SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.
COPAXI

INFORME DE GERENCIA

AÑO 2012

Quito – Ecuador
Cordero 444 y Av. 12 de Octubre
Telfs. (593 – 2) 2233-333

INFORME DE GERENCIA A 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.

Señores Accionistas.
SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. COPAXI
Ciudad.

En cumplimiento a las normas y a los estatutos de la compañía, me permito presentar a la Junta General de Accionistas el informe de labores correspondiente al ejercicio económico del 1 enero al 31 diciembre 2012.

Situación de Latinoamérica.

Como ya es costumbre me voy a referir a un tercero para darnos una perspectiva de lo que sucedió en las economías latinoamericanas en el 2012 y darnos una proyección para el 2013:

Alicia Bárcena, Secretaria Ejecutiva del organismo de las Naciones Unidas, señala que en el 2012, la recesión en Europa resultante de desequilibrios financieros, fiscales y de competitividad, junto con la desaceleración de China y el crecimiento modesto de Estados Unidos, contribuyeron a un deterioro significativo de la economía mundial. Las tasas de crecimiento del producto y del comercio mundial cayeron, los flujos de capital a los países en desarrollo se redujeron y su volatilidad aumentó.

El principal impacto de este deterioro en América Latina y el Caribe se reflejó en el ámbito comercial, ya que el crecimiento del valor de las exportaciones de la región se desaceleró marcadamente, desde 23.9% en 2011 a un estimado de 1,6% en 2012.

En el desempeño regional incidieron el menor crecimiento de dos de las mayores economías de la región, Argentina (2,2% en 2012 comparado con 8,9% en 2011) y Brasil (1,2% comparado con 2,7% en 2011), las que representan alrededor de 41,5% del PIB regional. Para el 2013 se espera que ambas registren una recuperación (a 3,9% en Argentina y 4,0% en Brasil).

Según el balance preliminar de la CEPAL, Panamá se mantuvo como la economía con mayor crecimiento en la región en el 2012 (10,5% estimado), seguida de Perú 6,2%, Chile 5,5%, Venezuela 5,3% y Costa Rica 5%, siendo estos los primeros 5 países con mayor crecimiento, (Nota adicional de Gerencia, sin embargo a lo anterior es importante resaltar que Ecuador ocupo el 6to lugar de crecimiento con un 4,8%). Por el contrario Paraguay, San Kitts y Nevis y Jamaica experimentarán una contracción (-1,8%, -0,8% y -0,2% respectivamente), mientras que México creció 3,8%. En conjunto Centroamérica creció 4,2%, América del Sur 2,7% y el Caribe 1,1%.

El estudio añade que ante el debilitamiento de la demanda externa debido a la crisis internacional, el crecimiento de la región se basó en la expansión de la demanda interna resultante del aumento de salarios y del crédito y estimulada parcialmente por la política monetaria o fiscal en la mayoría de los países.

El empleo y los salarios crecieron en 2012 y hubo una reducción mayor del desempleo de las mujeres (-0,3 puntos porcentuales en el promedio simple de los países con información) que de los hombres (0,1%).

Para la región en su conjunto la tasa de desempleo urbano pasó de 6,7% en 2011 a 6,4% en 2012, cifra significativa en un contexto de desaceleración de la economía mundial.

Durante el año, la inestabilidad financiera mundial dio lugar a menos ingresos de capital de corto plazo y a más volatilidad cambiaria en los dos países más grandes de la región, Brasil y México, pero se redujeron las presiones favorables a la apreciación cambiaria. En el ámbito fiscal, la brecha entre ingresos y gastos creció en la mayor parte de países, con algunas excepciones, debido a un aumento mayor del gasto (1,5 puntos porcentuales del PIB) que de ingresos (1 punto porcentual). El déficit fiscal global de América Latina aumento de -1,6% a -2% del PIB y el del Caribe de -3,6% a -4%.

El informe agrega que la importancia de la inversión en el aumento del crecimiento del 2012 fue menor que en el 2011 debido principalmente a su contracción en Argentina y Brasil, países que tienen una fuerte ponderación en la media regional. Sin embargo, el coeficiente medio de inversión de la región llegó a 22,9% del PIB en 2012 el porcentaje más alto registrado desde 1981.

Proyecciones para el 2013

América Latina y el Caribe experimentarán una aceleración de su crecimiento económico a pesar de las incertidumbres que aún persisten a nivel mundial, sobre todo las dificultades que enfrentan Europa, Estados Unidos y China.

Según el documento de la CEPAL, a pesar de lo anterior las perspectivas económicas de América Latina y el Caribe siguen dependiendo en buena medida de la evolución de la economía mundial en 2013. El escenario más probable es que en Europa se prolongue durante este año el bajo crecimiento, incluso con recesión en algunos casos, aunque simultáneamente podrían darse acuerdos que permitirían superar gradualmente los desequilibrios financieros, fiscales y de competitividad actualmente existentes.

En Estados Unidos las probabilidades de un acuerdo en el área fiscal aumentaron tras las reciente re elección del presidente Barack Obama y China podría tener mayores tasas de crecimiento para este año, o al menos no reducirlas, dependiendo el grado en que se logre aumentar el consumo interno y mantener las presiones inflacionarias bajo control y recuperar el crecimiento de sus exportaciones. Se espera que el petróleo no se transforme en un factor de inestabilidad adicional por razones de índole geopolítica.

Persiste en América Latina y el Caribe el reto de aumentar y estabilizar el crecimiento de la inversión y no depender solo del consumo como medio para impulsar el cambio estructural con igualdad, incorporar progreso técnico y darle sostenibilidad al crecimiento.

Demanda externa en el 2013

Unión Europea:

- Persisten problemas de solvencia de deuda pública y del sistema financiero.
- Poco crecimiento y posible recesión durante el 2013
- Cambios institucionales comunitarios tomarán tiempo.

Estados Unidos:

- Expansión de liquidez se mantiene
- Indicadores laborales, de vivienda y de solvencia bancaria abren opciones de más crecimiento en 2013.
- Persiste riesgo de precipicio fiscal.

China:

- Indicadores sugieren crecimiento similar o mayor al del 2012; 8% en 2013 en contraste con 7,7% en 2012.

América Latina:

- **Se prevé una leve recuperación del crecimiento en la región, 3,8%**
- **Para Ecuador se prevé un crecimiento de 3,5%**

Recomendaciones a Corto Plazo

- **Se debe fortalecer y expandir la demanda interna (nacional e intra-regional) para contribuir a:**
  - Crecer para igualar (vía empleo y salarios)
  - Favorecer el dinamismo de la inversión
  - Evitar desequilibrios macroeconómicos internos (inflación o burbujas financieras)
  - Y externos (cuentas corrientes)
  - En el Caribe: consolidación fiscal pero con protección social.
  - Impulsar la demanda regional vía comercio intra-regional.

Recomendaciones a Corto Plazo

- **Cambio estructural virtuoso con innovación, valor agregado y crecimiento productividad:**
  - Impulsar un ciclo alto y sostenido de inversión privada y pública.
  - Mejorar la infraestructura.
  - Invirtiendo en progreso técnico y más y mejor educación.
  - Aumentar la productividad en sectores de creciente valor agregado.
  - Propiciar inversión y encadenamientos productivos intrarregionales.

América Latina y el Caribe
Producto Interno Bruto
(Millones de dólares a precios constantes de 2005)Tasas de variación anual, en porcentaje

País	2011	2012e	2013p
Argentina	8,9	2,2	3,9
Bolivia	5,2	5,0	5,0
Brasil	2,7	1,2	4,0
Chile	6,0	5,5	4,8
Colombia	5,9	4,5	4,5
Costa Rica	4,2	5,0	3.5
Cuba	2,7	3,0	3.5
Ecuador	**7,8**	**4,8**	**3.5**
El Salvador	1,5	1,2	2.0
Guatemala	3,9	3,3	3.5
Haití	5,6	2,5	6,0
Honduras	3,6	3,5	3,5
México	3,9	3,8	3.5
Nicaragua	5,1	4,0	4,5
Panamá	10,6	10,5	7.5
Paraguay	4,4	-1,8	8,5
Perú	6,9	6,2	6.0
República Dominicana	4,5	3,8	3.0
Uruguay	5,7	3,8	4.0
Venezuela	4,2	5,3	2.0
Sub-total América Latina Caribe (10 países)	**4,5**	**2,7**	**4,0**
América Latina y el Caribe	**-1.9**	**3,1**	**3,8**

SITUACIÓN HOTELERA EN ECUADOR

En términos generales el 2012 fue un año positivo para la hotelería en Ecuador a nivel general ya que comparativamente con la Región de América Latina obtuvo uno de los porcentajes de ocupación más altos, tanto en la región en general así como en América del Sur.

Basado en los resultados obtenidos como país, es importante resaltar que ya existe una muy buena demanda, tanto a nivel turístico como para el negocio corporativo y de convenciones. Siendo el único factor clave para mejorar a nivel país y principalmente en las principales ciudades como Quito y Guayaquil, es importante hacer conciencia en la necesidad de un crecimiento en tarifa, ya que a pesar de haber alcanzado uno de los porcentajes de ocupación más altos a nivel región, la tarifa promedio fue una de las más bajas, por lo que es necesario aplicar una estrategia acorde a la oferta y demanda.

Los datos estadísticos a nivel general mostraron lo siguiente

	América Latina	América del Sur	Ecuador	Var.A.S.
% Ocupación	61,5%	65,00%	70%	+ 7,7 %
Tarifa Promedio	$ 108,53	$ 142,51	$ 101,00	- 29,1%
Rev Par	$ 66,77	$ 92,65	$ 71,15	- 23,2%

Por último es importante resaltar los diferentes reconocimientos a nivel mundial que recibió, Ecuador para el 2013 en especial Quito. Esto sin duda alguna, contribuirá a alcanzar las metas en materia de ingresos de visitantes al país.

El Hotel Radisson Royal Quito en el 2012

En el caso de nuestro hotel, es importante destacar el crecimiento que se ha tenido en los últimos años en cuanto al Rev Par, siendo este uno de los más importantes y logrando estar por encima del promedio para Ecuador. Para el año 2013, se estima seguir mejorando y creciendo dicho índice.

	REVPAR dic-08	REVPAR dic-09	REVPAR dic-10	REVPAR dic-11	REVPAR dic-12	VARIACION 2008/2012
RADISSON ROYAL	$ 51	$ 51	$ 61	$ 69	$ 76	49,92%
MERCURE	$ 37	$ 37	$ 38	$ 44	$ 49	32,38%
H. JOHNSON	$ 46	$ 45	$ 49	$ 51	$ 56	22,07%
HILTON	$ 62	$ 54	$ 60	$ 63	$ 75	20,79%
SHERATON	$ 85	$ 76	$ 86	$ 93	$ 100	18,21%
DANN	$ 48	$ 40	$ 46	$ 52	$ 56	17,67%
SWISSOTEL	$ 79	$ 68	$ 67	$ 62	$ 78	-1,65%
MARRIOT	$ 81	$ 68	$ 65	$ 70	$ 78	-3,44%

A continuación detallaré los temas más sobresalientes del año 2012 para Hotel Radisson Royal Quito

OCUPACIÓN, TARIFA, VENTAS Y PENETRACIÓN EN EL MERCADO

Ocupación: El año 2012 cerró con 76,12% de ocupación, ligeramente un -0,6% en relación al porcentaje de ocupación del año 2011 que cerró en un 76,7%, sin embargo estuvo por encima del presupuesto que se tenía para el año 2012 que era de un 74,8%, logrando contra el presupuesto el 2% de cumplimiento así como un 5% arriba del porcentaje de ocupación promedio de la plaza hotelera de Quito, que cerró en 72,85%

Tarifa: Nuestra estrategia para el año 2012 fue la de conservar las tarifas que se tenían con las principales cuentas corporativas del hotel con el fin de ganar un mayor volumen de negocios y continuar diferenciando las tarifas en base a los tipos de habitaciones. Por el lado de las reservas que entran por canales internacionales se logró pasar de 20% a un 26% de participación en el total de las ventas del hotel, esto se consiguió con una estrategia de tarifa en fines de semana, así como una tarifa más alta para los días entre semana. Con las estrategias establecidas, se logró subir nuestra tarifa promedio considerablemente con relación al año 2011 que había cerrado en USD89,5 contra una tarifa promedio del 2012 de USD100,5, un 12% de crecimiento entre año y año, contra el presupuesto para el año 2012 de la misma manera quedó por arriba en un 3%, siendo la tarifa presupuestada de USD97,8.

Ventas: En cuanto a los ingresos totales del hotel se logró un cumplimiento frente al presupuesto del 105% en donde se habían presupuestado U$ 4,267,647 y las ventas totales al finalizar el año fueron de U$ 4,463,554. El incremento en los ingresos totales frente al año anterior fue de 11%.
La renta a nuestros copropietarios se incrementó en un 6,% pasando de una renta promedio por metro cuadrado de U$ 175,00 en el año 2011 a una renta de U$ 186,00 en el año 2012.
En cuanto a la penetración de mercado y penetración en facturación, nos mantuvimos por arriba de los porcentaje que nos corresponden, siendo esto un aspecto positivo en relación a la plaza.

	PENT NOCHES 2008	PENT FACT 2008	PENT NOCHES 2009	PENT FACT 2009	PENT NOCHES 2010	PENT FACT 2010	PENT NOCHES 2011	PENT FACT 2011	PENT NOCHES 2012	PENT FACT 2012
RADISSON ROYAL	**0,91**	**0,79**	**1**	**0,9**	**1,11**	**1,02**	**1,15**	**1,09**	**1,05**	**1,15**
L. JOHNSON	1,09	0,71	1,07	0,79	1,06	0,82	1,09	0,82	1,06	0,84
HILTON	1,03	0,96	0,99	0,95	1,01	1	1,01	1	1,02	1,13
MERCURE	0,94	0,57	0,95	0,64	0,93	0,64	1,05	0,7	0,98	0,74
JANN	1,00	0,75	0,97	0,71	1,00	0,77	1,04	0,82	0,97	0,85
METARON	1,08	1,32	1,12	1,35	1,1	1,44	1,14	1,47	1,06	1,51
MARRIOT	1,00	1,26	0,98	1,20	0,94	1,09	0,96	1,11	0,97	1,18
SWISSOTEL	0,97	1,23	0,99	1,2	0,96	1,11	0,81	0,98	0,97	1,17

SERVICIO:

En Medallia se obtuvieron las siguientes calificaciones por parte de nuestros huéspedes en cuanto a servicio:

	2012	2011	2010	2009	DIFERENCIA
Service Perfomance Index SPI	8.95	9.04	9.02	8.9	-0.09

También se obtuvo una calificación de 82,88 según el cliente oculto efectuado en el mes de octubre del año pasado realizado por la firma "Mystery ally" contratado por la Cadena Royal. Esta calificación fue la tercera más alta dentro de los hoteles de la cadena Royal evaluados.

PRODUCTO:

Se continuó con la mejora del producto en todas las áreas, ya se hicieron mejoras en el 70% de las habitaciones en cuanto a: iluminación, bases de cama, marcos de espejos de baño, pintura de habitaciones. Estos cambios han hecho que nuestros huéspedes califiquen a través de Medallia al hotel así:

	2012	2011	2010	2009	DIFERENCIA
Product Performance Index PPI	8.86	8.97	8.89	8.83	-0.11

Esto ubicó al hotel en el puesto 11 de la cadena Radisson en las Américas entre 171 hoteles evaluados.

El hotel fue el ganador del Certificado de Excelencia TripAdvisor 2012 por haber obtenido calificaciones de 4.5 sobre 5 en los comentarios que los huéspedes ingresan en esta página, que es la más visitada y reconocida para la decisión de viajeros.

En cuanto a mejoras en el producto ofrecido a nuestros huéspedes y clientes el hotel realizó los siguientes cambios desde comienzos del 2012:

- ✓ En Habitaciones se cambió todo el set de toallas del hotel, adaptándose al nuevo estándar de Radisson (650gr).
- ✓ 14 televisiones de 42" para las habitaciones Business Class.
- ✓ Se incorporaron nuevas secadoras de cabello en todas las habitaciones para cumplir con estándares Radisson.
- ✓ Equipos adicionales para el Gym (Trotadora, Elíptica, Bicicleta) y Tv de 40' de acuerdo a los nuevos estándares de Radisson. Pintura y cambio del piso del área del gimnasio. Remodelación de la sala de masajes del hotel, contando ahora con dos cabinas independientes.
- ✓ Automatización de los baños públicos según requerimiento de Radisson e instalación de botes de basura automáticos.
- ✓ Cambios de cartas de restaurante y room service de acuerdo con estándares de Hoteles Royal.

En cuanto a la inspección anual de la cadena Radisson QPR "Quality Performance Review" se obtuvo una calificación de 91,1% muy por encima del límite mínimo permitido del 80%.

SATISFACCIÓN DEL CLIENTE:

La satisfacción de los huéspedes medida de acuerdo los resultados de Medallia fue la siguiente:

	2012	2011	2010	2009	DIFERENCIA
Overall Guest Satisfaction Index GSI	8.91	9.02	8.98	8.90	-0.11

Estas calificaciones ubicaron al Hotel en el puesto 7 de la cadena Radisson de las Américas entre 171 hoteles evaluados.

GESTIÓN HUMANA:

En cuanto al área de Recursos Humanos, de las encuestas de KENEXA, sistema de Radisson para la medición del clima laboral, se obtuvieron los siguientes resultados:

Ítem	Average Score	2012 % Favorable	2011 % Favorable	2010 % Favorable	2009 % Favorable
Compromiso del Anfitrión	4,17	79%	80%	68%	57%
Índice de Rendimiento (Practicas de mejoramiento)	4,29	85%	89%	--	--
Efectividad del Supervisor	3,89	67%	88%	78%	64%
Cambio de Comportamiento	4,11	80%	80%	42%	--
Gestión de Cambio	4,32	86%	95%	79%	77%
Comunicación	4,00	76%	82%	76%	68%
Varios / Diferencias	4,11	81%	86%	75%	74%
Futuro / División	4,45	92%	92%	74%	71%
Crecimiento & Desarrollo	3,87	69%	78%	74%	59%
Gestión de Rendimiento	4,01	77%	85%	80%	73%
Calidad	4,52	94%	94%	--	--
Reconocimiento	3,92	69%	79%	74%	57%
Trabajo en Equipo	3,99	76%	83%	78%	68%
Capacitación	4,14	78%	77%	--	--
Confianza	4,27	85%	91%	77%	73%
Balance Persona - Trabajo	3,99	76%	85%	76%	64%

Proyecciones 2013: Mercadeo y Ventas:

Tanto para el año 2012 como para el año 2013 el Departamento de Mercadeo y Ventas tendrá como objetivo seguir incrementando su portafolio de clientes buscando nuevos nichos de mercado y atrayendo a empresas que trabajan con los hoteles del set competitivo directo con tarifas superiores.

- Nuestra meta para el 2013 será incrementar significativamente la tarifa promedio y así seguir consolidando el proceso de mejora en la participación en ventas dentro de la oferta hotelera de la ciudad.

- Se llevará un mayor seguimiento a la ciudad de Guayaquil en donde se programarán sales blitz trimestrales para una mejor cobertura.

- El Departamento de Mercadeo y Ventas continuará apoyando la gestión de Eventos y Banquetes incentivando las ventas de salones y reforzando en aquellos eventos que involucren hospedaje.

- Nuestra meta para el 2013 será seguir consolidando los eventos sociales los cuales han tenido una buena acogida en el hotel desde años anteriores.

- Los esfuerzos continuarán en el reposicionamiento de la marca, se participará en ferias internacionales como ANATO, torneo de Golf de HQM y en eventos locales de buen nivel considerando siempre la mejor relación costo – beneficio.

- El Hotel continuará su labor de posicionamiento a través de una gestión de Relaciones Públicas durante el 2013, mostrando todos los cambios e innovaciones hechas durante el año. Los ejecutivos de ventas del hotel tienen como meta cada uno tener al menos una relación pública al día dentro de las instalaciones del hotel más las visitas a sus clientes fuera de la oficina.

- Se desarrollará un esfuerzo comercial en el segmento de Turismo y Viajes con tarifas sobre los USD 80,00.

- Para el año 2013 la estrategia en los canales internacionales se va a mantener con el objetivo de incrementar la tarifa promedio de hotel.

- Se continuará con la entrega de puntos y premios a las socias del programa de Fidelidad Reserve y Gane con los lineamientos de la cadena Royal y se organizarán eventos puntuales para mantener su lealtad al Hotel.

- Se continuará con los "Encuentros Royal" las cuales tuvieron muy buena acogida por parte de nuestros clientes; se los manejará con el apoyo de Proexport y de Hoteles Royal desde Colombia.

- Se continuará con campañas de telemercadeo y mailing promocionando paquetes elaborados para feriados y buscando nuevos negocios en ciudades como Guayaquil y Manta.

- Se continuará apoyando los viajes de familiarización para recorrer las instalaciones y que los visitantes tengan la oportunidad de vivir la experiencia de estar hospedado en Hotel Radisson Royal Quito, este programa ha tenido muy buena acogida en los últimos años

SITUACION LEGAL:

Respecto de la investigación en la que se vio involucrado el hotel y 3 de sus funcionarios, por el proceso de lavado de activos adelantado contra el Sr. Hernán Prada Cortés y su grupo familiar, copropietarios de algunas suites y accionistas minoritarios de la Sociedad Hotelera Cotopaxi, informamos que dicho proceso continúa solo contra los integrantes de la familia Prada. En consideración a que los tres ejecutivos fueron sobreseídos definitivamente del proceso.

La señora María Forero Ochoa y otros interpusieron recurso de revisión de la sentencia dictada dentro del juicio de lavado de activos practicada, que fue la Audiencia Oral para resolver el recurso, esta debía reinstalarse el día 28 de enero del 2013. La Audiencia no se reinstaló por pedido de la fiscalía, la Corte Nacional (Sala Especializada de lo Penal) no señala hasta la presente fecha día y hora para la conclusión de dicha audiencia.

Bajo las circunstancias expuestas no puede retornar el proceso al Tribunal inferior a efectos de que resuelva los incidentes del proceso, entre ellos la des-incautación y levantamiento de prohibiciones de enajenar que pesan sobre las suites propiedad de la compañía COPAXI S.A.

La administración de los bienes de propiedad del Grupo Prada (Suites, y acciones de Sociedad Hotelera Cotopaxi) continúan siendo administradas por el Estado Ecuatoriano a través del CONSEP.

Los archivos de la compañía aún se encuentran incautados dentro de dicho proceso, por ser considerados como parte de las pruebas del mismo, pero se ha logrado rehacer buena parte del mismo.

No obstante lo anterior, aún se encuentran incautados parte de los dineros de la sociedad, en Diners US$. 6.841,09 y cheques incautados por la policía US$. 5.498,41, cuya liberación se tramitará cuando la Corte Nacional de Justicia resuelva el recurso de revisión interpuesto por las señoras Adriana Forero y Martha Cecilia Caicedo.

La operación del hotel se encuentra totalmente regularizada.

CUMPLIMIENTO DISPOSICIONES GENERALES:

Se ha dado cumplimiento a las disposiciones de la junta General de Accionistas y de todas las reuniones de directorio, cuyas actas se hallan a disposición de todos ustedes, con sus respectivos soportes y resoluciones.

SITUACION FINANCIERA:

El resultado del ejercicio es positivo, la sociedad arrojó en el año 2012 utilidades por US$. 214.447,94 menos la reserva legal del 10% US.21.444,79 da una utilidad US.193.003,15 sumadas las utilidades de ejercicios anteriores por US.99.614,64 tenemos como resultado US. 292.617,79 y las pérdidas de ejercicios anteriores suman US$. 232.274,97.

Los objetivos del año 2012 fueron:

HOTEL RADISSON ROYAL QUITO
US. DOLARES

		ACUMULADO A DICIEMBRE			DIFERENCIAS	
	Descripción	Real Acumulado Año 2011 A	Ppto. Acumulado Año 2012 B	Real Acumulado Año 2012 C	Variación acumulado dic-11 A-C	Variación Real vs.Ppto dic-12 B-C
1-	Ocupación	76,72%	74,79%	76,12%	99%	102%
2-	No. De Noches	31.363	30.659	31.205	99%	102%
3-	Tarifa Promedio	90	98	101	112%	103%
4-	Revpar	69	73	77	111%	105%
5-	Ventas Alojamiento	2.417.688	2.621.038	2.763.552	114%	105%
6-	Ventas Alimentos y Bebidas	1.441.960	1.474.975	1.518.387	105%	103%
8-	Comunicac., Lavandería, Otros Ingresos	169.415	171.722	181.615	107%	106%
9-	**Ventas Totales**	**4.029.064**	**4.267.734**	**4.463.554**	**111%**	**105%**
10-	Cubiertos Visitantes	30.262	34.035	34.072	113%	100%
11-	Cubiertos Huéspedes	56.002	56.579	57.712	103%	102%
12-	Salarios Totales	851.965	979.031	986.922	116%	101%
13-	Costos y Gastos Departamentales	1.269.201	1.347.385	1.403.001	111%	104%
14-	Gastos No Distribuidos	1.726.538	1.868.478	1.963.909	114%	105%
15-	**Utilidad Operativa (G.O.P.)**	**1.033.325**	**1.051.871**	**1.096.644**	**106%**	**104%**
16-	Renta Promedio por Habitación	6.920	7.044	7.344	106%	104%
					0%	0%
17-	**Renta Copropietarios**	**774.994**	**788.903**	**822.483**	**106%**	**104%**
18-	**Remanente Operador**	**258.331**	**262.968**	**274.161**	**106%**	**104%**
19-	Egresos por Intereses sobre préstamos	-74.823	-75.823	-35.823	48%	47%
20-	Otros Egresos no Operacionales	-58.808	-38.594	-53.904	92%	140%
21-	Renta Operador(Local hotel)	79.027	80.446	83.870	106%	104%
22-	Otros Ingresos no Operacionales	18.895	16.976	11.127	59%	66%
23-	**Utilidad (pérdida) antes Depreciacion**	**222.622**	**245.973**	**279.431**	**126%**	**114%**
24-	Gasto por Depreciación	-29.744	-29.744	-29.744	100%	100%
25-	**Utilidad (pérdida) antes Impto. Renta**	**192.878**	**216.229**	**249.687**	**129%**	**115%**
26-	Impuesto de Renta	39.347	49.733	35.239	90%	71%
27-	**Utilidad Neta**	**124.599**	**166.497**	**214.448**	**172%**	**129%**

Las principales cuentas financieras al 31 de Diciembre del 2012 son las siguientes:

ACTIVO			Valor	%
	Corriente	US$	1.495.207,86	55,24%
	Fijo	US$	1.166.440,56	43,09%
	Diferidos	US$	45.257,09	1,67%
Total Activos		**US$**	**2.706.905,51**	100,00%
PASIVO				
	Corriente	US$	1.620.597,07	59,87%
	Largo Plazo	US$	74.265,65	2,74%
	Total Pasivo	US$	1.694.862,72	62,61%
	Patrimonio	US$	1.012.042,79	37,39%
Total Pasivo y Patrimonio		**US$**	**2.706.905,51**	100%

La administración propone que las utilidades del año 2012 y años anteriores sean compensadas con las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores y el saldo por US.60.342,82 está disponible para distribuir.

Cordialmente,

Luis Meneses Moncrieff
Gerente General
Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. Copaxi