

ACTA No. 62

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 **13 de julio de 2017**, previa convocatoria realizada mediante comunicación escrita de fecha 21 de junio 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. Gonzalo Parra ARQUITECTURA Y CONCRETO	Sr. Arturo España. AMACAYO S.A.
Sr. Miguel Díez HOTELES ESTELAR 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 S.A. se encontraba representado por el Sr. Miguel Díez (Presidente Ejecutivo) 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 JUNIO POR PARTE DEL OPERADOR.

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

Ingresos: en el mes de junio se obtuvieron ingresos por \$ 1.796 millones, con un ejecutado del 89% del presupuesto.

Ocupación: la ocupación para el mes de junio fue de 57% frente a un presupuesto de 72% logrando un ejecutado del 79%. La tarifa promedio durante el mes de junio fue de \$ 3356.522 con un ejecutado del 108%.

Utilidad operativa: Para el mes de junio se tenía presupuestada una utilidad operativa de \$ 828 millones; se logró obtener una utilidad de \$453 millones, con un ejecutado del 72% del presupuesto.

Alojamiento: La utilidad del departamento en el mes de junio fue \$ 931 millones, correspondiente al 80% de las ventas del departamento.

El número de personas alojadas fue 7.809 en el mes de junio frente a un presupuesto de 8.569.

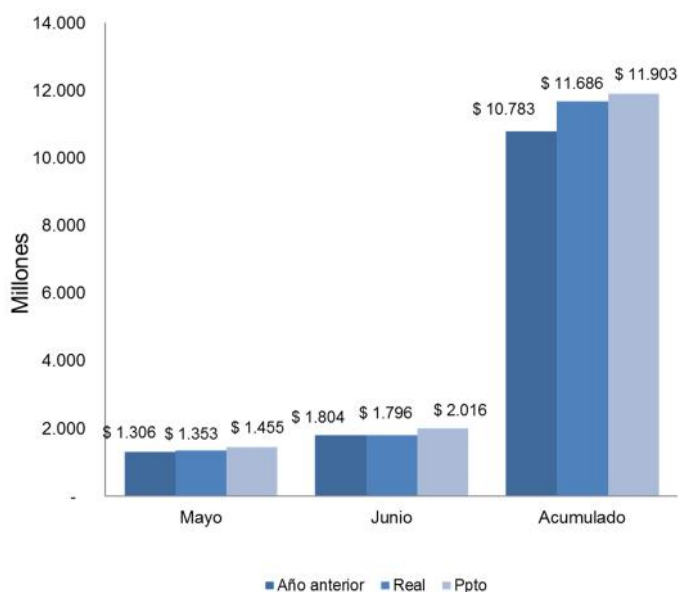
Alimentos y Bebidas: Las ventas en el mes de junio tuvieron un cumplimiento del 94% del presupuesto, con una utilidad operativa de 15,6 millones de pesos.

Administración: La nómina presentó una ejecución del 98% frente al presupuesto.

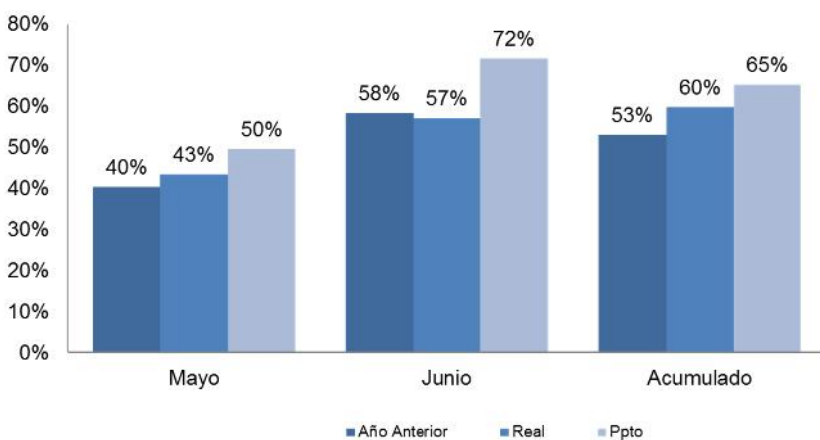
Mercadeo y Ventas: Este rubro corresponde al 6% de las ventas de acuerdo con el contrato de operación.

Mantenimiento: La nómina presentó un ejecutado del 105% frente al presupuesto; el rubro de otros gastos (mantenimiento y reparación de zonas comunes) se ejecutó el 109% del presupuesto.

Ventas junio 2017 (\$ 000000)



EVOLUCION DE LA OCUPACION



EVOLUCIÓN TARIFA PROMEDIO



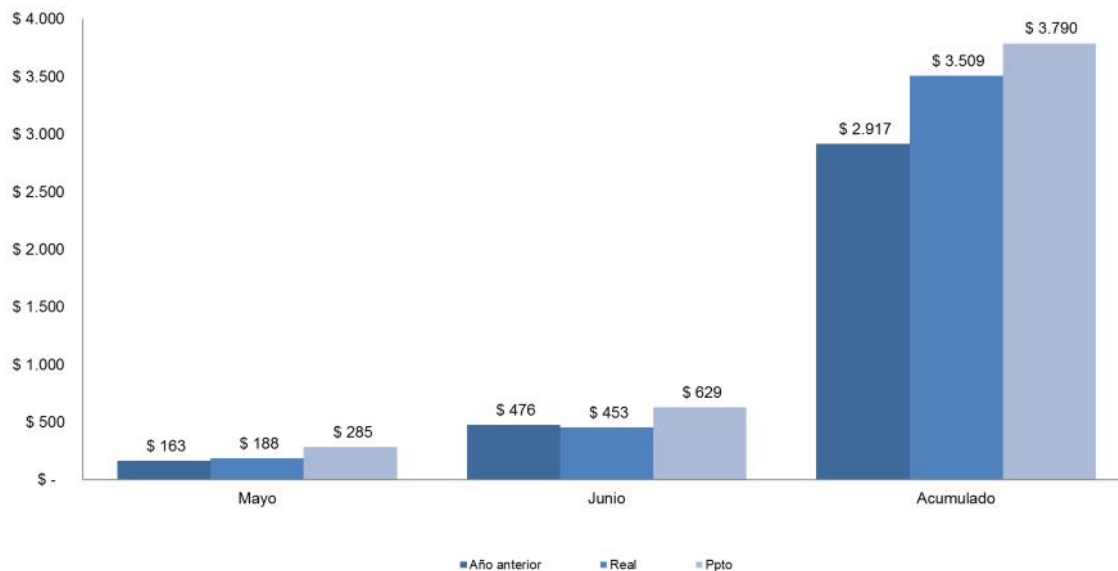
EVOLUCIÓN MERCADOS

Mes	JUNIO	2017		
	Presupuesto	Real		
	2017	2017	Variacion	%
Tipo de Cambio	3.000	2.927	-74	-2%
Mercado Local Vacacional				
Tarifa	233.010	235.041	2.031	1%
Huespedes	4.260	3.835	-425	-10%
Revenues COP\$	992.622.600	901.382.235	-91.240.365	-9%
REVENUES COP	992.622.600	901.382.235	-91.240.365	-9%
Mercado Local No Alojados				
Tarifa	150.578	149.029	-1.549	-1%
Pasadas Personas	30	208	178	593%
Revenues US\$	4.517.340	30.998.032	26.480.692	586%
REVENUES COP	4.517.340	30.998.032	26.480.692	586%
Mercado Local Corporativo				
Tarifa	298.013	298.139	126	0%
Huespedes	145	351	206	142%
Revenues COP\$	43.211.885	104.646.789	61.434.904	142%
REVENUES COP	43.211.885	104.646.789	61.434.904	142%
Mercado Intern Vacacional				
Tarifa	232.128	235.184	3.056	1%
Huespedes	502	604	102	20%
REVENUES COP	116.528.256	142.051.136	25.522.880	22%
Mercado Intern Vacacional				
Tarifa US\$	75	76	0,5	1%
Huespedes	3.812	3.019	-793	-21%
Revenues US\$	286.281	228.085	-58.196	-20%
REVENUES COP	858.843.600	667.492.069	-191.351.531	-22%
TOTAL Huespedes	8.599	8.017	-582	-7%
TOTAL US\$	286.281	228.085	-58.196	-20%
TOTAL COP	1.156.880.081	1.179.078.192	22.198.111	2%
TOTAL REVENUES	2.015.723.681	1.846.570.261	-169.153.420	-8%

Detalle

Detalle	Ppto	Real	Variacion	%
Mercado Local	4.405	4.186	-219	-5%
Vacacional	4.260	3.835	-425	-10%
Corporativo	145	351	206	142%
Internacional	4.314	3.623	-691	-16%
Total	8.569	7.809	-760	-9%

EVOLUCIÓN DE LA UTILIDAD OPERATIVA



INFORME DEL OPERADOR HOTELERO

HOTEL ESTELAR GRAND PLAYA MANZANILLO

Junio de 2017

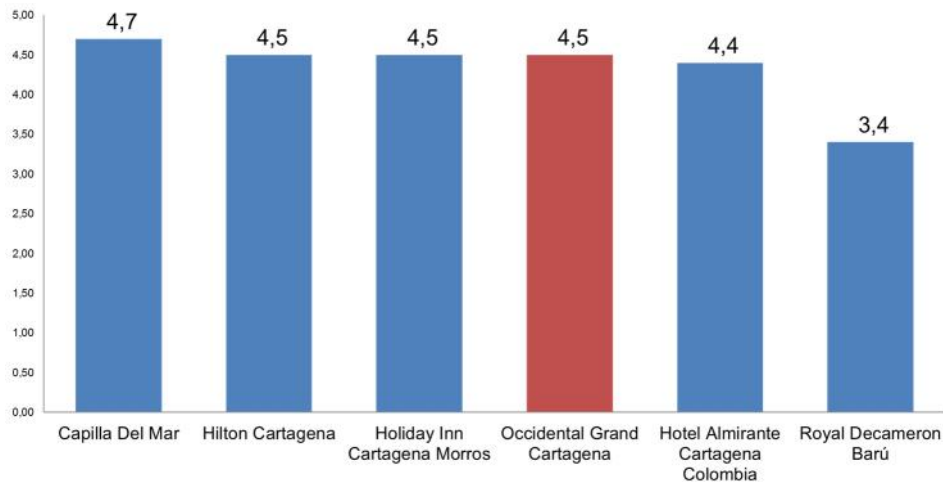
Informe de Gerencia mes de junio 2017

Real 2017		Real 2017		Ppto 2017		Acumulado Real 2017		Acumulado Ppto 2017
Mayo	Var.	Junio	Ejec.	Junio	Analisis a: (En miles de pesos)	Junio	Ejec.	Junio
42%	137%	57%	80%	72%	Porcentaje Ocupacion	60%	92%	65%
2,42	99%	2,40	114%	2,10	Doble Ocupacion	2,27	107%	2,12
372.583	96%	356.522	108%	331.018	Promedio Vta Habitacion con SC y SH	388.811	106%	368.138
368.557	95%	351.499	108%	325.638	Promedio Vta Habitacion sin SC ni SH	384.465	106%	362.719
237.410	133%	315.173	89%	353.610	Repar	339.822	98%	346.110
558.002	97%	540.918	110%	490.051	Tarifa Todo Incluido Hab	559.776	106%	526.945
235.101	98%	230.054	99%	233.357	Tarifa Todo Incluido Persona	247.104	100%	248.113
319.342.864	106%	337.982.335	100%	336.371.068	Total Nomina	1.987.401.769	102%	1.953.618.260
24%	80%	19%	113%	17%	Porcentaje Nomina Contra Venta	17%	102%	16%
140	101%	141	99%	142	Numero de Empleados	142	100%	142
5.700	100%	5.700	100%	5.700	Habitaciones Disponibles	34.390	100%	34.390
2.382	137%	3.255	80%	4.080	Habitaciones Vendidas	20.532	92%	22.387
5.756	136%	7.809	91%	8.569	Numero de Huespedes	46.512	98%	47.546

Real 2017			Real 2017			Ppto 2017			Acumulado Real 2017			Acumulado Ppto 2017	
Mayo	%	Var.	Junio	%	Ejec.	Junio	%	Analisis a: (En miles de pesos)	Junio	%	Ejec.	Junio	%
1.353.240	100%	133%	1.796.488	100%	89%	2.015.578	100%	TOTAL VENTAS NETA	11.686.466	100%	98%	11.902.732	100%
								HABITACIONES					
877.903	99%	130%	1.144.129	99%	86%	1.328.736	98%	Ventas Habitaciones	7.893.838	99%	97%	8.120.254	99%
9.590	1%	170%	16.351	1%	74%	21.951	2%	Service Charge, Seguro Hotelero, Otros	89.224	1%	74%	121.316	1%
			0	0%	0%	0	0%	Alimentacion Incluida en Tarifa	0			0	
887.493	100%	131%	1.160.480	100%	86%	1.350.686	100%	TOTAL VENTA HABITACIONES	7.983.062	100%	97%	8.241.570	100%
78.126	9%	102%	79.809	7%	102%	78.354	6%	Nomina y Gastos Relacionados	475.378	6%	101%	472.343	6%
145.094	16%	103%	149.614	13%	86%	174.638	13%	Otros Gastos	961.727	12%	89%	1.086.298	13%
			0	0%	0%	0	0%	Costos y Gastos Alimentacion Incluida en Tarifa	0			0	
664.274	75%	40%	931.057	80%	85%	1.097.694	81%	UTILIDAD DEPARTAMENTAL	6.545.957	82%	98%	6.682.929	81%
								ALIMENTOS Y BEBIDAS					
290.044	77%	136%	394.230	76%	99%	399.248	73%	Venta Comestible	2.277.877	76%	103%	2.222.265	74%
80.946	21%	137%	110.695	21%	82%	135.585	25%	Venta Bebida	661.163	22%	88%	754.323	25%
7.470	2%	158%	11.787	2%	80%	14.652	3%	Otros Ingresos	52.519	2%	147%	35.776	1%
378.460	100%	137%	516.712	100%	94%	549.485	100%	TOTAL VENTAS	2.991.560	100%	99%	3.012.365	100%
163.018	56%	133%	216.323	55%	96%	225.966	57%	Costos Comida	1.335.759	59%	106%	1.257.755	57%
69.881	86%	126%	88.051	80%	103%	85.892	63%	Costos Bebida	527.425	80%	110%	477.859	63%
232.899	63%	131%	304.373	60%	98%	311.858	58%	TOTAL COSTOS	1.863.184	63%	107%	1.735.613	58%
120.620	32%	120%	145.291	28%	100%	144.918	26%	Nomina y Gastos Relacionado	821.716	27%	102%	802.679	27%
34.219	9%	150%	51.372	10%	89%	57.444	10%	Costos y Gasto	261.958	9%	78%	336.877	11%
(9.278)	-2,5%	-169%	15.676	3%	44%	35.265	6%	UTILIDAD DEPARTAMENTAL	44.701	1%	33%	137.195	5%
								OTROS DEPARTAMENTOS OPERADOS					
70.679	87%	135%	95.281	99%	92%	103.835	91%	Ventas	571.209	90%	99%	578.652	90%
10.677	13%	88%	9.346	1%	100%	10.250	9%	Arriendo Locales	63.499	10%	103%	61.497	10%
26.787	33%	101%	27.086	26%	101%	26.754	23%	Nomina y Gastos Relacionados	163.902	26%	102%	160.522	25%
28.846	35%	113%	32.685	31%	109%	29.967	26%	Costos y Gastos	196.528	31%	108%	181.997	28%
25.722	31,6%	174%	44.857	43%	78%	57.363	50%	UTILIDAD DEPARTAMENTAL	274.277	43%	92%	297.630	46%
								OTROS INGRESOS					
5.931	0%	0%	14.667	1%	1110%	1.322	0%		77.138	1%	892%	8.648	0%
686.650	51%	147%	1.006.257	56%	84%	1.191.644	59%	UTILIDAD DEPARTAMENTOS OPERADOS	6.942.072	59%	97%	7.126.403	60%

Real 2017			Real 2017			Ppto 2017			Acumulado Real 2017			Acumulado Ppto 2017	
Mayo	%	Var.	Junio	%	Ejec.	Junio	%	Analisis a: (En miles de pesos)	Junio	%	Ejec.	Junio	%
								ADMINISTRACION Y GENERALES					
70.069	5%	90%	63.193	4%	98%	64.596	3%	Nomina y Gastos Relacionados	394.104	3%	102%	387.576	3%
107.615	8%	110%	118.705	7%	104%	113.815	6%	Otros Gastos	761.661	7%	111%	685.406	6%
177.684	13%	102%	181.897	10%	102%	178.411	9%	TOTAL ADMINISTRACION Y GENERALES	1.155.765	10%	108%	1.072.982	9%
								VENTAS Y RELACIONES PUBLICA					
6.134	0%	99%	6.064	0%	100%	6.042	0%	Nomina y Gastos Relacionados	37.133	0%	102%	36.249	0%
74.705	6%	135%	100.846	6%	88%	114.893	6%	Otros Gastos	659.427	6%	97%	677.915	6%
80.839	6%	132%	106.909	6%	88%	120.935	6%	TOTAL VENTAS Y RELACIONES PUBLICAS	696.560	6%	98%	714.164	6%
								MANTENIMIENTO					
17.607	1%	94%	16.539	1%	105%	15.708	1%	Nomina y Gastos Relacionados	95.169	1%	101%	94.249	1%
59.528	4%	116%	69.177	4%	109%	63.384	3%	Otros Gastos	398.287	3%	106%	375.830	3%
119.652	9%	2%	121.647	7%	101%	120.008	6%	Agua, Luz y Fuerza	715.648	6%	102%	698.509	6%
196.787	15%	105%	207.363	12%	104%	199.100	10%	TOTAL MANTENIMIENTO	1.209.104	10%	103%	1.168.588	10%
								APOYO CORPORATIVO	371.499	3,2%	98%	380.611	3,2%
43.114	3,2%	132%	57.018	3,2%	88%	64.456	3,2%	TOTAL OTROS GASTOS	3.432.927	29%	103%	3.336.345	28%
498.423	37%	111%	553.188	31%	98%	562.903	28%	UTILIDAD O PERDIDA OPERACIONAL	3.509.145	30%	93%	3.790.058	32%
188.227	14%	241%	453.069	25%	72%	628.742	31%	UTILIDAD OPERACIONAL CON FARA	3.509.145	30%	93%	3.790.058	32%
188.227	14%	241%	453.069	25%	72%	628.742	31%	Fara DESPUES DE OPERACION	464.373	4%	98%	476.109	4%
53.892	4%	132%	71.273	4%	88%	80.623	4%	APOYO ADMINISTRATIVO	736.920	21%	93%	795.912	21%
39.528	21%	241%	95.144	21%	72%	132.036	21%	Renta Propietario	2.772.225	79%	93%	2.994.146	79%
148.699	79%	241%	357.924	79%	72%	496.706	79%	Renta a Girar propietario	2.307.852	92%		2.518.037	
94.807	302%		286.652		69%	416.083							

INDICADORES DE CALIDAD



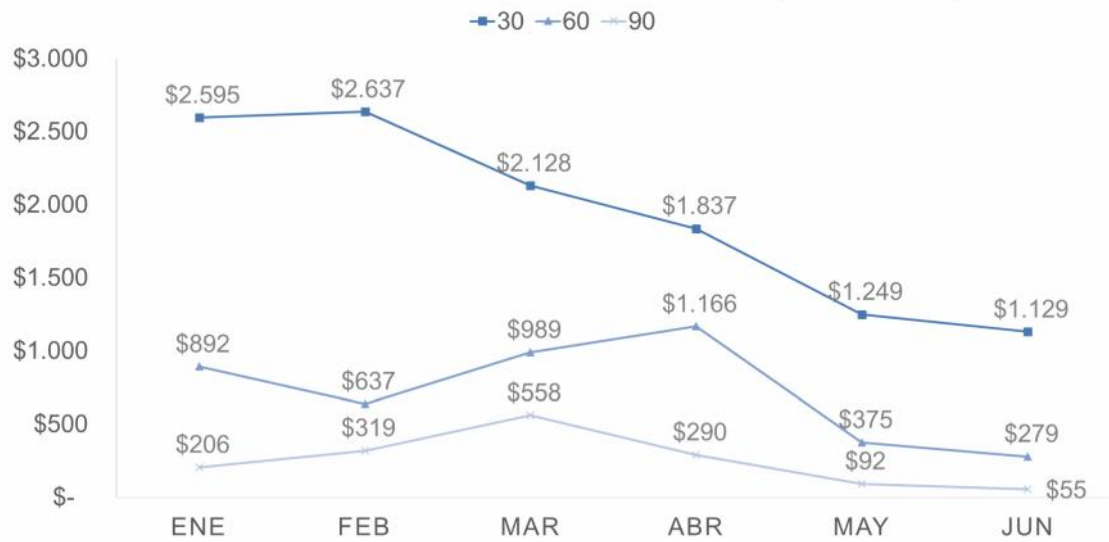
FARA.

MOVIMIENTO FARA		Junio,17
Saldo Inicial Fiducia		171.206.998
(+) Consignaciones Junio 2017		71.272.828
(-) Ejecucion FARA Junio 2017		81.082.803
(-) Proyectos FARA aprobados en ejecucion a Junio 17		12.447.843
SALDO DISPONIBLE FARA A		148.949.180
TOTAL SALDO DISPONIBLE FARA		148.949.180
EJECUCION FONDO FARA		
INVERSION	VALOR	
Leasing buseta mes de Mayo Yutong - Chevrolet	5.814.414	
Compra de Asoleadoras Dotacion Playa reposicion 150 Uds	24.480.000	
Reposicion de Lenceria Aprobada Habitaciones	14.609.215	
Elaboracion de estructura Palapa Techo Buffet	4.356.649	
Compra de Deshumificadores 20 Und Habitaciones	10.111.326	
Cargo de Intereses Credito Capital de Trabajo	5.970.360	
Reposicion de 3 radios de Comunicación y 42 Manos libres	5.405.000	
Compra e instalacion Transformador Maquina Lavaloza	4.286.000	
Compra de Crepera Desayunos Restaurante la Palapa	2.367.016	
Compra de Camas lounge Gazebo Dotacion Playa	2.748.823	
Compra nevera Aeropuerto- Oficina Agua pasajeros	934.000	
Total Inversion FARA	81.082.803	
PROYECTOS EN EJECUCION		
INVERSION	VALOR	
Cambio de Cielo Torres Pasillos de Habitaciones	2.659.700	
Pintura fachada edificio	9.788.143	
Total Inversion FARA	12.447.843	

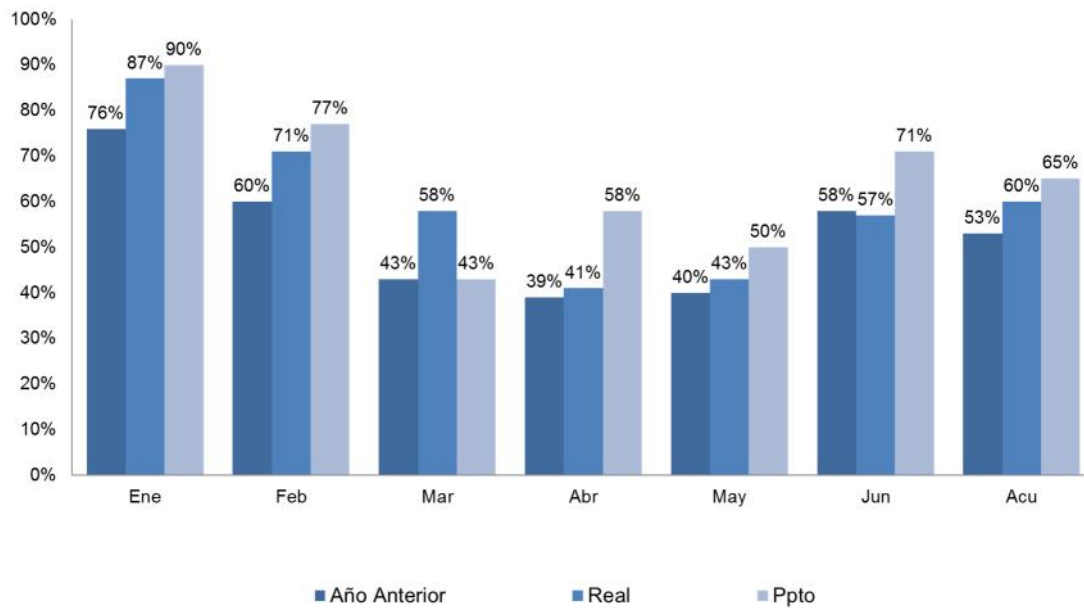
EVOLUCION DE CARTERA (MILLONES)



EVOLUCION DE CUENTAS POR PAGAR (MILLONES)



EVOLUCION DE OCUPACION



PROPOSICIONES Y VARIOS.

1. Se aclara en el consejo de Admón. que los intereses del crédito de capital de trabajo deben ser cargado a la operación y no al fondo FARA como se cargó en el mes de junio. En el mes de Julio se realizará la reclasificación.
2. Se determinó que el próximo Consejo será realizado el día 17 de agosto del año 2017 a las 12:30 pm en las instalaciones del Hotel Estelar la Fontana en la ciudad de Bogotá.
3. Se determina que el consejo de Administracion del mes de septiembre será llevado a cabo en la ciudad de Cartagena.

Gilberto Gomez Arango
Presidente

Alonso Giraldo
Secretario.