

ACTA No. 52

CONJUNTO HOTELES ESTELAR GRAND PLAYA MANZANILLO.

En la ciudad de Cartagena, en las instalaciones del Hotel Estelar Grand Playa Manzanillo, siendo las 11:30 pm del día **24 de Septiembre de 2016**, previa convocatoria realizada mediante comunicación escrita de fecha 18 de Agosto de 2016 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
Gonzalo Parra. ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.	Sr. Arturo España. AMACAYO S.A.
	Sr. Jose Luis Murillo Salazar PERSEUS PARTNERS FOUNDATION
Sr. Felipe Cabezas RENTA URBANA S.A.S.	Sr. Jaime Gilberto Gómez Arango INVERSIONES GUACAICA S.A.S

Hoteles ESTELAR se encontraba representado por el Sr. Alonso Giraldo Hurtado (Gerente), se presentó quórum para deliberar y decidir.

2. APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

3. Verificar Quórum.

4. Aprobación del acta anterior.

5. Informe de gestión operativa Hotel.

3.1 Ventas totales- mes.

3.2 Utilidad operacional – mes

3.3 Ventas vs. Costos y gastos – mes

3.4 Ocupación.

3.5 Tarifa promedio histórica año (mes año anterior a mes año actual)

3.6 Índice de satisfacción del cliente

3.7 Estado de cuenta del FARA (**F**ondo de **A**dición y **R**eposición de **A**ctivos)

4. Propositiones y varios

6. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA ANTERIOR.

Se presentó y fue aprobada por los miembros del Consejo.

7. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL MES DE AGOSTO POR PARTE DEL OPERADOR.

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

Ingresos: en el mes de Agosto se obtuvieron ingresos por \$ 1.742 millones, con un ejecutado del 97% del presupuesto.

Ocupación: la ocupación para el mes de Agosto fue de 55.21% frente a un presupuesto de 65.80% logrando un ejecutado del 82%. La tarifa promedio durante el mes de Agosto fue de \$ 363.989 con un ejecutado del 128%.

Utilidad operativa: Para el mes de Agosto se tenía presupuestada una utilidad operativa de \$ 518 millones; se logró obtener una utilidad de \$ 482 millones, con un ejecutado del 93% del presupuesto.

Alojamiento: La utilidad del departamento en el mes de Agosto fue \$ 951 millones, correspondiente al 80% de las ventas del departamento.

El número de personas alojadas fue 7.449 en el mes de Agosto frente a un presupuesto de 8.813

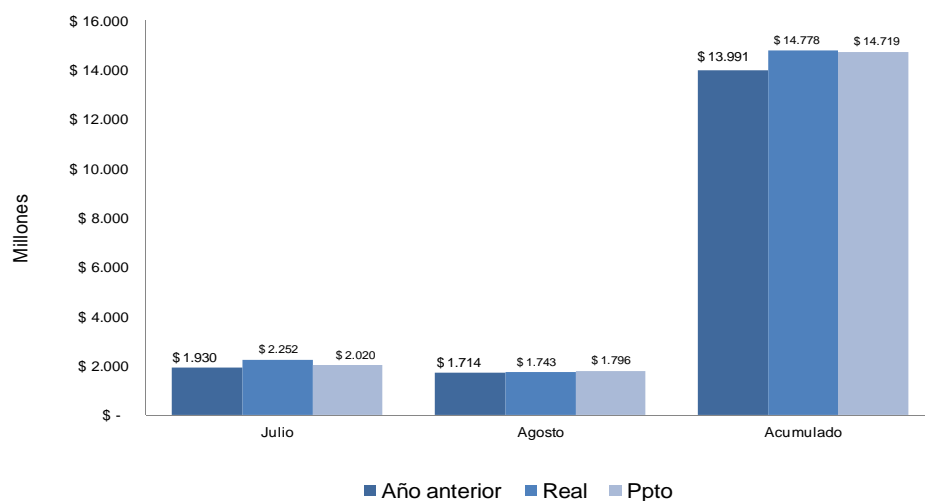
Alimentos y Bebidas: Las ventas en el mes de Agosto tuvieron un cumplimiento del 79% del presupuesto, con una utilidad operativa de 32 mil.

Administración: La nómina presentó una ejecución del 94% frente al presupuesto.

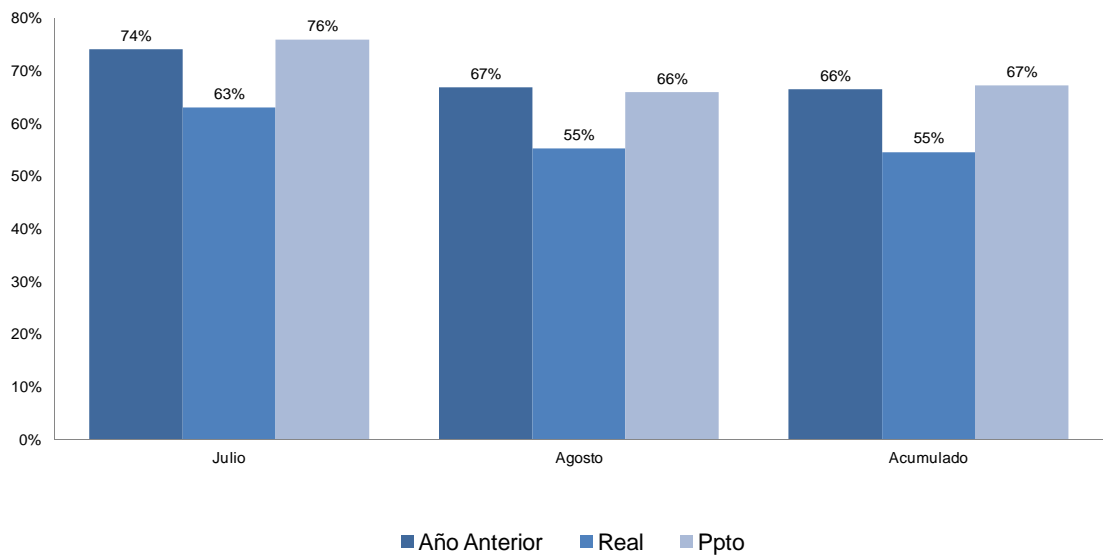
Mercadeo y Ventas: Este rubro corresponde al 6% de las ventas de acuerdo con el contrato de operación.

Mantenimiento: La nómina presentó un ejecutado del 96% frente al presupuesto; el rubro de otros gastos (mantenimiento y reparación de zonas comunes) se ejecutó el 93% del presupuesto.

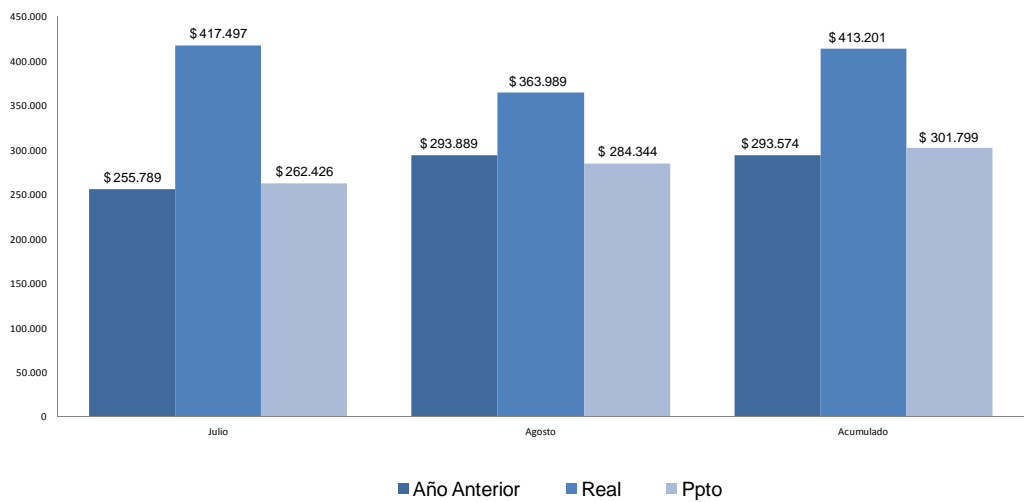
Ventas Agosto 2016 (\$ 000000)



EVOLUCION DE LA OCUPACION



EVOLUCIÓN TARIFA PROMEDIO

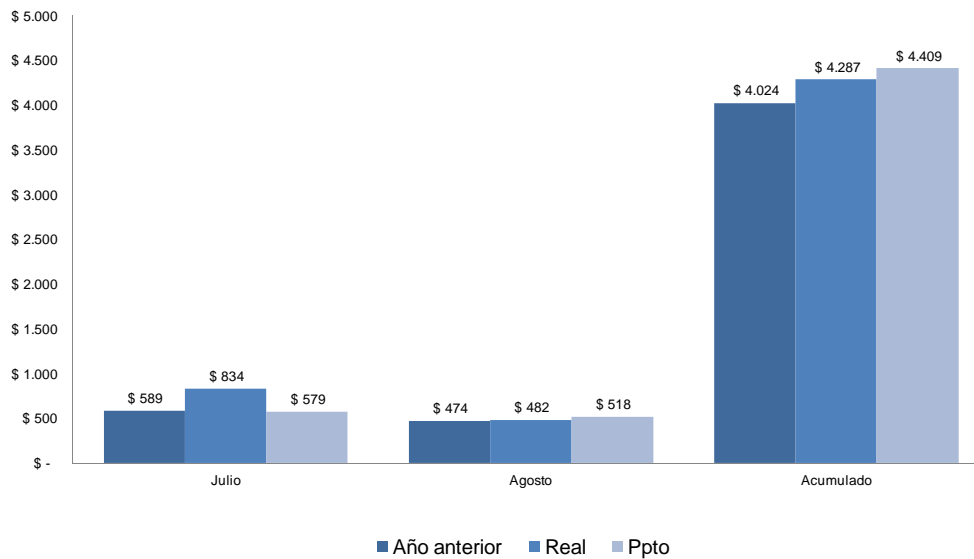


EVOLUCIÓN MERCADOS

Mes	AGOSTO	2016		
	Presupuesto	Real		
	2016	2016	Variacion	%
Tipo de Cambio	3.000	2.933	-67	-2%
Mercado Local Vacacional				
Tarifa	193.148	229.487	36.339	19%
Huespedes	4.708	4.121	-587	-12%
Revenues COP\$	909.340.784	945.715.927	36.375.143	4%
REVENUES COP	909.340.784	945.715.927	36.375.143	4%
Mercado Local No Alojados				
Tarifa	145.230	151.387	6.157	4%
Pasadias Personas	30	112	82	273%
Revenues US\$	4.356.900	16.955.344	12.598.444	289%
REVENUES COP	4.356.900	16.955.344	12.598.444	289%
Mercado Local Corporativo				
Tarifa	248.457	298.047	49.590	20%
Huespedes	478	499	21	4%
Revenues COP\$	118.762.446	148.725.453	29.963.007	25%
REVENUES COP	118.762.446	148.725.453	29.963.007	25%
Mercado Intern Vacacional				
Tarifa	195.568	219.178	23.610	12%
Huespedes	845	1.630	785	93%
REVENUES COP	165.254.960	357.260.140	192.005.180	116%
Mercado Intern Vacacional				
Tarifa US\$	72	80	8	12%
Huespedes	2.782	1.199	-1.583	-57%
Revenues US\$	199.219	95.932	-103.287	-52%
REVENUES COP	597.657.060	281.346.462	-316.310.598	-53%
TOTAL Huespedes	8.843	7.561	-1.282	-14%
TOTAL US\$	199.219	95.932	-103.287	-52%
TOTAL COP	1.197.715.090	1.468.856.864	270.941.774	23%
TOTAL REVENUES	1.795.372.150	1.750.003.326	-45.368.824	-3%

Detalle	Ppto	Real	Variacion	%
Mercado Local	5.186	4.620	-566	-11%
Vacacional	4.708	4.121	-587	-12%
Corporativo	478	499	21	4%
Internacional	3.627	2.829	-798	-22%
Total	8.813	7.449	-1364	-15%

EVOLUCIÓN DE LA UTILIDAD OPERATIVA



INFORME DEL OPERADOR HOTELERO

HOTEL ESTELAR GRAND PLAYA MANZANILLO

Agosto de 2016

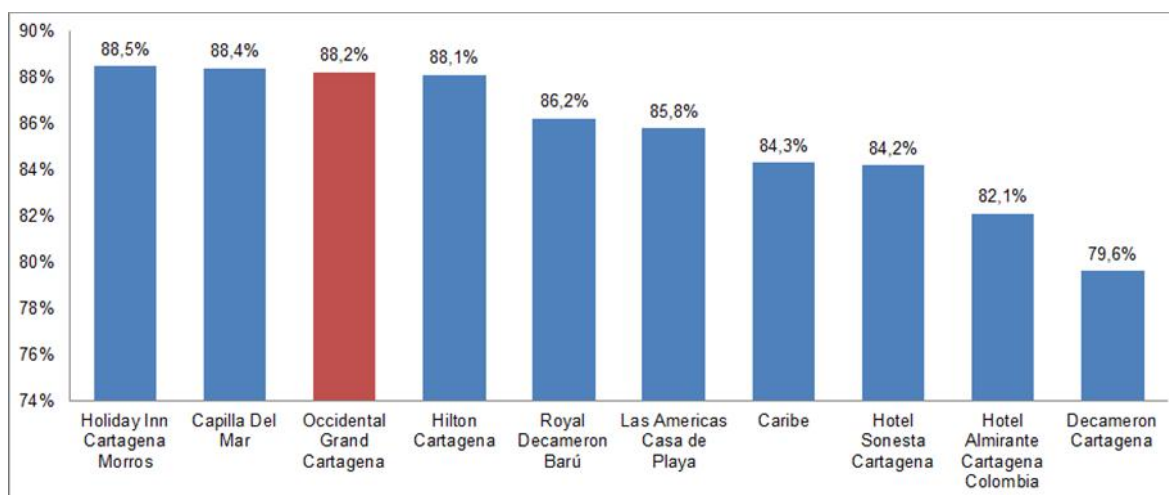
Informe de Gerencia mes de Agosto.

Real 2016		Real 2016		Ppto 2016		Acumulado Real 2016		Acumulado Ppto 2016
Julio	Var.	Agosto	Ejec.	Agosto	Analisis a: (En miles de pesos)	Agosto	Ejec.	agosto
63%	88%	55%	84%	66%	Porcentaje Ocupacion	54%	81%	67%
2.43	94%	2.29	101%	2.27	Doble Ocupacion	2.23	100%	2.23
417.497	87%	363.989	128%	284.344	Promedio Vta Habitación con SC y SH	413.201	137%	301.799
407.441	88%	356.603	128%	278.518	Promedio Vta Habitación sin SC ni SH	404.838	137%	296.093
382.403	77%	295.860	97%	304.875	Repar	318.773	100%	317.503
595.590	89%	529.663	116%	457.563	Tarifa Todo Incluido Hab	576.008	123%	467.910
250.178	94%	233.940	116%	201.206	Tarifa Todo Incluido Persona	257.801	123%	210.086
308.243.940	101%	311.056.103	102%	303.951.432	Total Nomina	2.463.404.002	102%	2.413.401.491
14%	130%	18%	105%	17%	Porcentaje Nomina Contra Venta	17%	102%	16%
136	100%	136	99%	138	Numero de Empleados	139	101%	138
5.890	100%	5.890	100%	5.890	Habitaciones Disponibles	46.360	100%	46.360
3.711	88%	3.252	84%	3.876	Habitaciones Vendidas	25.261	81%	31.099
9.003	83%	7.449	85%	8.813	Numero de Huespedes	56.441	81%	69.264

Real 2016			Real 2016			Ppto 2016			Acumulado Real 2016			Acumulado Ppto 2016	
Julio	%	Var.	Agosto	%	Ejec.	Agosto	%	Analisis a: (En miles de pesos)	Agosto	%	Ejec.	Agosto	%
2.252.354	100%	77%	1.742.618	100%	97%	1.795.713	100%	TOTAL VENTAS NETA	14.778.309	100%	100%	14.719.427	100%
								HABITACIONES					
1.512.014	98%	77%	1.159.673	98%	107%	1.079.405	98%	Ventas Habitaciones	10.226.607	98%	111%	9.208.057	98%
37.318	2%	64%	24.020	2%	106%	22.577	2%	Service Charge, Seguro Hotelero, Otros	211.274	2%	119%	177.431	2%
1.549.333	100%	76%	1.183.693	100%	107%	1.101.982	100%	TOTAL VENTA HABITACIONES	10.437.881	100%	111%	9.385.489	100%
74.039	5%	106%	78.138	7%	107%	72.804	7%	Nomina y Gastos Relacionados	589.969	6%	101%	583.946	6%
170.016	11%	90%	153.819	13%	111%	138.019	13%	Otros Gastos	1.431.494	14%	116%	1.233.711	13%
1.305.277	84%	-27%	951.736.27	80%	107%	891.159	81%	UTILIDAD DEPARTAMENTAL	8.416.418	81%	1,11	7.567.832	81%
								ALIMENTOS Y BEBIDAS					
421.539	72%	80%	336.880	74%	82%	410.640	72%	Venta Comestible	2.609.587	75%	81%	3.227.203	73%
136.365	23%	81%	110.804	24%	79%	139.454	24%	Venta Bebida	817.586	23%	75%	1.095.959	25%
23.903	4%	26%	6.297	1%	30%	20.974	4%	Otros Ingresos	75.372	2%	101%	74.638	2%
581.806	100%	78%	453.982	100%	79%	571.068	100%	TOTAL VENTAS	3.502.545	100%	80%	4.397.801	100%
243.023	58%	84%	202.972	60%	87%	232.423	57%	Costos Comida	1.567.290	60%	86%	1.826.597	57%
92.351	68%	81%	74.382	67%	81%	92.039	66%	Costos Bebida	612.316	75%	85%	723.333	66%
335.374	60%	83%	277.354	62%	85%	324.462	59%	TOTAL COSTOS	2.179.606	64%	85%	2.549.930	59%
125.476	22%	100%	125.917	28%	103%	122.535	21%	Nomina y Gastos Relacionado	1.013.963	29%	106%	960.597	22%
60.540	10%	84%	50.678	11%	98%	51.771	9%	Costos y Gasto	367.746	10%	90%	409.340	9%
60.416	10%	0%	32	0%	0%	72.300	13%	UTILIDAD DEPARTAMENTAL	(58.770)	-2%	(0,12)	477.934	11%
								OTROS DEPARTAMENTOS OPERADOS					
102.997	90%	88%	91.084	99%	82%	110.972	92%	Ventas	685.495	88%	81%	842.653	91%
11.877	10%	96%	11.456	1%	100%	10.250	8%	Ariendo Locales	93.224	12%	114%	81.996	9%
24.537	21%	105%	25.686	25%	111%	23.085	19%	Nomina y Gastos Relacionados	204.154	26%	111%	184.636	20%
29.674	26%	82%	24.192	24%	91%	26.464	22%	Costos y Gastos	233.935	30%	106%	220.462	24%
60.663	53%	87%	52.662,08	51%	73%	71.673	59%	UTILIDAD DEPARTAMENTAL	340.630	44%	0,66	519.551	56%
6.341	0%	0%	2.402	0%	167%	1.442	0%	OTROS INGRESOS	59.165	0%	515%	11.489	0%
1.432.698	64%	70%	1.006.832,63	58%	97%	1.036.575	58%	UTILIDAD DEPARTAMENTOS OPERADOS	8.757.442	59%	1,02	8.576.805	58%

Real 2016			Real 2016			Ppto 2016			Acumulado Real 2016			Acumulado Ppto 2016	
Julio	%	Var.	Agosto	%	Ejec.	Agosto	%	Analisis a: (En miles de pesos)	Agosto	%	Ejec.	Agosto	%
								ADMINISTRACION Y GENERALES					
63.805	3%	95%	60.406	3%	94%	64.259	4%	Nomina y Gastos Relacionados	486.098	3%	95%	514.069	3%
133.137	6%	95%	126.914	7%	109%	116.028	6%	Otros Gastos	1.148.920	8%	122%	942.605	6%
196.942	9%	95%	187.319,42	11%	104%	180.287	10%	TOTAL ADMINISTRACION Y GENERALES	1.635.018	11%	1,12	1.456.674	10%
								VENTAS Y RELACIONES PUBLICA					
5.562	0%	104%	5.798	0%	105%	5.540	0%	Nomina y Gastos Relacionados	46.010	0%	104%	44.320	0%
129.198	6%	76%	98.615	6%	98%	100.544	6%	Otros Gastos	837.139	6%	101%	827.097	6%
134.761	6%	77%	104.412,92	6%	98%	106.084	6%	TOTAL VENTAS Y RELACIONES PUBLICAS	883.148	6%	1,01	871.417	6%
								MANTENIMIENTO					
14.825	1%	102%	15.111	1%	96%	15.729	1%	Nomina y Gastos Relacionados	123.210	1%	98%	125.834	1%
59.679	3%	85%	50.668	3%	94%	54.055	3%	Otros Gastos	479.912	3%	109%	441.189	3%
120.556	5%	-8%	111.474	6%	106%	104.897	6%	Agua, Luz y Fuerza	878.095	6%	110%	801.619	5%
195.060	9%	91%	177.253,35	10%	101%	174.681	10%	TOTAL MANTENIMIENTO	1.481.217	10%	1,08	1.368.641	9%
								APOYO CORPORATIVO					
71.872	3,2%	77%	55.687	3,2%	97%	57.417	3,2%		471.013	3,2%	100%	470.654	3,2%
598.635	27%	88%	524.673	30%	101%	518.468	29%	TOTAL OTROS GASTOS	4.470.395	30%	107%	4.167.386	28%
834.062	37%	58%	482.160,05	28%	93%	518.107	29%	UTILIDAD O PERDIDA OPERACIONAL	4.287.047	29%	0,97	4.409.419	30%
								UTILIDAD OPERACIONAL CON FARA					
834.062	37%	58%	482.160	28%	93%	518.107	29%	Fara DESPUES DE OPERACION	4.287.047	29%	97%	4.409.419	30%
89.840	4%	77%	69.609	4%	97%	71.829	4%		588.766	4%	100%	588.777	4%
175.153	21%	58%	101.254	21%	93%	108.802	21%	APOYO ADMINISTRATIVO	888.889	21%	96%	925.978	21%
658.909	79%	58%	380.906	79%	93%	409.304	79%	Renta Propietario	3.398.158	79%	98%	3.483.441	79%
569.069	55%		311.298	92%		337.476		Renta a Girar propietario	2.809.392	97%		2.894.664	

INDICADORES DE CALIDAD – REVIEW PRO.



FARA.

MOVIMIENTO FARA		ago-16
Saldo Inicial Fiducia		246.219.905
(+)- Consignaciones FARA Agosto 2016		69.608.612
(-) Ejecucion FARA Agosto 2016		46.218.720
(-) Proyectos FARA aprobados en ejecucion a Agosto		75.967.221
SALDO DISPONIBLE FARA A		193.642.576
TOTAL SALDO DISPONIBLE FARA		193.642.576
EJECUCION FONDO FARA		
INVERSION		VALOR
Leasing buseta mes de Mayo Yutong - Hyundai- Chevrolet		8.415.306
Ampliacion Circuito cerrado de TV		11.114.320
Compra empacadora al vacio		10.684.080
Compra estufa a gas y parrilla de carnes		6.318.014
Compra puerta enrollable bodega quimicos		3.970.000
Compra mesa en acero inoxidable bar playa		2.900.000
Reposicion iluminacion jardineria		1.969.000
Compra vaso completo vitamix		848.000
Total Inversion FARA		46.218.720
PROYECTOS EN EJECUCION		
INVERSION		VALOR
Cambio de Cielo Torres Pasillos de Habitaciones		3.098.400
compra Lenceria		57.451.046
Proyecto automatizacion y cambio de tuberias AA Central		15.417.775
Total Inversion FARA		75.967.221

PROPOSICIONES Y VARIOS.

- Se determinó que el próximo Consejo será realizado el día 14 de Octubre del año 2016 a las 12:00 pm. en las instalaciones del Hotel ESTELAR Windsor House en la ciudad de Bogotá.
- Por parte de Alonso Giraldo Gerente del Hotel presenta la propuesta de techar la plazoleta que se encuentra entre el restaurante nativo y la recepción; allí se van a ubicar los carros de artesanías y fotografías, en este momento estas artesanías ocupan el pasillo aledaño a los baños del restaurante nativo y esta ubicación interfiere con la movilidad de los huéspedes y no da buen aspecto a esta zona, toda vez que es el ingreso a los baños.

Hay que tener en cuenta que en la plazoleta que se va a techar se dejara una zona para adecuarla de acuerdo a requerimiento de los proponentes para arrendarlo a una agencia de viaje, que venda en el hotel todos los planes turísticos de la región que nosotros por seguridad ante riesgos inherentes no podemos vender.

Esta propuesta fue aprobada por unanimidad.

- Se presentan imágenes del estado actual del kiosco de Mokana que sirve al hotel para las actividades náuticas, este kiosco esta para caerse y se propone por parte de Alonso Giraldo gerente del hotel, quien presenta única cotización, haciendo la salvedad que es de la persona que ha hecho todos los trabajos de los kioscos y hasta la fecha tiene cumplimiento y calidad en los trabajos elaborados.

Lo que se busca es recuperar todas las áreas del hotel y dar un mejor aspecto a la zona de playa, es uno de los puntos a recuperar en el hotel.

Esta propuesta se aprueba por unanimidad.

- El Sr. Gonzalo Parra entrega la documentación en la cual consta el desenglobe de las habitaciones hoteleras del hotel ESTELAR Playa Manzanillo por parte del IGAC, nos explica que; en este momento están habitaciones van a figurar a nombre de Fiduciaria Corficolombiana S.A., pues el Reglamento de Propiedad Horizontal fue suscrito por ellos. Cada uno de los propietarios se debe acercarse a Catastro para hacer la actualización de las personas que figuran como propietarios según el certificado de tradición y libertad. El Sr. Jose Luis Murillo solicita que se siga manejando el pago del impuesto predial como se venía manejando anteriormente, se pague por parte del operador y se descuente a cada uno de los propietarios el valor correspondiente ya que la mayoría de propietarios no son de Cartagena y seria una labor no fácil para los propietarios.

Los miembros del consejo aprueban la solicitud del Sr. Murillo.

- El Sr. Gilberto Gomez solicita que se haga un estudio de ampliación de la zona de masajes para que se convierta en un verdadero spa, se hace la claridad por parte del Sr. Gilberto Gomez que nosotros ofrecemos un servicio de spa y solo alcanza a ser una zona que no tiene atractivos mayores para los huéspedes, que esta zona bien adecuada puede tener un potencial alto y cumpliríamos con la promesa de venta con lo que ofertamos en publicidad. De allí se analiza la posibilidad de mover el gimnasio a otra zona como la cancha del polideportivo para tener una zona más amplia donde hacer ejercicio y destinar la zona de GYM a la ampliación del spa

Los demás miembros solicitan que se haga un estudio de esta parte del operador a la mayor brevedad, para conocer la recuperación de la inversión y poder tomar una decisión.

- El Sr. Gilberto Gomez solicita que se retome el cambio de Bombilleria del hotel por luces led, que esto se había planteado en reuniones anteriores y no se ha definido. El Sr. Arturo España solicita que lo hagamos por zonas para medir el ahorro que realmente se haría en el hotel y el análisis de recuperación de la inversión, debería iniciarse por zonas que tengan más alto consumo o de acuerdo a lugares con luces prendidas más tiempo.
- Alonso Giraldo Gerente del hotel informa que las quejas más relevantes son por falta de fun club de niños de 1 a 10 años y de 10 a 15 años, para esto el consejo pide que de manera inmediata se tomen acciones de mejora en esta parte para evitar riesgos de perdida en ventas a familias que son nuestra razón de ser en todas las temporadas del hotel.
- El Sr. Gilberto Gomez solicita que a la mayor brevedad construyamos unas baterías de baños en la playa que preste el servicio a esa zona, los servicios más cercanos son muy lejos y es un malestar para los huéspedes. A esto comenta Alonso Giraldo que para el mes de Enero nos están cotizando 300 pasadías de cada crucero que llegue a la ciudad pero como enero es un mes de alta ocupación nos se ha podido cotizar este servicio, se está mirando si instalando una carpa para 400 personas o más en la playa se puede vender estos pasadías.

Ya se solicito una cotización de una carpa, el Sr. Gilberto Gomez nos informa que en Corferias se montan unas carpas de este tamaño y son expertos en el tema y nos pueden asesorar con las cotizaciones que tengamos. El Sr. Jose Luis Murillo comenta que esta carpa para atender pasadías se recupera la inversión en poco tiempo que es muy bien negocio, el Sr. Gilberto Gomez solicita que los baños que se construyan en la playa deben servir para atender

también estos pasadías que se debe tener en cuenta el tamaño para que no se formen colas cuando se utilice el servicio.

Alonso Giraldo
Secretario.