

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL POR EL EJERCICIO ECONÓMICO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

Señor Presidente y Señores directores;
Cumpliendo con expresas disposiciones estatutarias, a continuación me permito presentar a ustedes el informe financiero y de la operación correspondiente al año 2012.

1. SITUACIÓN GENERAL

El desempeño del negocio mantuvo una tendencia ligeramente inferior a lo estimado logrando ingresos totales menores en 5% respecto de lo estimado en presupuesto , enfrentamos un mercado bastante más restrictivo en cuanto al gasto en viajes , eventos y consumos , así como el ingreso de nuevos competidores en nuestro segmento , lo cual nos llevó a reaccionar en política tarifaria; así mismo la política de no incluir los desayunos en la tarifa incidió al inicio del año , pero logramos superar a partir del mes de marzo, de igual forma el tener 27 habitaciones fuera de servicio por remodelación por 4 meses y el gran salón por 10 semanas , disminuyó nuestra capacidad de generación de ingresos ; llevándonos a una disminución en alojamiento del 9% y en alimentos y bebidas de 3% . Paralelamente a las medidas comerciales y de mercado adoptadas para la generación de volumen , implementamos acciones para un control estricto de los gastos directos , los cuales logramos reducir en 5% versus presupuesto y en 11.5% respecto del año anterior .



	2012	Ppto.	Diferencia	%	2011	Diferencia	%
Ingreso Total	6,567,533	6,915,650	(348,117)	-5.03%	6,458,624	108,909	1.69%
Utilidad Operativa	407,079	639,591	(232,512)	-36.35%	505,295	(98,216)	-19.44%
Utilidad antes de impuestos	565,830	658,851	(93,021)	-14.12%	489,242	76,588	15.65%
Utilidad Neta	361,550	397,431	(35,881)	-9.03%	286,246	75,304	26.31%
Tarifa Promedio	\$ 74.07	\$ 77.27	(\$ 3.20)		\$ 74.11	(\$ 0.04)	
Ocupación Acumulada	63.42%	66.41%	-2.99%		64.11%	-0.69%	

2. RESULTADOS GENERALES

2.1 ESTRUCTURA DEL INGRESO

	2012	Ppto.	Diferencia	2011	Diferencia
ALOJAMIENTO	35.05%	36.64%	-1.59%	37.50%	-2.45%
ALIMENTOS & BEBIDAS	58.71%	56.84%	1.87%	55.80%	2.91%
MISCELANEOS	6.25%	6.52%	-0.28%	6.70%	

3. INGRESOS HOSPEDAJE

3.1 INGRESOS HABITACIONES / ALOJAMIENTO Y OTROS INGRESOS

	2012	Ppto.	Diferencia	%	2011	Diferencia	%
Ingresos Totales	2,301,651	2,533,858	-232,207	-9.16%	2,423,045	-121,394	-5.01%
Costo personal y directo	38.95%	38.15%	0.80%	2.11%	42.40%	-3.45%	-8.13%
Costo fijo	27.62%	20.49%	7.13%	34.80%	19.30%	8.32%	43.09%
Margen Bruto	33.43%	41.36%	-7.93%	-19.18%	38%	-4.57%	-12.02%
Tarifa promedio	74.07	77.27	-3.20	-4.14%	74.11	-0.04	-0.05%
Porcentaje ocupación	63.42%	66.41%	-3%	-4.50%	64.11%	-0.69%	-1.08%
Revpar	47.13	44.12	3.01	7.03%	47.51	-0.38	-0.80%
Room Nights	30.247	32.215	-1.968	-6.11%	32.524	-2.277	-7.00%
Arrivals	14.897				15.459		

Comentario.

En alojamiento no logramos el presupuesto general de la división en 9.16% , siendo afectados por una menor venta en habitaciones , de una parte por tener menos habitaciones disponibles a la venta por remodelación , adicionalmente tuvimos dificultades en comercializar ya que empezamos a cobrar los desayunos cuando competidores del área no lo hicieron , era un riesgo calculado; para revertir la reacción del mercado logramos negociar puntualmente con los mayores productores , llegando a estabilizar la ocupación hacia mitad del período . En cuanto a ingresos en teléfonos y lavandería se afectan por la reducción de ocupación. El cálculo de la ocupación se realiza sobre las habitaciones disponibles año . En referencia a los egresos hemos logrado mantener bajo control los gastos de personal y directos manteniéndose en 38.9% , al contrario en gastos fijos nos vemos afectados por el incremento en impuestos municipales , y por el monto por arriendo extraordinario .

lur

3.2 INGRESOS ALIMENTOS Y BEBIDAS Y OTROS INGRESOS A&B

	2012	Presup.	Diferencia	%	2011	Diferencia	%
Ingresos totales	4,193,334	4,323,849	-130,515	-3.02%	3,565,338	627,996	17.61%
Costo materiales	27.78%	28.25%	-0.47%	-1.66%	31.00%	-3.22%	-10.38%
Costo Personal y Directo	46.38%	46.69%	-0.31%	-0.66%	53.00%	-6.62%	-12.49%
Costo Fijo	14.61%	15.68%	-1.07%	-6.85%	16.00%	-1.39%	-8.71%
Margen bruto	11.23%	9.38%	1.85%	19.73%	8.00%	3.23%	40.37%
Personas servidas	475.704	464.429	11.275	2.43%	441.475	34.229	7.75%
Cubierto promedio	8.82	9.31	-0.49	-5.26%	8.08	0.740	9.16%

Comentario:

El ingreso total de la división incluyendo otros ingresos se ubica 3% menor al presupuesto, las diferencias en ventas A&B exclusivamente provienen de Eventos y banquetes (- \$78.465), Servicio a domicilio (-\$ 123.150), debido en parte a tener el Gran salón en remodelación, teniendo dificultades en equiparar el ingreso no realizado a partir del mes de mayo, así mismo enfrentamos una competencia por precios; a pesar de esto logramos un margen bruto en restaurantes y eventos de 11.5% frente a 10.1% de presupuesto. La división Fast Food obtuvo un buen desempeño tanto en ingresos, como en margen bruto logrando un 12.5% frente a 7.5% del presupuesto. Respecto a los egresos hemos logrado mantener en presupuesto los apartados, costos materiales, costo directos y de personal y costos fijos, logrando un margen bruto total de 11.23% con un presupuesto de 9.38%. En total hemos servido 11.275 personas más que lo estimado, pero con un consumo promedio menor en \$ 0.49.

3.3 OTROS INGRESOS OPERACIÓN

	2012	Ppto	Diferencia	%
Unilandia	59,867	57,943	1,924	3.32%
Alquiler/Desc/Domicilio	337,638	393,210	(55,572)	-14.13%
Ingresos varios	12,682	-	12,682	
Ingreso Total	410,187	451,153	(40,966)	-9.08%
% Ingreso Total	6.25%	6.52%		

Comentario:

Unilandia cumplió con los ingresos esperados.

En el rubro otros ingresos, se consideran valores por alquiler salas, equipos, los cuales ahora tenemos convenio con firma Stoes, descorches, transporte, servicio meseros eventuales; en rubro ingresos varios se incorpora los valores recibidos por alquiler terreno en matapalos \$3.600 hasta septiembre , y valores descontados al personal que está incluido el plan telefónico corporativo .

4. COSTES Y GASTOS – ANÁLISIS POR RUBROS

4.1 MATERIALES

2012				2011		
Real	Ppto.	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
1,165,030	1,221,547	-56,517	-4.63%	1,167,045	-2,015	-0.17%

Comentario:

En este rubro se incluye el valor de los desayunos que servimos en habitaciones, y minibares, más el coste de materiales sobre la venta de alimentos y bebidas; en donde gracias a controles en todos los puntos y a la venta importante en eventos hemos podido mantener por debajo del presupuesto.

En cifras relativas nuestro costo de materiales combinado A&B es 30% y el presupuesto 31% sobre las ventas .

4.2 GASTOS DE PERSONAL

	2012				2011		
	Real	Ppto.	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Egresos de Personal	1,789,237	1,846,209	-56,972	-3.09%	1,540,208	249,029	16.17%
	27.24%	26.70%	0.55%	2.05%	27.00%	0.24%	0.90%

4.2.1 Incidencia gastos nómina departamental sobre total nómina

	2012	Presup. 2011	2011
Habitaciones	18.53%	19.61%	20.76%
Alimentos & Bebidas	40.32%	39.35%	37.91%
Administración	24.53%	23.37%	26.62%
Dpto. soporte operaciones	16.62%	17.67%	14.70%

	2012				2011		
	2012	Ppto.	Diferencia	%	2011	Diferencia	%
Promedio Empleados	235	238	-3	-1.26%	227	8	3.52%
Venta Empleado	27,947	29,057	-1,110	-3.82%	28,452	-505	-1.78%
Promedio Empleados	1.68	1.70	-0.02	-1.26%	1.63	0.05	2.98%
Índice Productividad	3.67	3.75	-0.08	-2.01%	4.19	-0.52	-12.40%

Comentario:

El egreso total en este rubro se ubica en – 3.09% sobre lo estimado en el presupuesto, representando el 27.24% de la venta, siendo el presupuesto 26.70%. En el apartado sueldos y compensaciones , está incorporado el valor de \$ 22.204 por concepto de salario digno , lo cual no estaba presupuestado, sin embargo no se presenta mayor variación en el total . En el apartado beneficios sociales tenemos una diferencia a favor considerable -\$45.087, debido a que presupuestamos reserva de jubilación con el estudio actuarial de 2011 , y el actualizado 2012 presentó esta reducción. En el apartado impuestos de nómina la variación a favor proviene del rubro fondo de reserva , -\$15.440 .

Las ventas por empleado se encuentran – 3.82% de lo presupuestado y – 1.78% respecto al año anterior, el índice de productividad presenta una reducción de \$ 0,52 respecto de período anterior .

La incidencia departamental sobre el total nómina presentada en cifras relativas , se encuadran dentro de lo establecido en el presupuesto y conforme los parámetros de la industria . El salario promedio por empleado /mes se ubicó en \$ 645.50 , siendo el presupuesto \$ 646.42 .El índice de rotación de personal en el año ha sido 4.26% .

4.3 GASTOS DIRECTOS

2012				2011		
2012	Ppto.	Diferencia	%	2011	Diferencia	%
1,752,295	1,838,115	(85,819)	-5%	1,979,439	(227,144)	-11.48%

Comentario:

Esta cifras respecto del ingreso representan el 26.68.0% y el presupuesto contemplaba el 26.58%. Analizando la cuenta en detalle , podemos notar que en el apartado reposición de activos los egresos en orden , en suministros y materiales dentro presupuesto , en gastos generales encontramos diferencias a favor en los rubros de personal eventual -\$ 59.435 , honorarios funcionarios –

\$42.972 , diferencias mayores a presupuesto en atenciones \$ 10.029 , principalmente egresos por celebración 30 años; alquiler de equipos \$ 36.985 valor registrado por el pago al proveedor externo pero también se registra como ingreso en banquetes, en gastos misceláneos \$ 21.365 que corresponden a pago de valores a Oro Verde Guayaquil por los gastos de personal y varios incurridos en el Centro de convenciones , suscripción y afiliaciones \$ 11.845 , aquí tenemos los valores de TV cable, hosting página web, la compra del EZ yield para manejo centralizado de portales y OTA's .

En energía y combustible presenta una disminución de \$ 16.338 versus presupuesto , en cifras relativas frente a la venta representa el 5.32% y el presupuesto contempla 5.29 , logramos este resultado gracias a un buen control y ciertos cambios de luminarias especialmente leds .

4.4 GASTOS FIJOS

2012				2011		
Real	Ppto.	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
1,426,408	1,370,168	56,240	4.10%	1,217,278	209,130	17.18%

Comentario:

Esta cifra se representa el 21.72% del ingreso siendo el presupuesto 19.81%, a continuación detallo los rubros y montos más importantes :

- Gastos arriendos y alquiler , \$ 549.339 , aquí se incluye pago arriendo extraordinario por \$ 140.990
- Gastos administradora \$ 12.000, valor que corresponde a la asesoría en mantenimiento de sistemas .
- Gastos de condominio pagado a Unicentro turístico Jabucam por \$ 468.546
- Amortizaciones y depreciaciones \$ 285.824
- Seguros \$ 21.285

4.5.- COSTOS DE VENTAS RR.PP Y ADMINISTRACIÓN

	2012				2011
	Ppto.	Diferencia	%		
Costo Ventas	173,812	168,092	5,720	3.40%	168.589
% de Ingreso	2.65%	2.43%			2.61%
Costo admin.	707,476	681,030	26,446	3.88%	642.188
% Ingreso	10.77%	9.85%			9.94%

Comentario:

Respecto al egreso en Ventas y RR.PP, pequeña diferencia versus presupuesto, que corresponde a valor erogado en asesoría RR.PP aniversario y publicaciones.

Egresos administración ligeramente sobre presupuesto en 0.92 puntos porcentuales, principalmente por valor liquidación contadora general, y el valor de la auditoría externa por \$ 8.100 que no estaba considerado en presupuesto .

4.5 UTILIDAD OPERATIVA

2012				2011		
2012	Ppto.	Diferencia	%	2011	Diferencia	%
407,079	639,591	(232,512)	-36.35%	505,299	(98,220)	-19.44%

Comentario:

La utilidad operativa lograda representa el 6.2% del ingreso, siendo el presupuesto el 9.2%. A pesar de no haber logrado los ingresos en general se manejaron los egresos para ajustarnos a los márgenes esperados, aquí el gran impacto proviene de el arriendo extraordinario.

4.6 GASTOS E INGRESOS NO OPERACIONALES

	2012				2011		
	2012	Ppto.	Diferencia	%	2011	Diferencia	%
Ingresos no operacionales	167,444	19,500	147,944	759%	42,101	125,343	298%
Gastos no operacionales	13,748	10,860	2,888	27%	50,967	(37,219)	-73%

Comentario:

Dentro de estos totales tenemos los siguientes rubros según se detallan:

Ingresos por intereses locales \$ 8.770.52

Ingresos por intereses cuentas exterior \$ 3.466.22

Otros ingresos no operacionales, \$ 167.444 (\$ 140.990) terreno.

Gastos cobranzas y bancos locales \$ 7.180 , chequeras, certificación de cheques y comisiones banca electrónica .

Otros gastos no operacionales tenemos provisión cuentas incobrables por \$ 6.556,, gastos ejercicios anteriores \$ 5.159, \$ 392 salida de capitales .

Totalizando gastos no operacionales en \$ 13.745 .

4.7 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

2012				2011		
2012	Ppto.	Diferencia	%	2011	Diferencia	%
565,830	658,851	(93,021)	-14%	489,243	76,587	15.65%

Comentario:

La utilidad antes de impuestos representa el 8.6% respecto de los ingresos y el presupuesto contemplaba 9.5%.

4.8 UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS

	2012	2011
Utilidad antes de impuestos	565,830	489,243
Participación empleados	84,875	73,386
Utilidad antes Imp. Renta	480,956	415,856
Impuesto Renta	119,406	129,610
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	82,263	64,269
Ingreso exento	140,990	-
Gastos no deducibles	275,130	188,455
Base IR	532,832	540,043

Comentario:

En el análisis de este cuadro, podemos notar que nos beneficiamos de la deducción de IR por \$ 82,263 por cumplir con la norma de pago a personal con discapacidad. En el rubro gastos no deducibles adicionalmente se considera pago personal eventual por \$ 87.465.

5. FINANZAS

5.1 FLUJO DE EFECTIVO

En el siguiente cuadro se presenta el Estado de flujos de efectivo.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(en U.S. dólares)	2012	2011
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	6,512,645	6,223,386
Pagado a proveedores y trabajadores	(5,828,304)	(5,433,241)
Impuesto a la renta	(124,537)	(122,115)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>12,706</u>	<u>(4,411)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	572,510	663,619
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, neta	(568,909)	(423,566)
Venta de propiedades	143,200	22,981
Inversiones temporales, neto	208,595	272,443
Otros activos, neto	<u>(29,185)</u>	<u>(3,323)</u>
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(246,299)	(131,465)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados	<u>(286,246)</u>	<u>-</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento neto durante el año	39,965	532,154
Saldos al comienzo del año	<u>1,166,745</u>	<u>634,591</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>1,206,710</u>	<u>1,166,745</u>

5.1.1 CICLO DE EFECTIVO

	2012	2011
Días de Cartera	39	32
Días de Inventario	29	26
Días de Pago	32	29
CICLO DE EFECTIVO (DIAS)	37	29

Nuestro ciclo de efectivo durante el 2012 representó 37 días habiendo sido el 2011 de 29, mejorando los días de pago, sin embargo los días de recuperación de cartera se ven incrementados principalmente por los valores de CCSB .

5.2 ADQUISICIÓN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

A continuación se detallan los valores invertidos por este concepto representados por grupos:

Detalle de Inversiones Efectuadas Año 2012		
	Compras	%
Remodelación Pisos	142,835	25.11%
Central Telefónica	41,498	7.29%
Equipamiento Pisos Hotel	35,771	6.29%
Remodelación Salones 3er Piso	178,335	31.35%
Remodelación Vestidor de personal	34,701	6.10%
Tecnologías de la información	12,102	2.13%
Camión de Compras	32,617	5.73%
Equipo de Operación Alimentos y Bebidas	91,050	16.00%
TOTAL GENERAL	568,909	100.00%

5.3 INVERSIONES FINANCIERAS

AL cierre del año el hotel tiene inversiones locales y en el exterior a plazo fijo cuyo detalle presento a continuación:

	MONTO	TASA	VENCIMIENTO
Inversión Bolivariano	214,971	2%	21-Ene-13

5.4 AMORTIZACIONES Y DEPRECIACIONES

Ejercicio 2012: 285,824 PPTO: 369,854 Ejercicio 2011: 250,526

Comentario:

La amortización del año es \$ 83,718.36 y la depreciación es \$ 202,105.18

6. CARTERA DE CLIENTES

Corriente	350,899
Mayor a 15 días	70,582
Mayor a 30 días	106,373
Mayor a 60 días	31,059
Mayor a 90 días	11,866
Mayor a 120 días	6,054
TOTAL CARTERA	576,833

La rotación de cartera representada en días se ubica para el período 2012 en 39 días habiendo sido el año anterior 32.

8.- AGRADECIMIENTO

Es mi deseo el dejar expresado un profundo agradecimiento a todos los colaboradores, ejecutivos y en especial a ustedes Señor Presidente y Señores Directores por el apoyo permanente a esta gestión.

Atentamente;



Carlos F. Cruz
Gerente General

16 abril de 2012