

ACTA No. 64

CONJUNTO HOTELES ESTELAR GRAND PLAYA MANZANILLO.

En la ciudad de Bogotá, en las instalaciones del Hotel Estelar La Fontana, siendo las 12:30 pm del día **25 de octubre de 2017**, previa convocatoria realizada mediante comunicación escrita de fecha 20 de septiembre de 2017 enviada a todos y cada uno de los miembros, se reunió en sesión ordinaria el Consejo de Administración del Conjunto Playa Manzanillo - Propiedad Horizontal.

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DEL QUORUM

Se procedió llamar a lista a cada uno de los miembros con el fin de verificar si se contaba con el quórum suficiente para deliberar y decidir, encontrándose los siguientes:

Principal	Suplente
	Sr. Arturo España. AMACAYO S.A.
	Sr. Jose Luis Murillo Salazar PERSEUS PARTNERS FOUNDATION
	Sr. Jaime Gilberto Gómez Arango INVERSIONES GUACAICA S.A.S

Hoteles ESTELAR S.A. se encontraba representado por el Sr. Miguel Diez (Presidente), la Sra. Claudia Mendez (Directora de Mercadeo y ventas) y el Señor Alonso Giraldo Hurtado (Gerente Hotel).

Orden Del Día

1. Verificar Quórum.
2. Aprobación del acta anterior.
3. Informe de gestión operativa Hotel.
 - 3.1 Ventas, Ocupación y Tarifa promedio - mes.
 - 3.2 Utilidad operacional – mes.
 - 3.3 Ventas vs. costos y gastos – mes.
 - 3.4 Huéspedes nacionales y extranjeros.
 - 3.5 Evolución de Cuentas por cobrar.
 - 3.6 Evolución de cuentas por pagar.
 - 3.7 Índice de satisfacción del cliente.
 - 3.8 Estado de cuenta del FARA (**F**ondo de **A**dición y **R**eposición de **A**ctivos).
4. Propositiones y varios.

2. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA ANTERIOR.

Se presentó y fue aprobada por los miembros del Consejo.

3. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL MES DE SEPTIEMBRE POR PARTE DEL OPERADOR.

El señor Alonso Giraldo, presento los resultados del mes de septiembre del año 2017, comparados con los del mes de agosto y contra el presupuesto, informe que hace parte integral de esta acta.

Ingresos: en el mes de septiembre se obtuvieron ingresos por \$ 1.479 millones, con un ejecutado del 78% del presupuesto.

Ocupación: la ocupación para el mes de septiembre fue de 56% frente a un presupuesto de 70% logrando un ejecutado del 80%. La tarifa promedio durante el mes de septiembre fue de \$ 287.556 con un ejecutado del 93%.

Utilidad operativa: Para el mes de septiembre se tenía presupuestada una utilidad operativa de \$ 579 millones; se logró obtener una utilidad de \$239 millones, con un ejecutado del 41% del presupuesto.

Alojamiento: La utilidad del departamento en el mes de septiembre fue \$ 700.915 millones, correspondiente al 76% de las ventas del departamento.

El número de personas alojadas fue 7.139 en el mes de septiembre frente a un presupuesto de 8.417.

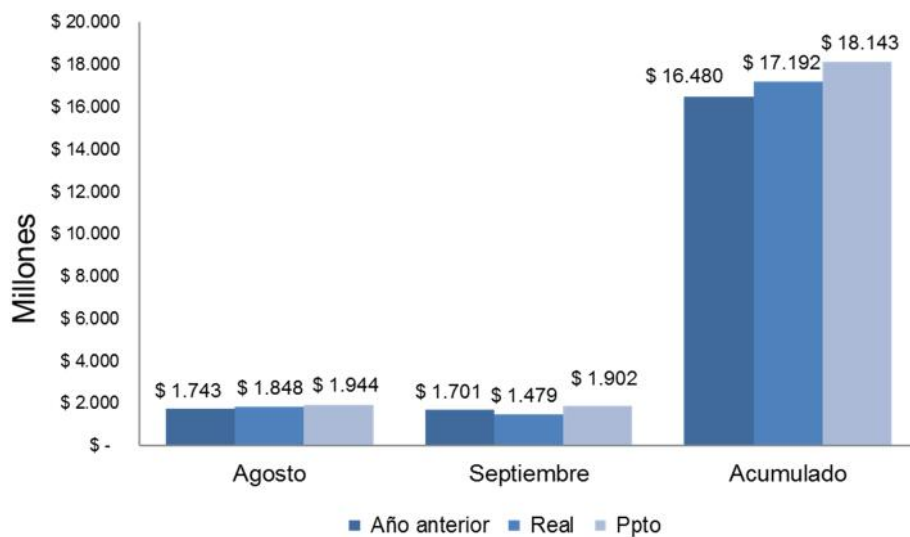
Alimentos y Bebidas: Las ventas en el mes de septiembre tuvieron un cumplimiento del 83% del presupuesto, con una pérdida operativa de 6 millones de pesos.

Administración: La nómina presentó una ejecución del 95% frente al presupuesto.

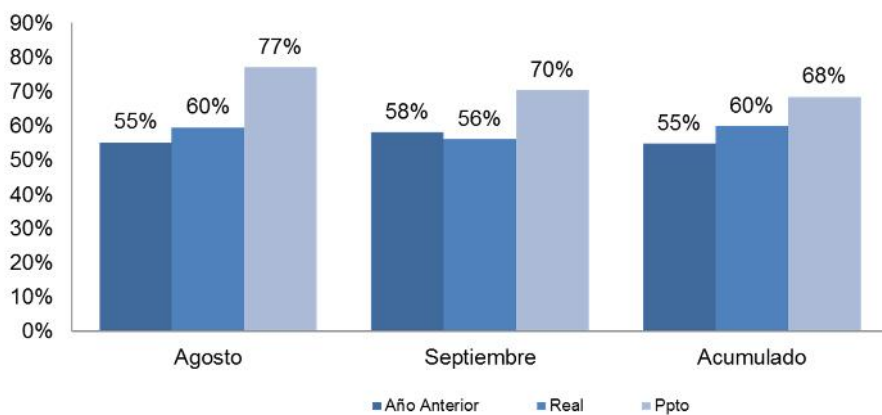
Mercadeo y Ventas: Este rubro corresponde al 6% de las ventas de acuerdo con el contrato de operación.

Mantenimiento: La nómina presentó un ejecutado del 97% frente al presupuesto; el rubro de otros gastos (mantenimiento y reparación de zonas comunes) se ejecutó el 90% del presupuesto.

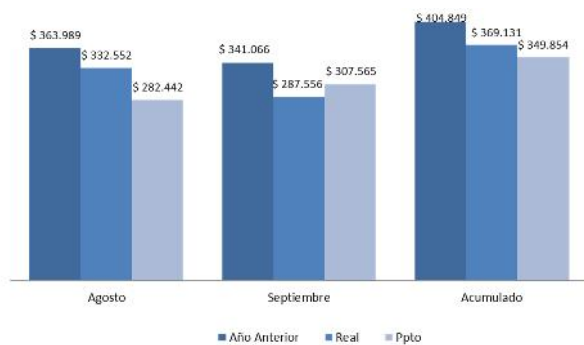
Ventas SEPTIEMBRE 2017 (\$ 000000)



EVOLUCION DE LA OCUPACION



EVOLUCIÓN TARIFA PROMEDIO



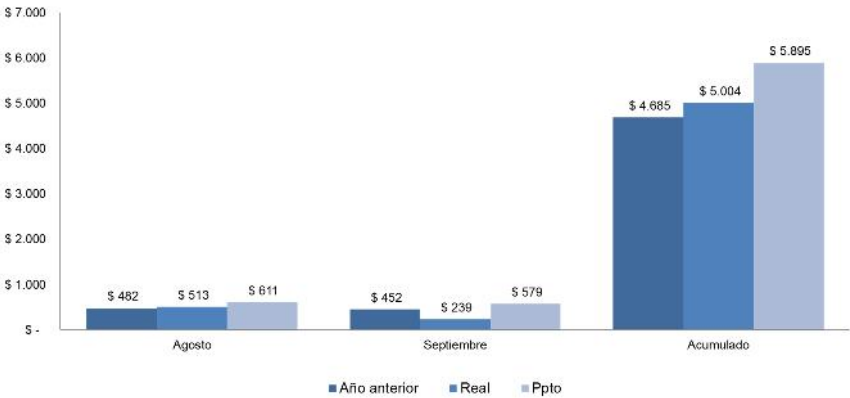
EVOLUCIÓN MERCADOS

	Presupuesto	Real		
	2017	2017	Variacion	%
Tipo de Cambio	3.000	2.936	-64	-2%
Mercado Local Vacacional				
Tarifa	222.012	218.136	-3.876	-2%
Huespedes	4.095	3.552	-543	-13%
Revenues COP\$	909.139.140	774.819.072	-134.320.068	-15%
REVENUES COP	909.139.140	774.819.072	-134.320.068	-15%
Mercado Local No Alojados				
Tarifa	145.000	143.035	-1.965	-1%
Pasadias Personas	30	110	80	267%
Revenues US\$	4.350.000	15.733.850	11.383.850	262%
REVENUES COP	4.350.000	15.733.850	11.383.850	262%
Mercado Local Corporativo				
Tarifa	283.349	277.042	-6.307	-2%
Huespedes	201	161	-40	-20%
Revenues COP\$	56.953.149	44.603.762	-12.349.387	-22%
REVENUES COP	56.953.149	44.603.762	-12.349.387	-22%
Mercado Intern Vacacional				
Tarifa	216.831	211.391	(5.440)	-3%
Huespedes	434	535	101	23%
REVENUES COP	94.104.654	113.094.185	18.989.531	20%
Mercado Intern Vacacional				
Tarifa US\$	72	71	-1,2	-2%
Huespedes	3.687	2.891	-796	-22%
Revenues US\$	266.201	205.261	-60.940	-23%
REVENUES COP	798.471.099	602.646.296	-195.824.803	-25%
TOTAL Huespedes	8.447	7.249	-1.198	-14%
TOTAL US\$	266.201	205.261	-60.940	-23%
TOTAL COP	1.103.245.939	876.456.194	-226.789.745	-21%
TOTAL REVENUES	1.901.717.038	1.479.102.490	-422.614.548	-22%

Detalle

Detalle	Ppto	Real	Variacion	%
Mercado Local	4.296	3.713	-583	-14%
Vacacional	4.095	3.552	-543	-13%
Corporativo	201	161	-40	-20%
Internacional	4.121	3.426	-695	-17%
Total	8.417	7.139	(1.278)	-15%

EVOLUCIÓN DE LA UTILIDAD OPERATIVA



INFORME DEL OPERADOR HOTELERO

HOTEL ESTELAR GRAND PLAYA MANZANILLO

SEPTIEMBRE de 2017

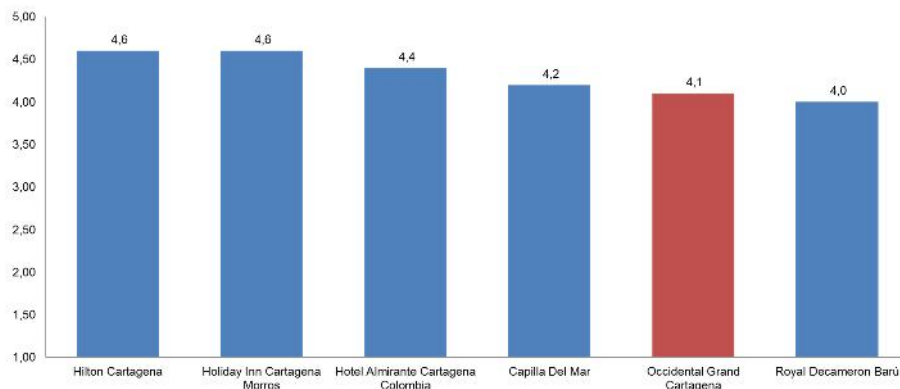
Informe de Gerencia mes de SEPTIEMBRE 2017

Real 2017		Real 2017		Ppto 2017		Acumulado Real 2017		Acumulado Ppto 2017
Agosto	Var.	Septiembre	Ejec.	Septiembre	Analisis a: (En miles de pesos)	Septiembre	Ejec.	Septiembre
60%	94%	56%	80%	70%	Porcentaje Ocupacion	60%	88%	68%
2.48	90%	2.23	106%	2.10	Doble Ocupacion	2.31	109%	2.12
332.552	86%	287.556	93%	307.565	Promedio Vta Habitación con SC y SH	369.131	106%	349.854
327.941	86%	282.370	93%	302.185	Promedio Vta Habitación sin SC ni SH	364.623	106%	344.533
313.756	83%	259.670	78%	333.599	Repar	331.496	95%	349.786
522.751	87%	455.532	97%	467.711	Tarifa Todo Incluido Hab	544.334	108%	505.613
212.465	97%	207.110	93%	222.720	Tarifa Todo Incluido Persona	235.613	99%	239.057
312.864.129	103%	323.574.584	99%	328.429.006	Total Nomina	2.949.801.294	101%	2.928.905.278
17%	129%	22%	127%	17%	Porcentaje Nomina Contra Venta	17%	106%	16%
139	101%	140	99%	142	Numero de Empleados	140	99%	142
5.890	97%	5.694	100%	5.700	Habitaciones Disponibles	51.863	100%	51.870
3.507	91%	3.197	80%	4.008	Habitaciones Vendidas	31.100	88%	35.474
8.698	82%	7.139	85%	8.417	Numero de Huespedes	71.850	96%	75.028

Real 2017		Real 2017		Ppto 2017		Acumulado Real 2017		Acumulado Ppto 2017
Agosto	%	Septiembre	%	Septiembre	%	Septiembre	%	Septiembre
1.848.021	100%	1.478.561	100%	1.901.516	100%	17.192.400	100%	18.143.404
1.150.089	99%	902.737	98%	1.211.256	98%	11.339.766	99%	12.221.932
16.171	1%	16.578	2%	21.563	2%	140.206	1%	188.760
		0	0%	0	0%	0		0
1.166.260	100%	919.315	100%	1.232.819	100%	11.479.972	100%	12.410.692
77.774	7%	78.133	8%	78.354	6%	710.744	6%	707.405
141.351	12%	140.267	15%	138.805	11%	1.411.763	12%	1.544.765
		0	0%	0	0%	0		0
947.135	81%	700.915	76%	1.015.660	82%	9.357.465	82%	10.158.521
432.393	77%	348.899	77%	392.195	71%	3.540.568	76%	3.448.969
124.306	22%	99.743	22%	133.190	24%	1.021.847	22%	1.170.912
7.588	1%	6.894	2%	25.397	5%	69.571	2%	102.192
564.286	100%	455.536	100%	550.782	100%	4.631.987	100%	4.722.073
248.346	57%	208.627	60%	221.974	57%	2.055.378	58%	1.952.043
88.174	71%	79.913	80%	84.375	63%	784.799	77%	741.765
336.520	60%	288.540	64%	306.349	58%	2.840.177	62%	2.693.808
127.055	23%	137.771	30%	136.975	25%	1.221.737	26%	1.203.606
40.223	7%	35.350	8%	56.981	10%	399.372	9%	512.325
60.489	10.7%	(6.125)	-1%	50.476	9%	170.701	4%	312.335
110.328	96%	88.376	99%	106.284	91%	886.411	90%	905.524
4.320	4%	10.360	1%	10.250	9%	96.513	10%	92.246
26.504	23%	25.093	25%	26.754	23%	243.196	25%	240.783
30.994	27%	27.038	27%	30.460	26%	254.560	26%	274.251
57.150	49.8%	46.606	47%	59.319	51%	485.169	49%	482.735
2.827	0%	4.972	0%	1.381	0%	97.517	1%	12.870
1.067.601	58%	746.369	50%	1.126.837	59%	10.110.852	59%	10.966.461

Real 2017		Real 2017		Ppto 2017		Acumulado Real 2017		Acumulado Ppto 2017
Agosto	%	Septiembre	%	Septiembre	%	Septiembre	%	Septiembre
61.337	3%	61.156	4%	64.596	3%	578.616	3%	581.364
118.281	6%	109.150	7%	110.957	6%	1.115.310	6%	1.032.771
10.911	1%	10.679	1%	0	0%	39.031	0%	0
190.529	10%	180.985	12%	175.553	9%	1.732.957	10%	1.614.135
6.000	0%	6.208	0%	6.042	0%	55.011	0%	54.374
104.711	6%	82.207	6%	108.049	6%	870.682	6%	1.034.230
110.712	6%	88.415	6%	114.091	6%	1.025.693	6%	1.088.604
14.194	1%	15.213	1%	15.708	1%	140.498	1%	141.373
51.800	3%	54.185	4%	60.535	3%	568.901	3%	570.905
128.398	7%	121.367	8%	121.117	6%	1.091.884	6%	1.076.684
194.391	11%	190.785	13%	197.380	10%	1.801.283	10%	1.788.962
59.046	3.2%	47.155	3.2%	60.804	3.2%	547.036	3.2%	580.177
554.678	30%	507.321	34%	547.808	29%	5.106.969	30%	5.071.879
512.923	28%	239.048	16%	579.029	30%	5.003.882	29%	5.894.582
512.923	28%	239.048	16%	579.029	30%	5.003.882	29%	5.894.582
73.808	4%	58.944	4%	76.061	4%	683.795	4%	725.736
107.714	21%	50.200	21%	121.596	21%	1.043.988	21%	1.237.862
405.209	79%	188.848	79%	457.433	79%	3.959.894	79%	4.656.720
331.401	39%	129.904	34%	381.372	39%	3.276.099	83%	3.930.984

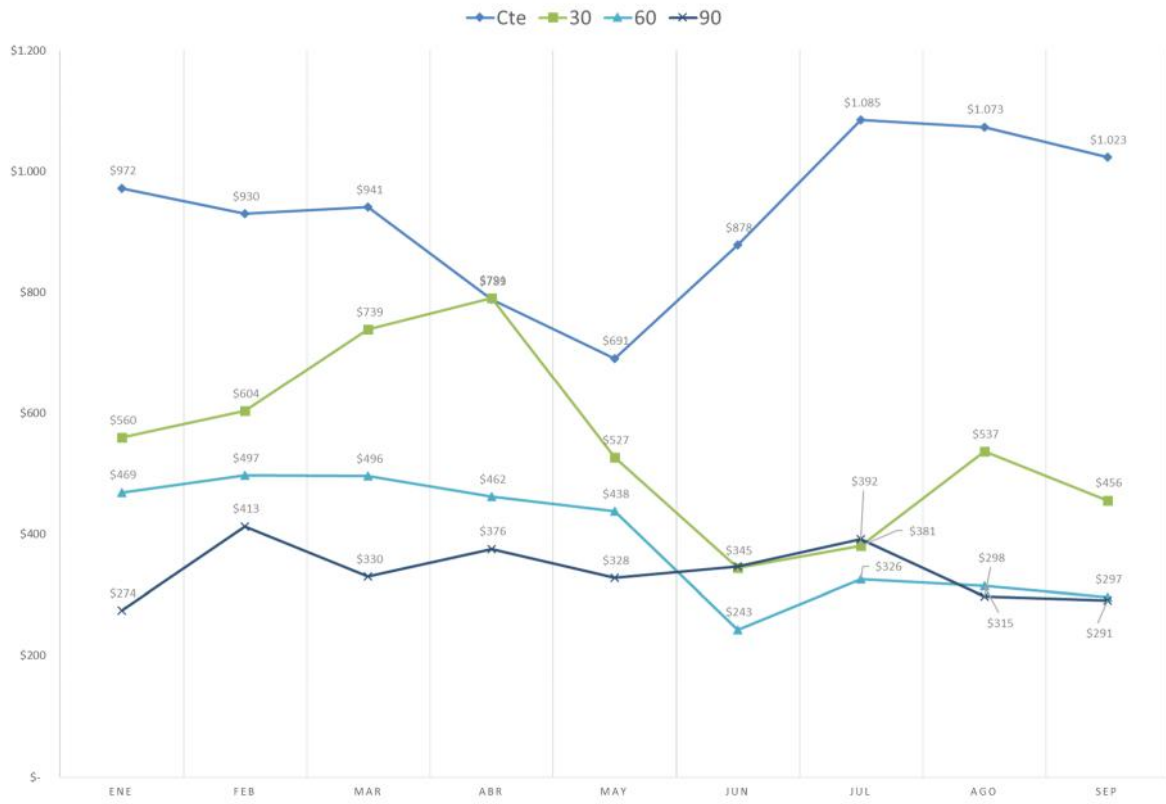
INDICADORES DE CALIDAD



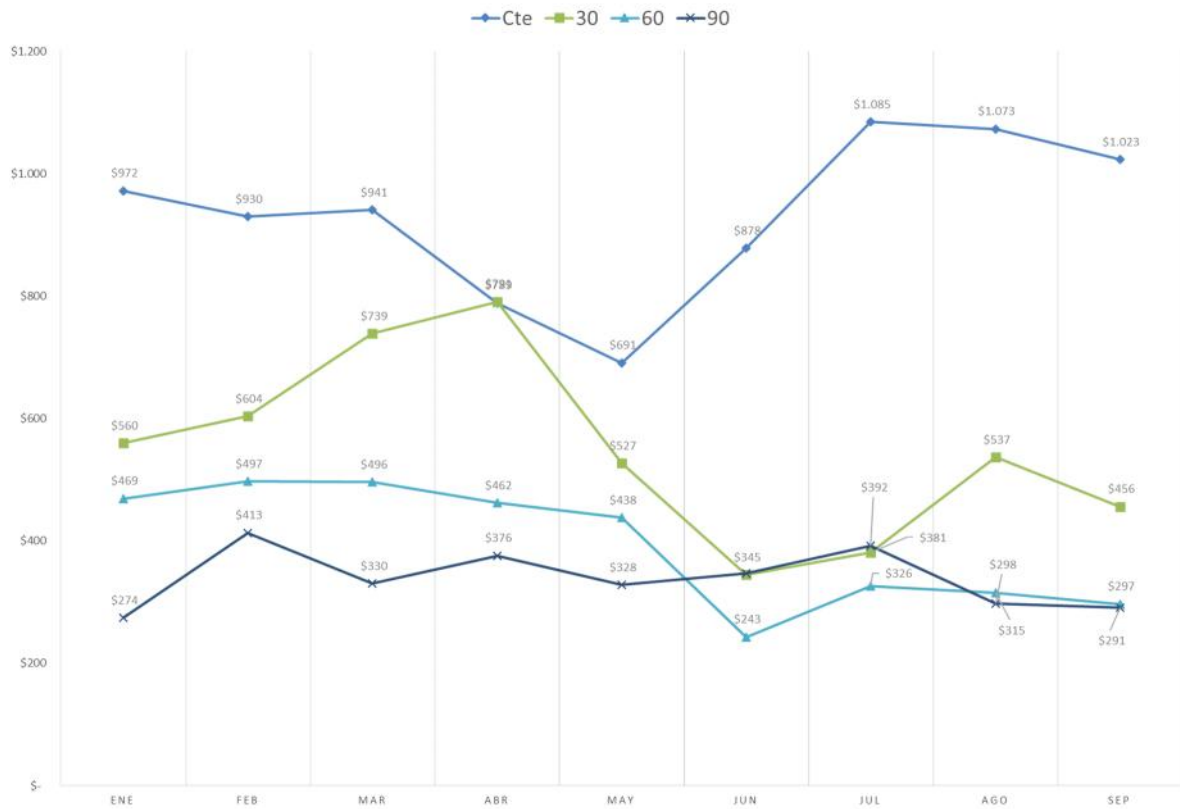
FARA.

MOVIMIENTO FARA	SEPTIEMBRE,17
Saldo Inicial Fiducia	152.670.150
(+) Consignaciones Septiembre 2017	58.943.540
(+) Rendimientos Financieros	-
(-) Ejecucion FARA Septiembre 2017	115.416.404
(-) Proyectos FARA aprobados en ejecucion a Septiembre 17	3.729.500
SALDO DISPONIBLE FARA A	92.467.786
EJECUCION FONDO FARA	
INVERSION	VALOR
Leasing buseta Yutong - Chevrolet	4.406.188
Reposicion compresor y filtros bomba calor agua caliente torre 1 y central	6.831.196
Adecuacion Mobiliario de Playa concesion	4.900.000
Compra caja china - Horno portatil para eventos Playa y Plazoleta	1.770.000
Compra de macetas para Plantas Restaurante Nativo - ornamentacion	1.500.000
Construccion de desagüe aguas lluvias techo Restaurante la Palapa	4.506.800
Dotacion de colchones y almohadas playeras Concesión Playa	3.350.000
Dotacion de Nautica- Operada directamente por el Hotel (Kayac - paddle board-kite surf-tablas de surf)	22.410.000
Elaboracion de forros protecotres para colchones playa -Dotacion Playa	1.418.000
Elaboracion de señalizacion areas publicas hotel	3.800.000
Elaboracion de Tapas de nueva Trampa de Grasa Palapa y Grill	2.530.000
Excavacion y elaboracion de trampa de grasa rest grill	2.300.000
Pintura fachada edificio	24.367.106
Remodalacion Ambiente Trattoria	22.057.714
Reposicion - Compra motorreductor torre de Enfriamiento	5.010.000
Reposicion mueble mostrador recepcion	1.569.400
Reposicion de reflectores - Dotacion Playa	2.690.000
Total Inversion FARA	115.416.404
PROYECTOS EN EJECUCION	
INVERSION	VALOR
Cambio de Cielo Torres Pasillos de Habitaciones	3.729.500
Total Inversion FARA	3.729.500

EVOLUCION DE CARTERA (MILLONES)



EVOLUCION DE CARTERA (MILLONES)



Informe de Diferencia en Cambio – TRM Ppto vs Real

Barcelo	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Total
Ingresos US\$	USD 473.324,00	USD 468.124,00	USD 234.096,00	USD 162.179,00	USD 171.083,00	USD 228.085,45	USD 272.364,90	USD 266.061,20	USD 205.261,00	USD 2.480.578,55
Canales E. COP (Despegar, Booking)	USD 148.615,77	USD 114.356,02	USD 72.485,02	USD 59.375,88	USD 88.993,00	USD 93.492,00	USD 161.850,00	USD 133.943,00	USD 145.379,00	USD 1.018.489,69
Ingresos US\$	USD 324.708	USD 353.768	USD 161.611	USD 102.803	USD 82.090	USD 134.593	USD 110.515	USD 132.118	USD 59.882	USD 1.462.088,86
Trm Ppto	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	
Ingresos COP	974.124.679	1.061.303.941	484.832.949	308.409.355	246.270.000	403.780.350	331.544.700	396.354.600	179.646.000	\$ 4.386.266.574
Trm Real Prom. de Mes	2.925	2.929	2.888	2.894	2.947	2.927	2.945	2.937	2.936	
Ingresos COP	949.739.092	1.036.087.972	466.732.519	297.512.224	241.919.230	393.887.731	325.466.381	388.031.153	175.813.552	\$ 4.275.199.854
Diferencia	(24.385.588)	(25.205.969)	(18.100.430)	(10.897.131)	(4.350.770)	(9.892.619)	(6.078.320)	(8.323.447)	(3.832.448)	\$ (111.066.720)

PROPOSICIONES Y VARIOS.

1. Se determinó que el próximo Consejo será realizado el día 17 de noviembre del año 2017 a las 12:30 am y en el mes de diciembre el día 15 de diciembre en las instalaciones del Hotel Estelar La Fontana.
2. Se propone que en la próxima Asamblea de Copropietarios sea presentado un estimado del Capital de Trabajo que se obtendría al correrse un mes el pago mensual de renta propietarios y los pagos mensuales al Operador para reducir el valor del crédito y pago de intereses.
3. El Señor Jose Luis Murillo realiza la observación, de que a pesar de que el mercado corporativo su evolución ha sido buena en el año 2017, está por debajo del año 2016 y para esto propone que se adelante una compañía para su recuperación.

Gilberto Gomez Arango
Presidente

Alonso Giraldo
Secretario.