-301,773			(1,120)			(147,800)		
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	363,419			77,404			383,603		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	27,034	15.9%	(909,146)	1,822,926	31.8%	902,265	11,816	0.2%	
ESTADISTICAS									
Habitaciones disponibles	77,380		0	77,380		8,995	68,385		
Porcentaje de ocupación	68.3%		-3.74%	72.0%		2.8%	65.4%		
Porcentaje doble ocupación	1.2%		0.00%	1.2%		0	1.2%		
Promedio venta habitación	57.16		-0.7	57.8		3.33	53.83		
Total nómina	1,120,417		23,350	1,097,067		139,316	981,101		
% de nómina contra Venta	19%		0.00%	19%		-1%	21%		
No. de empleados	2,051		492	1,559		609	1,442		
No. de cubiertos	210,044		9,561.0	200,483		26,642	181,402		
Promedio por cubierto	12		-3	11		1	11		
HABITACIONES DISPONIBLES	77,380		0	77,380		8,995	68,385		
HABITACIONES VENDIDAS	52,825		-2,898	55,722		8,067	44,757		
No. de HUESPEDES	64,446		-3,535	67,981		9,842	54,604		

**HOTEL DANN CARLTON QUITO
PROMODANN CIA LTDA
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

EXPRESADO DOLARES

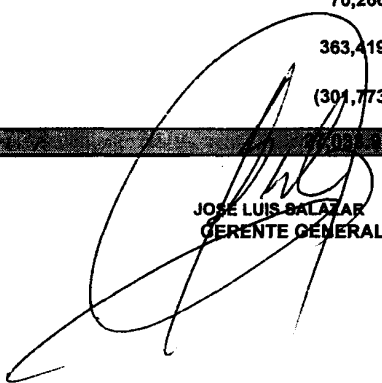
ACUMULADO

ANO/2008			
OCUPACION	68.27%		
No HAB.VENDIDAS	52,825		
No DE HABITACION DISPONIBLES	77,380		
TARIFA PROMEDIO US			
TIPO DE CAMBIO MES	57		
TOTAL INGRESOS HOTEL	5,754,752.57	100%	100%
HABITACIONES			
VENTA HABITACIONES	3,030,624	100%	53%
GASTOS DE PERSONAL	271,419	9%	
OTROS GASTOS	478,413	16%	
TOTAL GASTOS	747,832	25%	13%
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	2,282,792	75%	40%
ALIMENTOS Y BEBIDAS			
VENTAS ALIMENTOS Y BEBIDAS	2,465,373	100%	43%
VENTA ALIMENTOS	2,271,548	92%	
VENTA BEBIDAS	193,825	8%	
COSTO TOTAL AYB	747,771	30%	13%
COSTO ALIMENTOS	685,857	30%	
COSTOS BEBIDAS	61,913	32%	
UTILIDAD BRUTA	1,717,602	70%	30%
GASTOS DE PERSONAL	462,801	19%	
OTROS GASTOS	294,809	12%	
TOTAL GASTOS	757,610	31%	13%
OTROS INGRESOS AYB	48,323	2%	
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	1,008,315	41%	18%
TELEFONOS			
VENTA TELEFONOS	99,392	100%	2%
COSTO TELEFONOS	43,877	44%	
GASTOS DE PERSONAL	-		
OTROS GASTOS	-		
TOTAL GASTOS	43,877	44%	1%
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	55,516	56%	1%
LAVANDERIA			
VENTA LAVANDERIA	47,228	100%	1%
COSTO LAVANDERIA	10,017	21%	
GASTOS DE PERSONAL	14,219	30%	
OTROS GASTOS	4,112	9%	
TOTAL GASTOS	28,348	60%	
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	18,881	40%	0.3%
BUSINESS Y SPA			
VENTAS SPA Y BUSINESS	2,520	100%	0%
GASTOS DE PERSONAL	-	0%	
OTROS GASTOS	2,090	83%	
TOTAL GASTOS	2,090	83%	
UTILIDAD DEPARTAMENTAL	430	17%	
OTROS INGRESOS SEGUROS	61,293	2432%	1.1%
UTILIDAD DEPART.OPERADOS	3,427,226		60%
GASTOS NO DISTRIBUIDOS			
ADMINISTRACION			
GASTOS DE PERSONAL	234,804	33%	
OTROS GASTOS	471,244	67%	
TOTAL GASTOS	706,048	100%	12%
VENTAS Y MERCADEO			
GASTOS DE PERSONAL	88,680	39%	
OTROS GASTOS	140,440	61%	
TOTAL GASTOS	229,120	100%	4%
MANTENIMIENTO			
GASTOS DE PERSONAL	48,495	45%	
OTROS GASTOS	59,131	55%	
TOTAL GASTOS	107,626	100%	2%
ENERGIA Y FUERZA			
OTROS GASTOS	165,979		
TOTAL GASTOS	165,979		3%
TOTAL GASTOS NO DISTRIBUIDOS	1,208,773		21%

ACUMULADO

	ANAL. 2005	ANAL. %	ANAL. TM
UTILIDAD BRUTA OPERACIONAL	2,218,453.59		39%
PROVISIONES Y RESERVAS	186,248		3%
HONORARIOS ADMINISTRACION	262,099		5%
OTROS GASTOS NO OPERATIVOS COMISIONES	32,745		1%
SEGUROS	104,582		2%
GASTOS FINANCIEROS INTERESES PRESTAMO	557,427		10%
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES DIF.EN CAMBIO DIFERIDA	916,406		16%
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	70,266		1%
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	363,419		6%
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	(301,773)		-5%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS			0.8%


CPA. MARGOTH URIBE
CONTADORA GENERAL 22196


JOSE LUIS BALAZAR
GERENTE GENERAL

HOTEL DANN CARLTON QUITO
PROMODANN CIA LTDA
BALANCE GENERAL
AL 31/ DIC/2007

ACTIVO	ANEXO No	PARCIAL	TOTAL
CORRIENTE			
CAJA BANCOS			17,603.39
EFFECTIVO		7,350.00	
DEPOSITOS EN TRANSITO		5,252.74	
PRODUBANCO		0.00	
BANCO INTERNACIONAL		0.00	
CITIBANK		0.00	
BANCO PICHINCHA		5,000.65	
BANCO DEL PACIFICO OPERACIÓN		0.00	
BANCO PACIFICO CONSTRUCCION		0.00	
CUENTAS X COBRAR			662,531.32
CARTERA CLIENTES		519,256.63	
CXC CHEQUES DEVUELTOS		152.49	
PROVISION CTAS INCOBRABLES		-5,708.16	
TARJETAS DE CREDITO		39,002.97	
HUESPEDES HOTEL CXC		23,135.41	
CTAS X COBRAR FISCALES		81,129.43	
OTRAS CTAS X COBRAR		5,562.56	
OTRAS CXC ANTICIPOS CONSTRUCCION		0.00	
CUENTAS X COBRAR EMPLEADOS			23,505.52
INVENTARIOS			481,531.82
ALIMENTOS		32,794.12	
BEBIDAS		15,924.50	
CIGARRILLOS		1,125.34	
SUMINISTROS		26,190.56	
INVENTARIO ACTIVOS OPERACIÓN		385,497.30	
IMPORTACIONES TRANSITO		0.00	
IMPORTACIONES CONSTRUCCION		0.00	
ACTIVOS DIFERIDOS			62,166.42
SEGUROS PREPAGADOS AIG		26,141.21	
GSTOS ANTICIPADOS VARIOS		36,025.21	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			1,227,338.47
ACTIVO FIJO			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			11,637,576.18
TERRENO		712,162.18	
EDIFICIO		6,277,458.00	
VEHICULOS		0.00	
MAQUINARIA Y EQUIPO		734,975.60	
MUEBLES Y ENSERES		872,693.23	
EQUIPO DE COMPUTACION		140,919.83	
DEPRECIACION ACTIVOS		-2,797,855.50	
CONSTRUCCIONES EN CURSO		0.00	
EDIFICIOS E INSTALAC.T.LUXEMBURGO		4,749,266.99	
MAQUINARIA Y EQ. T.LUXEMBURGO		466,403.39	
MUEBLES Y ENSERES T.LUXEMBURGO		462,781.95	
EQUIPO COMPUTACION T.LUXEMBURGO		18,770.51	
OTROS ACTIVOS			366,773.40
GASTOS PREOPERACION		204,217.47	
GASTOS PREAPERTURA		0.00	
GSTOS CONSTITUCION		0.00	
ACTIVOS MEJORAS CONSTRUCCION		597,066.00	
AMORTIZACION		-635,576.69	
DIF.PERDIDA DIFER.CAMBIARIO		201,066.62	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			12,004,349.58
TOTAL ACTIVOS			18,231,688.05

PASIVO	ANEXO No.	PARCIAL	TOTAL
CORRIENTE			
PRESTAMOS			1,153,888.19
PORCION CORRIENTE PREST.PACIFICO	885,138.26		
DEUDAS CON BANCOS (SOBREGIROS)	96,161.58		
PRESTAMO PRODUBANCO	94,604.26		
INTERESES POR PAGAR PRESTAMOS	1,023.14		
PRESTAMO CENTROS COMERCIALES	76,960.95		
PRESTAMO CCI DR SALAZAR	0.00		
PRESTAMO CCI DR HELLER	0.00		
PROVEEDORES			1,052,235.18
PROVEEDORES OPERACIÓN LOCALES	315,848.02		
PROVEEDORES LOCALES DINERS	16,260.06		
PROVEEDORES LOCALES HOTELES DANN	608,897.89		
PROVEEDORES LOCALES SEGUROS	20,484.42		
PROVEEDORES CONSTRUCCION	90,744.79		
OTRAS CUENTAS X PAGAR			164,427.44
SEGUROS X PAGAR	0.00		
VARIOS X PAGAR	0		
REPOSICION CAJA CHICAS	0.00		
CTAS X PAGAR UTELL	0.00		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	130,513.04		
FONDO 5% GARANTIA X PAGAR	33,914.40		
CTAS X PAGAR ENTIDAD-OFICIALES			74,716.35
PROVISIONES SOCIALES NO PAGAD			67,159.92
PROVISIONES			21,955.46
PROVISIONES SERV.PUBLICOS	0.00		
PROVISIONES VARIAS	7,424.68		
PROVIS.HONORARIOS HOTELES DANN	14,530.78		
TOTAL PASIVO CORRIENTE			2,534,382.54
LARGO PLAZO			
PRESTAMOS BANCARIOS LARGO PLAZO			3,305,984.16
PRESTAMO BANCO PACIFICO	3,238,104.92		
PRESTAMO DINERS	9,148.61		
PRESTAMO PRODUBANCO L/P	58,730.63		
PRESTAMO SOCIOS ORGANIZACION DANN			79,401.81
CXP ORGANIZACION DANN	49,401.81		
CTAS X PAGAR HOTELES DANN SOCIOS	30,000.00		
PRESTAMO SOCIOS (APORTES)			4,462,517.53
GRUPO MONTELMAR	1,962,307.86		
INVERSION F.E.S	981,153.93		
SPINSTAR HOLDING	981,153.93		
CXP CENTROS COMERCIALES ECUADOR	51,840.00		
CXP ORGANIZAC.DANN PROMOT.APART.DANN	51,840.00		
PRESTAMO SPINSTAR HOLDING	217,110.91		
PRESTAMO INVERSIONS F.E.S.	217,110.90		
PASIVOS ACUMULADOS			0.00
PROVISION RESERV.REPOS.MOBILIARIO	0.00		
RESERVA REPOS.ACT.OPERACION	0.00		
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE			7,847,903.50
TOTAL PASIVO			10,382,286.04
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL			1,000,000.00
RESERVA DE CAPITAL			4,765,484.54
APORTES FUTURAS CAPITALIZACION			0.00
PERDIDAS AÑOS ANTERIORES			-2,939,061.38
UTILIDAD O PERDIDA NETA			22,978.85
TOTAL PATRIMONIO			2,849,402.01
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			13,231,688.05

CPA. MARGOTH URIBE
CONTADORA GENERAL
MAT.22196

JOSE LUIS SALAZAR
GERENTE GENERAL