



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR

A member of UTELL INTERNATIONAL

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL POR EL EJERCICIO ECONÓMICO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000.

Señores Directores

Cumpliendo con expresas disposiciones estatutarias, a continuación me permito presentar el informe financiero del Unipark Hotel correspondiente al ejercicio 2000.

SITUACION GENERAL

El año objeto de este informe ha sido atípico, debido a la continuación de factores de inestabilidad política, así como también a los inconvenientes que trajo consigo el cambio de régimen monetario, que devino en una inflación acumulada del 91%. La apertura de dos nuevos hoteles incrementó la oferta de la planta hotelera lo que trajo consigo la intensificación de la guerra de tarifas.

En este entorno el Unipark Hotel debió continuar con los esfuerzos de mejoramiento de estructura y servicios que se habían iniciado en administraciones anteriores. En estas condiciones logramos consolidar al hotel como el mejor establecimiento del sector céntrico de la ciudad. Todos estos factores han contribuido a que el hotel se vuelva más competitivo y haya podido obtener resultados cercanos a los presupuestados.

Con esta breve introducción, señor Presidente y señores Directores, tengo el agrado de presentar a vuestra consideración el informe del ejercicio económico del año 2000.

RESULTADOS GENERALES			
	Real 31.12.00	Ppto	Real 31.12.99
INGRESOS TOTALES	2.461.065	2.413.998	2.517.147
UTILIDAD OPERATIVA	379.880	581.707	308.728
UTILIDAD ANTES IMP.	310.449	522.787	310.135
UTILIDAD NETA	193.117	325.487	124.180
TARIFA PROMEDIO	49,97	50,00	46,17
OCUPACION %	43,42%	46,00%	51,00%

VENTAS Y COSTOS TOTALES POR HABITACION		
	REAL	PPTO
VENTA POR HABITACION	17.705	17.367
COSTO MATERIALES	2.926	2.638
COSTO PERSONAL	3.310	3.110
COSTO DIRECTO	3.473	3.076
COSTO FIJO	3.376	2.236
GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS	1.887	1.800
UTILIDAD OPERATIVA	2.732,94	4.185



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR
A member of UTELL INTERNATIONAL

COMENTARIO:

Comparado con el presupuesto los ingresos totales son + 1,91%, y con el año anterior menos 2,23 %. La utilidad operativa refleja un menos 35% de lo presupuestado, y un 23,04 % sobre lo realizado el año anterior. Las variaciones con relación al presupuesto se presentan en costo de materiales + 11%, gastos directos + 13%, costos fijos +32%, y ventas y relaciones públicas + 33%.

GASTOS DIRECTOS		
REAL	PRESUPUESTO	AÑO ANTERIOR
482.727	427.590	529.521

COMENTARIO

Estas cifras representan el 20% del ingreso, siendo el presupuesto 18%. En cifras absolutas con relación al año anterior la diferencia se presenta como un menos 8,83%.

Nos vimos afectados por un incremento gradual en los costos unitarios de agua, electricidad, gas, así como también por una mayor demanda de nuestra parte por incremento de negocio y en una pequeña proporción por falta de medidas de control oportunas.

En lo que se refiere a costos de materiales y suministros se ejerció un control de utilización y gastos estricto, en vista de que los precios de estos productos registraron una significativa alza

COSTOS DE MATERIALES		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
406.783	366.744	334.540

COMENTARIO

Esta cifra representa el 17% del ingreso total, siendo el presupuesto 15%. Comparada con las ventas de alimentos y bebidas representa el 34,7% y el presupuesto contemplaba el 30%.

En este resultado fuimos afectados principalmente por los meses iniciales del año en los cuales absorbimos el incremento de la inflación sin poder hacer lo propio con los precios de venta.

COSTOS FIJOS		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
469.204	355.320	373.707

COMENTARIO

El impacto más fuerte se debe al ajuste en el cálculo de brechas por amortización de activos de operación, sugerido por los señores de Planesec que inicialmente aconsejaron se haga en tres años y previo al cierre solicitaron que se realice en un año por lo tanto tuvimos que registrarlo en nuestros libros entre noviembre y diciembre. Los egresos por honorarios y contribuciones, arriendo y alquiler, gastos de condominio, seguros se encuentran dentro de este monto.



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR

A miembros de UTELL INTERNATIONAL

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL POR EL EJERCICIO ECONÓMICO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000.

Señores Directores

Cumpliendo con expresas disposiciones estatutarias, a continuación me permito presentar el informe financiero del Unipark Hotel correspondiente al ejercicio 2000.

SITUACION GENERAL

El año objeto de este informe ha sido atípico, debido a la continuación de factores de inestabilidad política, así como también a los inconvenientes que trajo consigo el cambio de régimen monetario, que devino en una inflación acumulada del 91%. La apertura de dos nuevos hoteles incrementó la oferta de la planta hotelera lo que trajo consigo la intensificación de la guerra de tarifas.

En este entorno el Unipark Hotel debió continuar con los esfuerzos de mejoramiento de estructura y servicios que se habían iniciado en administraciones anteriores. En estas condiciones logramos consolidar al hotel como el mejor establecimiento del sector céntrico de la ciudad. Todos estos factores han contribuido a que el hotel se vuelva más competitivo y haya podido obtener resultados cercanos a los presupuestados.

Con esta breve introducción, señor Presidente y señores Directores, tengo el agrado de presentar a vuestra consideración el informe del ejercicio económico del año 2000.

RESULTADOS GENERALES			
	Real 31.12.00	Ppto	Real 31.12.99
INGRESOS TOTALES	2.461.065	2.413.998	2.517.147
UTILIDAD OPERATIVA	379.880	581.707	308.728
UTILIDAD ANTES IMP.	310.449	522.787	310.135
UTILIDAD NETA	193.117	325.487	124.180
TARIFA PROMEDIO	49,97	50,00	46,17
OCUPACION %	43,42%	46,00%	51,00%

VENTAS Y COSTOS TOTALES POR HABITACION		
	REAL	PPTO
VENTA POR HABITACION	17.705	17.367
COSTO MATERIALES	2.926	2.638
COSTO PERSONAL	3.310	3.110
COSTO DIRECTO	3.473	3.076
COSTO FIJO	3.376	2.831
GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS	1.887	1.800
UTILIDAD OPERATIVA	2.732,94	4.185



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR
A member of UTELL INTERNATIONAL

COMENTARIO:

Comparado con el presupuesto los ingresos totales son + 1,91%, y con el año anterior menos 2,23 %. La utilidad operativa refleja un menos 35% de lo presupuestado, y un 23,04 % sobre lo realizado el año anterior. Las variaciones con relación al presupuesto se presentan en costo de materiales + 11%, gastos directos + 13%, costos fijos +32%, y ventas y relaciones públicas + 33%.

GASTOS DIRECTOS		
REAL	PRESUPUESTO	AÑO ANTERIOR
482.727	427.590	529.521

COMENTARIO

Estas cifras representan el 20% del ingreso, siendo el presupuesto 18%. En cifras absolutas con relación al año anterior la diferencia se presenta como un menos 8,83%.

Nos vimos afectados por un incremento gradual en los costos unitarios de agua, electricidad, gas, así como también por una mayor demanda de nuestra parte por incremento de negocio y en una pequeña proporción por falta de medidas de control oportunas.

En lo que se refiere a costos de materiales y suministros se ejerció un control de utilización y gastos estricto, en vista de que los precios de estos productos registraron una significativa alza

COSTOS DE MATERIALES		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
406.783	366.744	334.540

COMENTARIO

Esta cifra representa el 17% del ingreso total, siendo el presupuesto 15%. Comparada con las ventas de alimentos y bebidas representa el 34,7% y el presupuesto contemplaba el 30%.

En este resultado fuimos afectados principalmente por los meses iniciales del año en los cuales absorbimos el incremento de la inflación sin poder hacer lo propio con los precios de venta.

COSTOS FIJOS		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
469.204	355.320	373.707

COMENTARIO

El impacto más fuerte se debe al ajuste en el cálculo de brechas por amortización de activos de operación, sugerido por los señores de Planesec que inicialmente aconsejaron se haga en tres años y previo al cierre solicitaron que se realice en un año por lo tanto tuvimos que registrarlo en nuestros libros entre noviembre y diciembre. Los egresos por honorarios y contribuciones, arriendo y alquiler, gastos de condominio, seguros se encuentran dentro de este monto.



UNIPARK HOTEL

★★★★★

GUAYAQUIL - ECUADOR
A member of **UTELL INTERNATIONAL**

COSTOS DE VENTAS Y R.R.P.P.		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
27.206	20.392	27.223

COMENTARIO

Los egresos en este rubro se encuentran 33% sobre presupuesto y en el mismo valor absoluto del año anterior. Como egresos más importantes que componen este monto tenemos, honorarios profesionales, sueldos y salarios del personal del departamento, la valla ubicada en la avenida Constitución, costos de anuncios en diarios y revistas, producción de artes y spots para festivales, folletería y suministros.

ADMINISTRACIÓN		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
235.157	229.141	345.834

COMENTARIO

El egreso se encuentra definitivamente bajo control, 10% del ingreso, contra un presupuesto del 10%. En esta cuenta incluimos sueldos y salarios, honorarios administrativos, suministros, comisiones tarjetas de crédito, costo de auditorías.

UTILIDAD OPERATIVA		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
379.880	581.707	308.728

COMENTARIO

La utilidad operativa representa el 15% del ingreso, siendo el presupuesto el 24%. Se ve afectada por el ajuste de brecha en amortización de activos de operación (\$131.737).

GASTOS/INGRESOS NO OPERACIONALES		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
- 69.431	2.037	- 1.407

COMENTARIO

Los montos a destacar por su mayor incidencia son los -\$27.820 por diferencial cambiario, que se desprende del ajuste realizado de S/.21.000 a S/.25.000 por dólar, sobre el valor de la deuda de \$177.282. Así mismo los -\$34.043, provienen de los ajustes efectuados al balance para cumplir las disposiciones contenidas en las NEC 17 que afectaron las cuentas de inventarios, gastos anticipados, cargos diferidos, activos fijos, activos de operación, inversiones en Electroquil. Aquí también se encuentran contemplados intereses ganados moneda local y extranjera \$ 16.752,63 y otros ingresos no operacionales \$ 12.157,16. Adicionalmente se ha incluido \$24.390 de impuesto ICC, que lo teníamos en el balance en cuentas de activos.



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR

A member of UTELL INTERNATIONAL

UTILIDAD NETA		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
193.117	327.676	124.180

COMENTARIO

Llegamos a esta cifra deduciendo de la utilidad antes impuestos y participación empleados (\$ 310.449), las cantidades de \$ 68.781 y \$ 48.551 respectivamente. La utilidad neta lograda representa el 7,8% del ingreso total. El año anterior representaba el 5% del ingreso.

INVERSIONES ACTIVOS DE OPERACIÓN

Como es de vuestro conocimiento, y según lo aprobado en el Directorio anterior a continuación se presenta el detalle de lo invertido comparado con lo estimado y su estado de cumplimiento.

	REAL	PPTO	DIFERENCIA	CUMPLIMIENTO
Remodelación salas	33.805,31	36.410	(2.605)	90%
Mini bus	27.000	28.500	(1.500)	100%
Chapas electrónicas Unicam	35.409,92	48.000	(12.590)	100%
Fitness	81.424,34	56.121**	25.303,24	100%
Equipo de servicio y cocina	34.476,00	85.000	(50.524)*	70%
Toallas	6.209,28	11.000	(4.790,72)	70%
TOTAL INVERSIÓN	218.324,85	265.031	(46.706)	

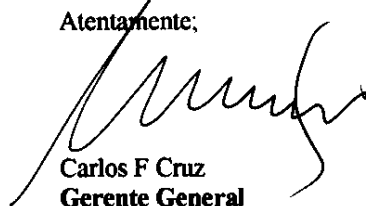
* En el valor real no está incluido el valor de internación en el país que ascenderá a \$22.000. En este rubro se había considerado la compra de sillas lo cual no se ha efectuado aún.

** El monto presupuestado no contemplaba los equipos.

AGRADECIMIENTO

Deseo agradecer a Ustedes, señor Presidente y señores Directores por el permanente y oportuno apoyo brindado a esta gestión gerencial. Mi agradecimiento personal al equipo ejecutivo y de colaboradores del hotel.

Atentamente;



Carlos F Cruz
Gerente General