

O.V. Hotelera Machala S.A.
**Informe del Gerente General correspondiente a la operación
hotelera y al Ejercicio Económico del 1 de Enero al 31 de
Diciembre del año 2012**

Cumpliendo con las disposiciones legales y estatutarias, presento a ustedes el informe Financiero correspondiente a la operación hotelera desde 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2012

1. ESQUEMA GENERAL

El mercado hotelero en Machala está en pleno crecimiento lo que ha generado una excelente afluencia de clientes; esto ha tenido mucho que ver con los cambios que las autoridades de esta Provincia, tanto el Alcalde como el Prefecto, han realizado; además del interés creado por la apertura del Hillary, nuevo Resort en Arenillas, que ha atraído al turismo tanto nacional como internacional. Nosotros también hemos sido parte de este atractivo, ya que estamos en remodelación lo que para nuestros asiduos clientes ha sido visto como algo muy positivo, oportuno y necesario.

1.1 Resumen del desempeño del hotel en hospedaje comparado con el año anterior, tarifas promedio, porcentaje de ocupación y causas:

El Hotel Oro Verde Machala sigue siendo el hotel con la tarifa promedio más alta del mercado local y una de las mejores del país USD 102.50; así como también un aumento del porcentaje de ocupación que llegó al 62,9% con 55 habitaciones disponibles en promedio; este incremento en este año 2012 en comparación al año 2011 se debe a varios factores entre los cuales están la remodelación de las habitaciones, una mejor actitud en las ventas, promociones en buscadores internacionales, inclusión del hotel en revistas especializadas en turismo, todo lo cual nos ha dado como resultado una muy buena ocupación y un incremento en las tarifas, también se debe destacar la participación en ferias de turismo, publicidades en periódicos, acercamiento a Agencias de Viajes.

HOTEL	% OCUP	TAR.PROM
ORO VERDE MACHALA	62,92	102,5
REGAL	58,35	55,2
VEUXOR	56,22	47,29
ROYAL	48,08	36,34
AMERICANO	52,12	39,65
ORO HOTEL	43,37	31,24
SAN FRANCISCO	37,2	35,63
HILLARY	20,25	89,9

1.2 Resumen del desempeño del hotel en Alimentos & Bebidas comparado con el año anterior, Restaurantes, Banquetes y Delis, causas:

En el rubro de Alimentos y Bebidas, nuestro volumen de ventas ha disminuido en comparación al 2011; una de las causas está en la competitividad y bajos costos que existen localmente con nuevos Salones de Eventos tales como el del Diario La Opinión, Campos Verdes, Banco del Pacifico, Cámara de Industrias, Yacht Club y la falta de remodelación de nuestro principal Salón Machala. Cabe mencionar que Hillary ha logrado captar con la variedad de opciones de salones totalmente nuevos, ese nicho de mercado de convenciones y reuniones.

1.3 Sinopsis de cumplimiento con proveedores, accionistas, nuevas inversiones, mantenimientos importantes.

A los proveedores se les está cumpliendo de acuerdo al vencimiento de las facturas.

Las principales inversiones en el 2012 fueron: remodelación de 42 habitaciones, cambio de fan coils y compra de sprinklers.

En mantenimiento incluimos internet en las habitaciones, pintura de áreas externas e internas del hotel, limpieza y pintura de techo, adecentamiento del Fitness Center, recuperación de jardines, reparación del generador, entre otros.

1.4 Acciones implementadas para incrementar ingresos y reducir costos y gastos. Resumir acuerdos importantes con operadores y/o proveedores.

Acciones para reducir gastos y costos:

El 2012 fue necesariamente un año de transición de la austeridad y poca acción a cambios que implicaron gastos urgentes, toma de decisiones para mantener el hotel en las condiciones óptimas de venta, ya que su deterioro era demasiado visible y su reputación en peligro de malograrse. Tan es así que muchos clientes dejaron de utilizar las instalaciones y perdieron la confianza de antaño.

Reposicionar el hotel ha sido un reto, sobretodo que logramos subir la tarifa y la ocupación, con perseverancia, gestión y actitud de todos los colaboradores.

Acciones para incrementar ventas:

Hemos logrado recuperar las relaciones con stakeholders claves como el Alcalde, Prefecto, Presidente de la Cámara de Industrias, Director Provincial de Turismo y demás autoridades de la provincia y gerentes de las principales empresas privadas.

Para mejorar la oferta gastronómica contratamos un Chef peruano que logró dar un giro al departamento de Alimentos y Bebidas mejorando la calidad, el servicio y además complementando con una atención personalizada en equipo con la Gerencia.

2. RESULTADOS GENERALES

Resultados del periodo con relación al Presupuesto y Año Anterior

	Acumulado a Diciembre-2012				Acumulado a Diciembre-2011		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingreso Total	2,402,072	2,066,827	335,245	16.2%	2,142,888	259,184	12.1%
Utilidad Operativa	250,238	237,129	13,109	5.5%	274,080	-23,842	-8.7%
Utilidad antes impuesto	403,713	404,537	-824	-0.2%	412,529	-8,816	-2.1%
Tarifa Promedio	102.50	102.10	0.4	0.39%	99.90	2.60	2.60%
Ocupación acumulada	62.92%	43.30%	19.62%		44.90%	18.02%	

- Los ingresos operacionales del 2012, se han incrementado en 12.1% en relación al año anterior y superó el presupuesto de ventas en 16.2%. Sin embargo, a pesar de haber obtenido excelentes ventas nuestra utilidad antes de impuestos ha sufrido una disminución del 2.1% en relación al año anterior debido a gastos necesarios y urgentes que no se hicieron oportunamente.

2.1. INGRESOS HOSPEDAJE

2.1.1. INGRESOS HABITACIONES

Resultados Acumulados a Diciembre del 2012 de Habitaciones

	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingreso Total	1,364,552	1,084,290	280,262	25.8%	1,114,665	249,887	22.4%
Margen Bruto	633,340	493,656	139,684	28.3%	439,671	193,669	44.0%
% respecto a Ingresos	46%	46%	1%		39%	7%	
Tarifa Promedio	102.50	102.10	0.40	0.39%	99.90	2.60	2.60%
Ocupación acumulada	62.92%	43.30%	19.62%		44.90%	18.02%	
Noches vendidas	12,718	10,304	2,414	23.43%	10,643	2,075	19.50%
REVPAR	64.49	44.21	20.28	45.88%	44.86	19.64	43.78%

Se superó el presupuesto en 25.8% y en relación al año anterior en 22.4% con un aumento en la ocupación y en la tarifa que representan 2,075 noches y \$2.60 en la tarifa en comparación al año anterior.

2.1.2. OTROS INGRESOS DE HOSPEDAJE

	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Teléfonos	4,243	6,624	-2,381	-35.9%	3,830	413	10.8%
Lavandería	19,796	7,284	12,512	171.8%	12,870	6,926	53.8%
Fitness Center	27,653	16,872	10,781	63.9%	22,409	5,244	23.4%
Minibar	18,274	16,872	1,402	8.3%	20,768	-2,494	-12.0%
Arriendos y Otros	28,412	0	28,412	100.0%	28,606	-194	-0.7%
Total	98,378	47,652	50,726	3	88,483	9,895	1

Los arriendos en el año 2012 fueron de US\$ 28.408. A partir de junio se arrendó el local (antiguo casino) para la compañía Petrex por \$ 3.500 mensuales por dos años. Sin embargo en

relación al año anterior existe una ligera diferencia negativa del 0.7% la cual fue compensada con el arriendo al nuevo inquilino que nos aporta \$700 más por mes.

2.2. INGRESOS ALIMENTOS Y BEBIDAS

Resultados Acumulados a Diciembre del 2012 Alimentos y Bebidas

	Acumulado a Diciembre-2012				Acumulado a Diciembre-2011		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingreso Total	939,146	934,884	4,262	0.5%	939,772	-626	-0.1%
Margen Bruto	189,255	222,000	-32,745	-14.8%	271,015	-81,760	-30.2%
% respecto a Ingresos	20%	24%	-3.6%		29%	-9%	

- La reputación de la gastronomía del Hotel Oro Verde se vio afectada porque no contaba con una infraestructura de cocina ni con un chef ejecutivo, además que el acondicionamiento de las instalaciones no es el más adecuado para cumplir con los estándares de la cadena ni con las expectativas de los clientes.
- Actualmente la contratación del chef ejecutivo ha mejorado la oferta culinaria y tenemos proyectadas inversiones para mejoras sustanciales en las instalaciones y equipamientos de la cocina.

3. COSTOS Y GASTOS - ANÁLISIS POR RUBRO

3.1. MATERIALES

	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Alimentos	721,237	719,020	2,217	0.3%	708,751	12,486	1.8%
Ingresos Bebidas	169,538	148,736	20,802	14.0%	159,457	10,081	6.3%
Costo Comestibles	192,261	201,326	-9,065	-4.5%	186,056	6,205	3.3%
Costo Bebidas	31,170	23,798	7,372	31.0%	25,836	5,334	20.6%
% Alimentos	26.7%	28.0%	-1.3%		26.3%	0.4%	
% Bebidas	18.4%	16.0%	2.4%		16.2%	2.2%	

Hemos mantenido el control en las compras de alimentos y en el consumo, controlando procedimientos y reduciendo desperdicios, manteniéndose bajo presupuesto.

No así con las bebidas, ya que el incremento que tuvieron las bebidas por los aranceles no ha podido ser compensado en el precio de venta.

3.2. GASTOS EN PERSONAL

	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	2,402,072	2,066,827	335,245	16.2%	2,142,888	259,184	12.1%
Gasto Personal	552,934	497,114	55,820	11.2%	439,628	113,306	25.8%
% Respecto a ingresos	23.0%	24.1%	-1.0%		20.5%	2.5%	

- Corresponde al 23% en relación a los Ingresos Totales, y en relación al presupuesto se ha incrementado en US\$ 55.820 equivalente al 11.2% y en relación al año anterior el incremento es del 25.8%.

Las variaciones importantes comparados con el año anterior son:

DETALLE	dic-12	dic-11	Variacion	Var%
SUELDOS	363,939	303,889	60,050	20%
PRESTACIONES SOCIALES	188,995	135,739	53,256	39%
TOTAL	552,934	439,628	113,306	26%

- El rubro de sueldos y salarios se incrementó de US\$264 a US\$ 292 el sueldo básico lo que representó un 10%, y este incremento también afecta vacaciones, décimo tercer sueldo, Fondo de Reserva, Aporte Patronal; así mismo se incrementó personal en áreas de Alimentos y Bebidas, Ama de Llaves y un Chef Ejecutivo.
- Además existieron gastos extraordinarios por concepto de juicio laboral por US\$34.786 al ex jefe de mantenimiento y otras indemnizaciones por \$6,000.

Se canceló por concepto de vacaciones pendientes \$18,682 y por días libres un total de \$25,909.

3.3. GASTOS DIRECTOS / VARIABLES

	Acumulado a Diciembre-2012				cumulado a Diciembre-2011		
	Real	Ppto	Diferenc	%	Real	Diferenc	%
Ingresos Totales	2,402,072	2,066,827	335,245	16.22%	2,142,888	259,184	12.10%
Costos Directos/Vari	1,043,905	686,703	357,202	52.02%	801,439	242,466	30.25%
% Respecto a ingresos	43.46%	33.22%	10.23%		37.40%	6.06%	

DETALLE	dic-12	dic-11	VARIACION	VAR%
REPOSICION ACT.OPERACION	21,797	5,171	16,626	76%
SUMINISTROS Y MATERIALES	157,042	107,099	49,943	32%
GASTOS GENERALES	530,451	419,906	110,545	21%
ENERGIA Y COMBUSTIBLES	216,990	206,381	10,609	5%
MANT. Y REPARACIONES	69,411	41,981	27,430	40%
PROMOCION Y PUBLICIDAD	48,213	20,901	27,312	57%
TOTAL	1,043,904	801,439	242,465	23%

Los gastos directos tuvieron un incremento de \$242,465 con respecto al año anterior equivalente al 23%, de los cuales el 51% corresponden a gastos variables y el 49% a gastos fijos conforme a lo indicado a:

Gastos Variables:

US\$ 49.426 Suministros, Mantenimiento, Limpieza, Oficina, Fast Food.
 US\$ 27.601 Eventuales: Lavandería, Cafetería, Banquetes,
 US\$ 15.229 Reposición Lencería, Cristalería y Loza.
 US\$ 15.113 Consumo de Gas, consumo de agua.
 US\$ 6.256 Gastos decoración
 US\$ 4.958 Gastos Músicos
 US\$ 3.075 Comisiones Tarjetas de Crédito
 US\$ 2.990 Otras Cuentas

Total Variación Gastos Variables 2012 vs 2011: \$ 124,649

Gastos Fijos:

US\$ 30.710 Honorarios Funcionarios
 US\$ 32.334 Gastos Publicidad, Ferias, Gastos de Viajes
 US\$ 29.863 Mantenimiento Eléctrico y Edificios
 US\$ 10.367 Atenciones.
 US\$ 6.610 Fumigación
 US\$ 7.932 Otras Cuentas

Total Variación Gastos Fijos 2012 vs 2011: \$ 117,817

De estos gastos fijos, los más importantes son los honorarios funcionarios que fueron impactados principalmente por la desvinculación del Gerente anterior en un valor de \$76,000, en gastos de publicidad y ferias varias \$32,334.

3.4. GASTOS FIJOS

	Acumulado a Diciembre-2012				Acumulado a Diciembre-2011		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	2,402,072	2,066,827	335,245	16.2%	2,142,888	259,184	12.1%
Costos Fijos	331,565	420,757	-89,192	-21.2%	415,848	-84,283	-20.3%
% Respecto a ingresos	13.8%	20.4%	-6.6%		19.4%	-5.6%	

DETALLE	dic-12	dic-11	VARIACION	VAR.%
Honorarios y Contribuciones	147,455	102,181	45,274	44.3%
Amortizaciones y Depreciaciones	153,378	286,891	-133,513	-46.5%
Seguros de Activos y Fidelidad	30,731	26,776	3,955	14.8%
	331,564	415,848	-84,284	-20.3%

Los gastos fijos que representan el 13.8% ó US\$ 331.565 tuvieron una reducción respecto del año anterior de \$84.283 debido principalmente a una baja por el gasto de depreciación en \$133,513, en tanto que los gastos de honorarios y contribuciones subieron en \$45,274 de los cuales \$16.800 corresponden a incrementos de los impuestos municipales, \$14.700 a honorarios de Oro Verde Management y \$8.800 honorarios profesionales de asesoría.

3.5. UTILIDAD OPERATIVA

	Acumulado a Diciembre-2012				Acumulado a Diciembre-2011		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	2,402,072	2,066,827	335,245	16.2%	2,142,888	259,184	12.1%
Utilidad Operativa	250,238	237,129	13,109	5.5%	274,302	-24,064	-8.8%
% Respecto a ingresos	10.4%	11.5%	-1.1%		12.8%	-2.4%	

La utilidad operativa acumulada a Diciembre del 2012 asciende a US\$250.238 lo que representa el 10.4% respecto a los ingresos totales y 5.5% más que el presupuesto. Respecto del año anterior registra una reducción de \$24,064 equivalente al 8.7%, esto debido a que se realizaron gastos extraordinarios para mantener la operación.

3.6. GASTOS E INGRESOS NO OPERATIVOS

	Acumulado a Diciembre-2012				Acumulado a Diciembre-2011		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	2,402,072	2,066,827	335,245	16.2%	2,142,888	259,184	12.1%
Gastos/Ing. no Oper.	153,476	167,408	-13,932	-8.3%	138,225	15,251	11.0%
% Respecto a ingresos	6.4%	8.1%	-1.7%		6.5%	-0.1%	

El principal componente de este rubro corresponden a los ingresos por intereses de las inversiones financieras que fueron \$150.548 los mismos que fueron 11% superior al año anterior.

3.7. UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	2,402,072	2,066,827	335,245	16.2%	2,142,888	259,184	12.1%
Utilidad Operativa	398,852	264,766	134,086	50.6%	265,534	133,318	50.2%
% Respecto a ingresos	16.6%	12.8%	3.8%		12.4%	4.2%	

La Utilidad Neta del ejercicio 2012 asciende a los \$398.852 que es 50% mayor que el año anterior. Este monto incluye \$158,288 por efectos de la aplicación NIIF por primera vez en el rubro impuesto a la renta diferido por lo que el resultado neto de la gestión es \$240.564 vs \$265.534 del año anterior y \$264,766 del presupuesto 2012.

4. FINANZAS

4.1 FLUJO DE CAJA

En el período 2012 el efectivo neto se vio disminuido en US\$ 271.345 como consecuencia de las inversiones en activos fijos que ascendieron a \$592,402. Ver Anexo 1.

4.2 INVERSION

En cuanto a inversiones financieras a diciembre del 2012 mantenemos en el Banco Solidario US \$ 1.469.203 y en Austrobank US \$ 100.769 que nos da un gran total de US\$1.569.972

BANCO	VALOR	VENCIMIENTO
SOLIDARIO	125.000	3-1-13
SOLIDARIO	100.000	10-1-13
SOLIDARIO	110.000	5-2-13
SOLIDARIO	1.134.203	12-4-13
	1.469.203	
AUSTROBANK	100.769	5-4-13
TOTAL II	1.569.972	

4.3 CARTERA DE CLIENTES

Al 31 de Diciembre del 2012 el total de la cartera fue de US\$ 202.074

Desglose de Cartera Vencida

Corriente	49.678,00	24,6%
30 días	14.239,00	7,0%
60 días	90.646,00	44,9%
90 días	6.838,00	3,4%
120 días	37.177,00	18,4%
180 días	3.496,00	1,7%
En Legal	0,00	0,0%
Total de Cartera	202.074,00	

Dentro de la cartera que mantenemos entre 120 y 180 días las más importantes son: Ros Roca, Schlumberger y Petrex; estas tres son empresas petroleras que trabajan en convenio con el gobierno y sus transferencias demoran en realizarlas por parte del Gobierno Nacional.

Adicionalmente se realizó una provisión por \$15,000 para cuentas incobrables con cargo a resultados.

4.4 PRESTAMOS

No Registramos Obligaciones Bancarias.

4.5 ADQUISICION DE ACTIVOS FIJOS Y DE OPERACIÓN

Entre los rubros más importantes en la adquisición de activos fijos del año 2012 tenemos remodelación habitaciones \$562.000, \$21.420 adquisición de vehículo y \$7.542 de activos de operación.

5. CONCLUSIONES

Durante este año 2012 hemos logrado alcanzar y exceder el presupuesto. Las ventas en Habitaciones han sido mayores que las del 2011; igual comportamiento están teniendo las ventas de Alimentos y Bebidas.

Los gastos han sido indudablemente altos ya que se ha necesitado hacer reparaciones y/o innovaciones en las instalaciones del Hotel.

El año 2013 será sin duda uno de los mejores de todos los tiempos.

7. AGRADECIMIENTO

Agradezco a ustedes señores directores Ing. Juan José Antón Bucaram, Presidente; Sr. José Barciona Chedraui, Vicepresidente; Ing. Edmundo Kronfle Antón, Director Delegado; Señores Directores Principales y Señores Directores Alternos, por su gentil apoyo y confianza a la actual Gerencia General.

Atentamente,



Sr. Fernando Pareja
Gerente General
Marzo 27 del 2013