



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR

A member of *UTELL INTERNATIONAL*

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL POR EL EJERCICIO ECONÓMICO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

Señores Directores:

Cumpliendo con expresas disposiciones estatutarias, a continuación me permito presentar el informe financiero del Unipark Hotel correspondiente al ejercicio económico 2002.

SITUACION GENERAL

Durante el primer semestre del año el Ecuador vivió una relativa calma en el ámbito socio político a pesar de ser un año electoral. A partir del segundo semestre con el inicio de las campañas políticas por un lado y por el otro la relativa inercia y desaciertos de un gobierno que se va, el ambiente se presentó un poco más efervescente y complicado. Como era de esperarse con estas situaciones la actividad económica en general decreció substancialmente, presentando signos de cierta recuperación solamente al conocerse al candidato ganador.

La inflación acumulada según cifras oficiales se situó en el 11,5%, pero contrariamente a esta cifra el incremento de las tarifas de los servicios básicos alcanzó el 49% en su conjunto.

Considerando este entorno, así como también la situación competitiva que vive la hotelería de la ciudad, hemos logrado superar ligeramente la cifra de ingresos presupuestada. En lo referente a los egresos se tomaron las medidas necesarias para ajustarlos lo más cercanamente posible a los parámetros presupuestales.

Para enfrentar una compleja e inestable situación del mercado, más una competencia fuerte y a veces desleal, se realizaron esfuerzos adicionales de promoción, ventas, publicidad, para proteger nuestra participación de mercado como el relanzamiento del Club de Secretarías "Uniamigas" en el mes de agosto. Se logró cumplir el presupuesto en el porcentaje de ocupación de habitaciones, más no así el presupuesto de tarifa promedio.

Otro aspecto importante que debo destacar, el cual impacta significativamente este resultado es el proyecto "Dream Land" en el cual incursionamos confiando en la viabilidad del proyecto, basando nuestros cálculos y pronósticos en cifras presentadas por los promotores; al cabo de muy poco tiempo este proyecto abortó por malos manejos y errores cometidos por los mismos, lo que representó un fuerte impacto en nuestro flujo de caja por un lado y por otro un perjuicio a la utilidad del ejercicio.



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR

A member of **UTELL INTERNATIONAL**

RESULTADOS GENERALES			
	Real 31.12.02	Ppto	Real 31.12.01
INGRESOS TOTALES	3.803.967	3.772.740	3.196.311
UTILIDAD OPERATIVA	180.957	431.393	245.654
UTILIDAD ANTES IMP.	182.769	439.057	253.097
UTILIDAD NETA	108.104	439.057	156.639
TARIFA PROMEDIO	56.30	59.50	56.08
OCUPACION %	50.94%	46,00%	42.80%

VENTAS Y COSTOS TOTALES POR HABITACION		
	REAL	PPTO
VENTA POR HABITACION	27.367	27.142
COSTO MATERIALES	4.947	5.591
COSTO PERSONAL	5.225	4.316
COSTO DIRECTO	16.863	15.451
COSTO FIJO	5.408	5.035
GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS	3.794	3.552
UTILIDAD OPERATIVA	1.302	3.104

COMENTARIO:

Comparado con el presupuesto los ingresos totales son +1 % y con el año anterior +19%. La utilidad operativa refleja un - 58% de lo presupuestado, y un - 26% sobre lo realizado el año anterior. Las variaciones con relación al presupuesto se presentan en gastos directos + 21%, costos fijos + 7 %, ventas y relaciones públicas + 25%.

GASTOS DIRECTOS		
REAL	PRESUPUESTO	AÑO ANTERIOR
930.059	770.496	778.542



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR

A member of **UTELL INTERNATIONAL**

COMENTARIO

Estas cifras representan el 24% del ingreso, siendo el presupuesto 20%, y el año anterior 24.4%.

El egreso más significativo es el costo de energía (agua, luz, gas), cuantificado representa \$ 15,49 por habitación ocupada, el año anterior esta cifra equivalía a \$ 15.42. El porcentaje de variación del rubro combustibles en su conjunto según cifras oficiales es del 41% desde diciembre 2001.

Se realizó una campaña para controlar el consumo conjuntamente con el centro comercial, la cual nos permitió la mayoría de los meses mantenernos dentro de los parámetros. En valor absoluto el egreso fué de \$ 399.977 lo que representa el 10,51% del ingreso, siendo el presupuesto el 11.66%.

Se encuentran incluidos en este rubro adicionalmente los costos de la campaña de publicidad Dream Land, consumo de teléfonos, costo desayunos, gastos y materiales de mantenimiento.

COSTOS DE MATERIALES		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
687.615	777.223	576.238

COMENTARIO

Esta cifra representa el 33% del ingreso total A&B, siendo el presupuesto 37%. Esta relación el año anterior se encontraba en el 32.8%.

Gracias a un buen manejo de mercadería y compras se pudo mantener un costo alimentos bajos. En bebidas tuvimos problemas para mantener los costos bajo control, debido a que nuestra venta de bebidas alcohólicas es relativamente baja por no tener un bar.

COSTOS FIJOS		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
751.764	699.912	571.257



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR

A member of **UTELL INTERNATIONAL**

COMENTARIO

En esta cifra se encuentran incluidos en orden de impacto económico al resultado, los siguientes rubros:

- Gastos de condominio \$ 310.143, representa + 31% con relación al año anterior.
- Arriendo y alquiler \$ 269.942, representa un + 102 % con relación al año anterior, aquí se incluyen los \$ 50.000 de derechos en Dream Land .
- La cuenta honorarios y contribuciones presenta un saldo de \$ 234.765, la misma que es afectada principalmente por Honorarios profesionales, seguridad, , gastos de correo, y auditoria externa .

COSTOS DE VENTAS Y R.R.P.P.		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
89.402	71.680	56.064

COMENTARIO

Los egresos en este rubro representan el 2 % del ingreso, siendo el presupuesto el 2 % .
Como egresos más importantes que componen este monto tenemos, honorarios profesionales, sueldos y salarios de personal del departamento, asesoría de prensa y relaciones públicas, anuncios en revistas y los valores por diversos canjes con televisoras y la U .Católica .

ADMINISTRACIÓN		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
437.908	422.089	359.417

COMENTARIO

El egreso representa el 12% del ingreso, el presupuesto es 11% .

En esta cuenta incluimos sueldos y salarios, honorarios administrativos, suministros, comisiones tarjetas de crédito .

UTILIDAD OPERATIVA		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
180.957	431.393	245.654



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR

A member of: **UTELL INTERNATIONAL**

COMENTARIO

La utilidad operativa representa el 5% del ingreso, siendo el presupuesto el 11%. Comparada con el año anterior se encuentra en - 26%. Aquí se plasma el fuerte impacto del Dream Land (- 80.000) .

GASTOS / INGRESOS NO OPERACIONALES		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
1.812		7.443

COMENTARIO

El valor representado, es el resultado de deducir los ingresos por intereses ganados, más otros ingresos por ventas de materiales, menos (21.291) que son cargos del año 2001 que por no llegar facturas oportunamente se tuvo que afectar el ejercicio 2002, en este valor se incluyen el pago del 1.5 0/00 a CETUR de los años 2000 y 2001, vacaciones personal OVM, y bono personal tercerizado .

UTILIDAD ANTES IMPUESTOS		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
182.769	439.057	253.097

COMENTARIO

Representa el 5% del ingreso, el presupuesto contempla el 12.9%, al año anterior llevábamos en el acumulado el 8%.

ANALISIS DE INGRESOS

DIVISION ALOJAMIENTO (Habitaciones, Teléfonos, Lavandería, Fitness)		
INGRESOS TOTALES	1.570.620	
PORCENTAJE DEL INGRESO	41.2%	
COSTO POR HABITACION OCUPADA	41.78	
ROOM NIGHTS	25.842	
TOTAL COSTO DIRECTO(G.D+PERS)	737.764	46.90%
TOTAL COSTO FIJO	341.572	21.70%
MARGEN BRUTO	491.283	31.20%
REVPAR	28.75	



UNIPARK HOTEL

★★★★★

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

COMENTARIO

Superamos el presupuesto en el porcentaje de ocupación gracias a una incesante gestión de ventas, actividades de promoción. Hacia finales de año Guayaquil presentó una alta demanda de habitaciones gracias a fenómenos climatológicos en Quito. El presupuesto de ocupación se superó en 4.94 puntos porcentuales. La tarifa promedio no alcanzó a lo presupuestado ya que nos vimos obligados a tomar estrategias de reducción de precios en casos puntuales para no perder el negocio frente a hoteles grandes que significativamente redujeron sus tarifas.

La rentabilidad del departamento se encuentra en 31.2% siendo el presupuesto 37.3%. Inciden en este resultado principalmente costo de arriendos, compra de lencería, energía y gastos de publicidad, así como también los resultados del Fitness Club.

ALIMENTOS Y BEBIDAS		
INGRESOS TOTALES	2.097.281	
PORCENTAJE DEL INGRESO	55.13 %	
COSTO ALIMENTOS	33.08%	
COSTO BEBIDAS	30.34%	
COSTO COMBINADO A&B	32.08%	
COSTO DIRECTO(G.D+PERS)	908.184	43.30%
COSTOS FIJOS	395.243	18.84%
MARGEN BRUTO	166.551	7.94%

ANALISIS DEPARTAMENTAL

RESTAURANTES / BANQUETES	ACTUAL	PPTO	A. ANTERIOR
INGRESOS	1.605.432	1.550.828	1.301.472
COSTO COMBINADO A&B	31.10%	33.30%	30.80%
COSTO PERSONAL	23.20%	20.70%	23.80%
GASTOS DIRECTOS	18.90%	16.70%	18.10%
COSTO FIJO	18.90%	17.80%	15.60%
MARGEN BRUTO	7.70%	11.10%	11.40%



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR

A member of **UTELL INTERNATIONAL**

COMENTARIO

Las ventas con relación al presupuesto se superaron en un 3.5%, los egresos en valores absolutos representan un + 7.50%. El incremento en ventas con relación al año anterior representa un + 23.35%. Los precios se modificaron hacia arriba en un 15% promedio .

En el Unicafè realizamos con mucho éxito acciones culinarias como el Festival Guayaquil de mis Sabores, Acción de mariscos, Acción de comida nacional, Acción de crepas de dulce entre otros. Esto generó expectativa y acogida por parte de los clientes y agregó variación a la oferta normal; sin embargo no alcanzamos el presupuesto de ingresos, debido principalmente a meses flojos como enero, febrero, septiembre. En banquetes y servicio a domicilio, a pesar de una fuerte competencia hemos mantenido nuestro liderazgo como una excelente opción en el centro, gracias a una política de flexibilidad, personalización del servicio, calidad, y seguimiento a los eventos cotizados. Durante los meses de octubre, noviembre y diciembre se dio un gran impulso a la promoción y venta activa de eventos , lo que nos permitió superar el presupuesto en un 37.6% .

Para promover el Sushi Bar y su buffet almuerzo se hizo promoción directa con flyers y cupones de descuento hacia el mes de agosto, lo cual no dió el resultado esperado .

Tanto los restaurantes como el Unideli vieron afectadas sus frecuencias por los trabajos de regeneración urbana .

En los departamentos de Cafetería, Sushi Bar, los costos de mayor incidencia han sido: energía, personal, publicidad, y gastos fijos. Se tomaron medidas para procurar mantener estos costos bajo control.

GRUPO FAST FOOD	ACTUAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
INGRESOS	549.035	631.451	500.731
COSTO COMBINADO A&B	33.70%	41.00%	34.70%
COSTO PERSONAL	21.40%	12.90%	18.60%
COSTO DIRECTO	20.50%	14.40%	18.30%
COSTO FIJO	16.60%	11.50%	12.20%
MARGEN BRUTO	7.60%	19.90%	15.90%



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR

A member of *UTELL INTERNATIONAL*

COMENTARIO

El proyecto D.L nos significó un incremento en los costos directos y de personal con relación al presupuesto. Independientemente a este evento, se tomó la decisión de abrir un Unideli en el CC Malecón 2000 representando una inversión de \$ 8.000,00 .

Con relación al presupuesto de personas/facturas estuvimos en -22,23% con relación al presupuesto, en gran medida debido a una baja en la concurrencia en La Rotonda y el Unidos, donde se tomaron ciertas acciones para impulsar las ventas sin resultados positivos .

Nuestro Unideli en el malecón funciona bien los días de fuerte concurrencia como fines de semana y feriados, entre semana se vió que el movimiento es lento y se prepararon acciones de promoción para dinamizar las ventas .

OTROS INGRESOS OPERACIÓN	REAL	A.ANT
UNILANDIA	68.516	63.577
ALQUILER / DESCORCHE /SERV. DOMICILIO	70.737	46.960
TOTAL	139.252	110.517
PORCENTAJE DEL INGRESO TOTAL	3,66%	3.46%

COMENTARIO

Aquí se refleja la importancia que representa Unilandia como fuente de ingresos del hotel, así como su contribución al margen bruto que acumulado se encuentra en 64%. La venta de alimentos y bebidas de Unilandia se refleja en el grupo Fast Food .

La política de cobro de las salas, alquileres de equipos, y transporte a los domicilios refleja en estas cifras su importancia.

EGRESOS DE PERSONAL		
REAL	PPTO	AÑO ANTERIOR
925.512	853.748	758.509
24.33%	22.63%	23.73%
	REAL	AÑO ANTERIOR
NUMERO PROMEDIO DE COLABORADORES	222	234
PRODUCCION POR EMPLEADO	\$ 17.135	\$ 13.660
EMPLEADOS POR HABITACION	1,60	1.68
INDICE DE PRODUCTIVIDAD	4.11	4.21
ROTACION DE PERSONAL	15%	15%



UNIPARK HOTEL

★ ★ ★ ★ ★

GUAYAQUIL - ECUADOR

A member of: **UTELL INTERNATIONAL**

COMENTARIO

El clima laboral en general es saludable, gracias al mantenimiento y otorgamiento de ciertos beneficios adicionales como tarjetas de comisariato, y de crédito Fybeca, así como también de tener la posibilidad de atenderse en un centro médico particular. Los incrementos de salarios se hicieron en un promedio del 15%. Los valores pagados por concepto de propina legal fueron todos los meses superiores a los correspondientes el año anterior. Los niveles de rotación mayormente se presentaron en el área de alojamiento, limpieza y fast food. Con relación al año anterior se redujo el número de efectivos en un 5.12%.

INVERSIONES ACTIVOS DE OPERACIÓN

Como es de vuestro conocimiento dentro del presupuesto para el año 2002 se consideraron y aprobaron inversiones en activos de operación necesarios para la buena marcha del negocio, debido a los flujos de efectivo se realizaron los más importantes.

	REAL	PPTO	DIFERENCIA	CUMPLIMIENTO
Sillas de Banquetes	32.741	35.000	-2.259	100%
Hardware y licencias MS	17.080	15.000	2.080	100%
Lencería y Mantelería	15.404	55.537	- 40.133	100%
Sistema Fast Food	7.500		7.500	100%
Camioncito Kia	9.702			100%
TOTAL INVERSIÓN	82.427	105.537	23.110	

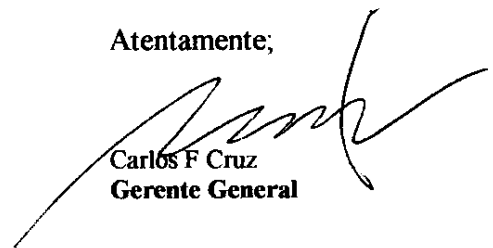
COMENTARIO

De las inversiones previstas y aprobadas hicimos las más importantes considerando nuestro flujo de caja operativo. Adicionalmente a lo previsto en el Plan de mercadeo fué autorizado por el Directorio la compra del camioncito Kia, y el desarrollo del nuevo sistema de facturación del los Fast Food, valores que se representan en el cuadro anterior.

AGRADECIMIENTO

Deseo agradecer a ustedes, señor Presidente, señores Directores, por el importante apoyo y directrices brindadas a esta gestión. Así mismo deseo hacer extensivo este agradecimiento a los ejecutivos y a cada uno de los colaboradores del Unipark Hotel.

Atentamente;



Carlos F Cruz
Gerente General