

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL POR EL EJERCICIO ECONÓMICO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

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 2013.

1. SITUACIÓN GENERAL

El desempeño del negocio en el año, en general ha sido positivo, superando los ingresos totales en 5.25%, en gran medida por el excelente desempeño de la división alojamiento la cual superó el porcentaje de ocupación estimado en + 6 puntos porcentuales, y valores absolutos + 8.97%. Respecto a la división alimentos y bebidas la cual no alcanzó sus ingresos en - 4.74%, nos vimos afectados por un decrecimiento en la demanda, habiendo sido el mes de diciembre donde tuvimos dificultades y no cubrimos los valores presupuestados, atribuimos en gran parte a la apertura de dos semanas de gran capacidad en hoteles del centro y puerto Santana. Habiendo logrado un buen balance entre ingresos, gastos directos y fijos se obtiene una utilidad operativa superior a lo estimado en 11.82% y una utilidad neta antes de impuestos de 7.58%. A continuación presento a ustedes en el desarrollo de este informe, un análisis detallado departamental de la operación y el resultado del ejercicio económico.

	2013	Ppto.	Diferencia	%	2012	Diferencia	%
Ingreso Total	7,414,978	7,044,946	370,033	5.25%	6,567,533	847,445	12.90%
Utilidad Operativa	643,038	577,738	66,300	11.82%	407,079	239,959	58.70%
Utilidad antes de impuestos	680,970	584,336	76,632	13.11%	565,830	56,140	10.81%
Utilidad Neta	381,843	367,661	24,262	6.60%	381,550	30,294	8.38%
Tarifa Promedio	\$ 77.57	\$ 77.00	\$ 0.57		\$ 74.07	\$ 3.50	
Ocupación Acumulada	64.98%	60.50%	4.48%		63.42%	1.57%	



2. RESULTADOS GENERALES

2.1 ESTRUCTURA DEL INGRESO

	2013	Ppto.	Diferencia	2012	Diferencia
ALOJAMIENTO	35.62%	34.40%	1.21%	35.05%	0.57%
ALIMENTOS & BEBIDAS	54.14%	59.15%	-5.01%	58.71%	-4.57%
MISCELANEOS	10.24%	6.45%	3.79%	6.25%	

3. INGRESOS HOSPEDAJE

3.1 INGRESOS HABITACIONES / ALOJAMIENTO Y OTROS INGRESOS

	2013	Ppto.	Diferencia	%	2012	Diferencia	%
Ingresos Totales	2,640,871	2,423,498	217,374	8.97%	2,301,651	339,221	14.74%
Costo personal y directo	38.42%	40.36%	-3.94%	-8.78%	38.85%	-2.53%	-6.50%
Costo fijo	21.46%	21.79%	-0.33%	-1.49%	27.82%	-6.15%	-22.28%
Margen Bruto	42.12%	37.85%	4.27%	11.27%	33%	8.88%	25.98%
Tarifa promedio	\$ 77.53	\$ 77.00	0.53	-4.14%	74.07	3.46	4.67%
Porcentaje ocupación	84.99%	80.50%	4%	-4.50%	83.42%	1.57%	2.48%
Revpar	\$ 50.41	\$ 46.59	3.82	7.03%	47.13	3.28	6.96%
Room Nights	33,209	30,915	0,000	-8.11%	30,247		
Arrivals	18,598				14,897		

Comentario.

En la división alojamiento superamos los ingresos estimados en 8.97% , en gran medida gracias a un excelente primer semestre , lo que nos permitió enfrentar con más seguridad la apertura de los 2 nuevos hoteles Whindham y Holiday Inn ; una adecuada comercialización y venta diferenciada de nuestras categorías de habitaciones incide en el mejoramiento de la tarifa promedio . Gracias a un adecuado control en los egresos, se obtiene un margen bruto de 42.12% respecto de los ingresos.



3.2 INGRESOS ALIMENTOS Y BEBIDAS Y OTROS INGRESOS A&B

	2013	Ppto.	Diferencia	%	2012	Diferencia	%
Ingresos totales	4,346,799	4,563,108	-216,309	-4.74%	4,183,334	163,465	3.88%
Costo materiales	28.48%	31.81%	-2.13%	-6.73%	27.78%	1.70%	6.12%
Costo Personal y Directo	45.03%	43.13%	1.80%	4.41%	46.38%	-1.36%	-2.80%
Costo Fijo	16.43%	14.85%	1.78%	12.14%	14.81%	1.83%	12.50%
Margen bruto	9.05%	10.81%	-1.56%	-14.07%	11.23%	-2.18%	-19.42%
Personas servidas	448,023	462,277	-16,254	3.52	475,704	-28,681	-8.24%
Cubierta promedio	9.75	9.87	0.12	#DIV/0!	8.82		100.00%

Comentario:

El ingreso total de la división incluyendo otros ingresos se ubica 4.74% menor al presupuesto, la diferencias en ventas A&B exclusivamente provienen de Eventos y banquetes (- \$201,298), Servicio a domicilio (-\$ 19,341), enfrentamos hacia finales de año la apertura de 2 nuevos salones en hoteles del centro con capacidad para 500 personas cada uno y esto nos afectó el ingreso en el mes de diciembre especialmente, así mismo enfrentamos una competencia por precios, a lo cual hemos tenido que reaccionar ajustándonos a los presupuestos de los clientes. No alcanzamos los márgenes brutos presupuestados en restaurantes y eventos logrando 9.7% frente a 11.8% de presupuesto. La división Fast Food obtuvo un buen desempeño en ingresos, logrando un + 2.9% en margen bruto alcanzamos un 11% frente a 13.8% del presupuesto. Respecto a los egresos hemos logrado mantener en presupuesto los costos directos, sin embargo en gastos personal, costos fijos, y costos de materiales especialmente en Fast Food nos afectaron el resultado, logrando un margen bruto total de 9.05% frente a un presupuesto de 10.81%. En total hemos servido 16,254 personas menos que lo estimado, con un consumo promedio menor en \$ 0.12.

3.3 OTROS INGRESOS OPERACIÓN

	2013	Ppto.	Diferencia	%
Unilandia/Unigaláctica/Uniparque	382,593	58,340	334,253	572.94%
Alquiler/Desc/Domicilio	332,250	398,239	(66,989)	-16.15%
Ingresos varios	34,714	-	34,714	
Ingreso Total	759,558	456,579	304,979	67.09%
% Ingreso Total	10.24%	6.46%		



Comentario:

Unilandia superó los ingresos estimados en +12%.

Unigaléctica logra ingresos de \$ 47.883, y Uniparque por \$ 278.288, estos puntos de ventas fueron incorporados a la operación del hotel a partir de mes de febrero.

En ingresos por alquileres, descorchas y domicilios no logramos hacer el presupuesto en - 16.15%, afectados por el no haber alcanzado el presupuesto en servicio de catering.

En el rubro Ingresos varios se consideran valores por reembolsos de gastos de publicidad según el convenio con emisor tarjeta de crédito auspiciante (\$21.911), también se incorpora en este rubro los ingresos generados por la venta de vehículo utilizado por la gerencia de alimentos y bebidas.

4. COSTES Y GASTOS - ANÁLISIS POR RUBROS

4.1 MATERIALES

2013				2012		
Real	Ppto.	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
1,281,625	1,374,082	-92,458	-6.73%	1,165,030	118,595	10.01%

Comentario:

En este rubro se incluye el valor de los desayunos que servimos en habitaciones, y minibares, más el costo de materiales sobre la venta de alimentos y bebidas; se realizó un control estricto de compras versus ventas esperadas y un buen manejo de recetas y seguimiento a la mercadería expuesta en buffets de Unigalé lo cual nos ha permitido mantener el costo combinado A&B en 31.94% respecto de la venta, frente a un presupuesto de 33%.

4.2 GASTOS DE PERSONAL

	2013				2012		
	Real	Ppto.	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Egresos de Personal	2,212,711	2,188,719	15,992	0.73%	1,789,237	423,474	23.67%
	29.84%	31.18%	-1.34%	-4.30%	27.24%	2.60%	9.53%



4.2.1 Incidencia gastos nómina departamental sobre total nómina

	2013	Presupuesto	2012
Habitaciones	18.06%	18.22%	18.53%
Alimentos & Bebidas	38.86%	41.22%	40.32%
Administración	22.58%	24.58%	24.53%
Uniparque y Unigaláctica	4.87%	0.00%	0.00%
Dpto. soporte operac.	15.52%	15.98%	16.62%

	2013				2012		
	2013	Ppto.	Diferencia	%	2012	Diferencia	%
Promedio Empleados	232	222	+10	4.5%	236	-3	-1.28%
Venta Empleado	31.861	31.734	227	0.72%	27.947	4.014	14.38%
Promedio Empleados	1.67	1.60	0.07	4.37%	1.68	-0.01	-0.60%
Índice Productividad	3.31	3.21	0.10	3.12%	3.67	-0.36	-9.81%

Comentario:

El egreso total en este rubro se ubica en + 0.73% sobre lo estimado en el presupuesto, representando el 29.84% de la venta, siendo el presupuesto 31.18%. En el apartado sueldos y compensaciones, presenta una diferencia de + \$ 11.413.82, impactada principalmente por el rubro sobretiempos y comisiones por ventas, nos favorece un crédito a esta cuenta de \$ 21.582 que se tenía presupuestado como salario digno cuyo monto fue sólo de \$ 2.843. En el apartado beneficios sociales tenemos una diferencia de +\$43.421, debido a que la reserva de jubilación con el estudio actuarial de 2012, y el actualizado 2013 presentó un incremento de +\$36.350. En el apartado impuestos de nómina la variación proviene del rubro aporte patronal IESS, +\$13.795, en parte por la inclusión de personal parqueo-galáctica.

Las ventas por empleado se encuentran + 0.72% de lo presupuestado y + 14.38% respecto al año anterior, el índice de productividad presenta una reducción de - 9.81% 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 \$ 794.80, siendo el presupuesto \$ 824.59. El índice de rotación de personal en el año ha sido 10%.

Com

4.3 GASTOS DIRECTOS

2013				2012		
2013	Ppto.	Diferencia	%	2012	Diferencia	%
1,628,078	1,627,228	(1,162)	-0.08%	1,752,206	(228,218)	-12.91%

Comentario:

Esta cifras respecto del ingreso representan el 20.6% y el presupuesto contemplaba el 21.70%. 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 cuenta total +\$ 54,475, incide en esta diferencia el rubro de personal eventual +\$ 51.987, alquiler de equipos +\$ 15.848, comisiones T/C + \$ 11.121, sobreventas +\$ 12.842, gasto en seguridad + \$ 12.993.

En energía y combustible presenta una disminución de \$ 27.287 versus presupuesto, en cifras relativas frente a la venta representa el 4.52% y el presupuesto contempla 5.14%, los rubros que afectan positivamente este resultado son energía eléctrica y gas.

En el apartado mantenimiento cifras en orden.

4.4 GASTOS FIJOS

2013				2012		
Real	Ppto.	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
1,708,811	1,368,158	337,455	24.65%	1,428,406	280,204	19.64%

Comentario:

Esta cifra se representa el 23.02% del ingreso siendo el presupuesto 18.43%, a continuación detallo los rubros y montos más importantes:

- Gastos arriendos y alquiler, \$ 847.079, aquí se incluye pago arriendo hotel, parqueo, galáctica.
- Gastos administradora \$ 15.454, valor que corresponde a la asesoría en mantenimiento de sistemas.
- Gastos de condominio pagado a Unicentro turístico Jabucam por \$ 487.818
- Amortizaciones y depreciaciones \$ 321.384
- Seguros \$ 30.430



4.5- COSTOS DE VENTAS RR.PP Y ADMINISTRACIÓN

	2013	Ppto.	Diferencia	%	2012
Costo Ventas	189,187	186,288	22,911	13.79%	173,812
% de Ingreso	2.55%	2.38%			2.65%
Costo admin.	728,471	762,020	(35,550)	-4.67%	707,476
% Ingreso	9.80%	10.82%			10.77%

Comentario:

Valor absoluto en Ventas y RR.PP + \$ 22.911, el egreso total versus ventas totales representa un 2.55% siendo el presupuesto 2.38%, a pesar de esta ligera diferencia se encuentra dentro de los valores aceptables en la industria, los rubros que inciden mayormente en este resultado son: comisiones ventas +\$ 9.347, y gastos de viaje y viáticos +\$ 5.327.

Egresos administración, menores a presupuesto en \$ 35.550, específicamente en rubro gastos de personal, ya que no se efectivizaron desvinculaciones previstas.

4.5 UTILIDAD OPERATIVA

2013				2012		
2013	Ppto.	Diferencia	%	2012	Diferencia	%
648,038	577,738	68,300	11.82%	407,078	238,998	58.70%

Comentario:

La utilidad operativa lograda representa el 8.71% del ingreso, siendo el presupuesto el 8.2%. Esta utilidad se ve favorecida principalmente a haber logrado un buen ingreso en habitaciones y un manejo estricto de los gastos.

4.6 GASTOS E INGRESOS NO OPERACIONALES

	2013				2012		
	2013	Ppto.	Diferencia	%	2012	Diferencia	%
Ingresos no operac.	36,154	25,500	10,654	42%	167,444	(131,280)	-78%
Gastos no operac.	21,223	18,900	2,323	12%	13,748	7,475	64%



Comentario:

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

Ingresos por intereses cuentas exterior \$ 9.727

Otros ingresos no operacionales, \$ 28.420.

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

Otros gastos no operacionales tenemos provisión cuentas incobrables por \$ 5.288, gastos ejercicios anteriores \$ 3.219, \$ 3.323 salida de divisas. Totalizando gastos no operacionales en \$ 14.219

4.7 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

2013				2012		
2013	Ppto.	Diferencia	%	2012	Diferencia	%
660,970	584,338	76,632	13%	665,830	95,139	16.81%

Comentario:

La utilidad antes de impuestos representa el 8.91% respecto de los ingresos y el presupuesto contemplaba 8.29%.

4.8 UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS

	2013	2012
Utilidad antes de impuestos	660,970	585,830
Participación empleados	99,145	84,875
Utilidad antes Imp. Renta	561,824	480,956
Impuesto Renta	169,581	119,408
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	62,263
Ingreso exento	-	140,990
Gastos no deducibles	214,513	275,130
Base IR	776,337	532,832

Comentario:

En el análisis de este cuadro, podemos notar que para este período nos hemos beneficiado de la deducción IR por cumplir con el número de trabajadores con



discapacidad, debido a cambio en la ley de LRI. Así mismo nos afectaron los valores pagados a personal eventual, los que se consideran no deducibles.

BAQUIL - ECUADOR

5. FINANZAS

5.1 FLUJO DE EFECTIVO

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

	2013 (en U.S. dólares)	2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	7,488,116	8,612,645
Pagos a proveedores, empleados y otros	-6,317,548	-6,828,656
Impuesto a la renta	-189,344	-124,537
Otros ingresos, neto	<u>7,739</u>	<u>12,709</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>1,010,857</u>	<u>572,159</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	-203,727	-597,742
Adquisición de activos intangibles	-89,085	
Venta de equipos	8,829	143,200
Inversiones temporales	<u>—</u>	<u>208,586</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>-283,883</u>	<u>-245,847</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados	<u>-381,560</u>	<u>-286,248</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	371,524	39,906
Saldo al comienzo del año	<u>1,208,710</u>	<u>1,168,745</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>1,578,234</u>	<u>1,208,710</u>

Car

5.1.1 CICLO DE EFECTIVO

	2013	2012
Días de Cartera	38	39
Días de Inventario	32	28
Días de Pago	37	32
CICLO DE EFECTIVO (DIAS)	33	37

Nuestro ciclo de efectivo durante el 2013 representó 33 días habiendo sido el 2012 de 37, mejorando los días de pago a proveedoras (+5) y (-1) en días de cartera.

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 2013		
	Compras	%
Mejoras en propiedades arrendadas	72,322	35.50%
Activos de Operación	18,202	8.83%
Equipos de computación y muebles y enseres	34,620	16.99%
Maquinarias y equipos	17,381	8.53%
Instalaciones	23,016	11.30%
Activos en tránsito y construcciones en curso	38,187	18.74%
TOTAL GENERAL	203,727	100.00%

5.3 INVERSIONES FINANCIERAS

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

	MONTO	TASA	VENCIMIENTO
Inversión AustroBank Panamá	224,550	5.25%	27-Ene-14

5.4 AMORTIZACIONES Y DEPRECIACIONES

Ejercicio 2013: 351.814 PPTO: 355.958 Ejercicio 2012: 285.824

Comentario:

La amortización del año es \$ 122.982 y la depreciación es \$ 228.852



6. CARTERA DE CLIENTES

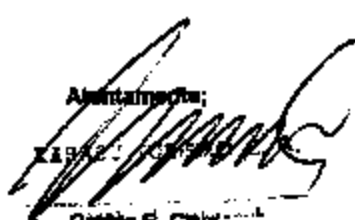
Corriente	108,738
De 1 a 30 días	286,021
Mayor a 31 días	43,288
Mayor a 61 días	20,017
Mayor a 91 días	3,132
Mayor a 121 días	42,824
TOTAL CARTERA	505,000

La rotación de cartera representada en días se ubica para el periodo 2013 en 38 días habiendo sido el año anterior 38 días.

8.- AGRADECIMIENTO

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

Atentamente;


CARLOS F. CHIR

Carlos F. Chir
Gerente General

7 de abril de 2014