

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
CUENCAORO, HOTELERA CUENCA S. A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CUENCAORO, HOTELERA CUENCA S. A.** que comprenden el estado de situación al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La preparación y presentación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea material de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **CUENCAORO, HOTELERA CUENCA S. A.** al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Herrera Chang & Asociados
No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 010

Marzo 10, 2011

Miguel Herrera Chang
Miguel Herrera Chang de Herrera
Socia

**BALANCE GENERAL**

Ejercicio: 2010

Periodo: Diciembre

Oro Verde Management S. A. OROVERSA

Unidad: Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A

Emisión: 11-Mar-11

Pag.:01

ACTIVO	2010		2009	PASIVO Y PATRIMONIO	2010		2009
	Diciembre	Noviembre	Diciembre		Diciembre	Noviembre	Diciembre
ACTIVO DISPONIBLE				PASIVO CORRIENTE			
Caja:	5,260	5,260	5,260	<u>Obligaciones Bancarias:</u>			
Bancos:	292,136	268,101	202,815	Sobregiros Bancarios:	0	0	0
Inversiones:	801,794	801,794	1,792	Obligac. bancarios:	0	0	0
Total:	1,099,190	1,075,155	209,867	Documentos x Pagar:	100,000	100,000	0
<u>Cuentas y Documentos por Cobrar</u>				Total:	100,000	100,000	0
Clientes:	93,210	159,247	44,819	<u>Cuentas por Pagar:</u>			
Empleados:	264	188	12	Proveedores Locales:	49,925	55,596	53,550
Cías. Relacionadas:	801	0	0	Proveedores Exterior:	0	0	0
Impuestos Fiscales:	5,617	44,281	12,671	Cías Relacionadas:	0	0	0
Otras Ctas.x Cobrar:	8,166	15,822	162,473	Otras Ctas x pagar:	11,224	11,441	30,018
Intereses:	4,003	0	0	Acreeed Entid.Ofic.:	47,258	95,272	18,487
Reserva Ctas.Incobr.:	-500	-500	-500	Prestac. Sociales:	70,196	113,967	53,363
Total Cta.Doc.x Cobr	111,561	219,038	219,475	Pasivos acumulados:	0	0	6,936
<u>Inventarios</u>				Apte.Fut.Capitalizac.:	0	0	0
Comestibles:	11,296	11,038	12,097	Otros Pasivos ctes:	6,253	11,285	0
Bebidas:	13,231	12,351	14,030	Total Ctas. x Pagar:	184,856	287,561	162,354
Semielaborados:	652	760	826	Total Corriente	284,856	387,561	162,354
Productos Termin.:	0	0	0	PASIVO LARGO PLAZO			
En Proceso:	0	0	0	Prést. Moneda Local:	0	0	0
En Tránsito:	0	0	0	Prést.Moneda Extranjera:	0	0	0
Reservas:	0	0	0	Prést.Accionistas:	0	0	100,000
Cons. Suministros:	20,463	20,047	21,838	Pasivos Acumulados:	163,047	157,996	142,132
Cons. Activo Operac.:	0	295	0	Largo Plazo:	163,047	157,996	242,132
Total:	45,642	44,491	48,791	TOTAL PASIVO	447,903	545,557	404,486
Pagos x Anticipado	12,473	16,782	12,157	PATRIMONIO DE ACCIONISTAS			
Activo Disponible:	1,268,866	1,355,466	490,290	Capital Social:	185,600	185,600	185,600
Prop. Planta y Equipos (PPE)				Capital Adicional:	1,330,990	1,330,990	1,330,990
PPE no Depreciable:	860,401	852,549	821,888	Reserva Legal:	87,095	87,095	78,211
PPE Depreciable:	2,258,492	2,259,345	1,937,629	Reserva Facultativa:	171,607	171,607	91,651
Depreciaciones:	-1,192,370	-1,181,660	-1,082,383	Aporte futura Cap.:	800,000	800,000	0
Activos Operación:	0	14,950	33,236	Superavit:	0	0	0
Amort.Activ.Operac.:	0	-12,746	-26,694	Utilid/<Perdida> Anter:	0	0	0
Total PPE:	1,926,523	1,932,438	1,683,676	Utilidad <Perdida>:	178,006	172,867	88,840
Activo no Corriente	5,812	5,812	5,812	TOTAL PATRIMONIO	2,753,298	2,748,159	1,775,292
Activo Diferido	0	0	0	PASIVO+CAPITAL:	3,201,201	3,293,716	2,179,778
Otros Activos:	0	0	0				
TOTAL ACTIVO	3,201,201	3,293,716	2,179,778				

Informe: efi_02bg

**INDICES FINANCIEROS**

Ejercicio: 2010

Periodo: Diciembre

Oro Verde Management S. A. OROVERSA

Unidad: Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A.

Emisión: 11-Mar-11

Pag..02

	INDICES OPTIMOS	2010		2009
		Diciembre	Noviembre	Diciembre
INDICES DE LIQUIDEZ	1.5 (+ mejor)	4.45	3.50	3.02
1. Indice Corriente				
Activo Corriente				
Pasivo Corriente				
2. Indice Acido	1 (+ mejor)	4.29	3.38	2.72
Activo Corriente - Inventarios				
Pasivo Corriente				
3. Periodo Promedio cobranza Cartera	21 (- mejor)	52	36	30
Cuentas por Cobrar Clientes				
Ventas a Crédito del mes	x 30			
4. Días de Inventario	30 (- mejor)	5	5	5
Total Inventario - Inv. en Tránsito				
Costo de Materiales	x 30			
INDICES DE ENDEUDAMIENTO				
1. Indice de solvencia	2.50 (+ mejor)	11.24	8.50	5.39
Activo Total				
Pasivo Corriente				
2. Indice de Endeudamiento	0.50 (- mejor)	0.16	0.20	0.19
Total del Pasivo				
Patrimonio				
INDICES DE RENTABILIDAD				
1. Margen de Ganancia Bruta	28.75 (+ mejor)	35.9%	36.8%	31.2%
Ganancia Bruta				
Ventas Netas				
2. Utilidad Operativa	14.50 (+ mejor)	14.0%	15.1%	8.4%
Utilidad Operativa				
Ventas Netas				
3. Margen de Ganancia Neta	13.75 (+ mejor)	15.0%	16.0%	8.8%
Ganancia antes de Impuestos				
Ventas Netas				
4. Margen Ganancia Neta despues Imptos	8.75 (+ mejor)	9.6%	10.0%	5.6%
Ganancia despues de Impuestos				
Ventas Netas				

CARTERA CLIENTES

Corriente:	6,914	9.2%	105,310	67.2%	18,274	61.8%
30 días:	28,730	38.0%	27,632	17.6%	4,879	16.5%
60 días:	26,606	35.2%	15,529	9.9%	5,278	17.8%
90 días:	8,630	11.4%	3,786	2.4%	502	1.7%
120 días:	4,202	5.6%	2,776	1.8%	8	0.0%
180 días:	460	0.6%	1,775	1.1%	650	2.2%
+ 180 días:	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Crédito:	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Total Cartera:	75,542	100%	156,808	100%	29,591	100%
Creditos Otorgados en el mes:	54,166		134,373		44,607	

Informe: efi_03ii

**ESTADO RESULTADOS COMPARATIVO: REAL, PRESUPUESTO, AÑO ANTERIOR**

Ejercicio: 2010

Periodo: Diciembre

Oro Verde Management S.A. OROVERSA

Unidad: Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A.

Emisión: 11-Mar-11

Pag.04

	Diciembre												ACUMULADO ANUAL																			
	2010				Presupuesto				Variación				2009				Presupuesto				Variación				2009				Variación			
	Real	%				%			Real	%				%			Real	%				%			Real	%				%		
Ventas Habitaciones	47,880.34	37%			47,908	35%			-28	0%			39,323	34%			8,557	22%			929,662	50%			845,549	45%			84,113	10%		
Ventas: Alimentos	68,813.75	53%			74,513	55%			-5,699	-8%			64,697	55%			4,117	6%			759,884	41%			873,680	46%			-113,796	-13%		
Ventas: Bebidas	8,531.17	7%			8,121	6%			410	5%			8,044	7%			487	6%			90,700	5%			98,862	5%			-8,162	-8%		
Ventas: Miscelaneos	4,380.71	3%			4,453	3%			-72	-2%			4,807	4%			-426	-9%			70,029	4%			63,628	3%			6,401	10%		
Total Ventas:	129,605.97	100%			134,995	100%			-5,389	-4%			116,871	100%			12,735	11%			1,850,275	100%			1,881,719	100%			-31,444	-2%		
Costo Directo																																
Materiales: Alimentos	22,691.65	33%			23,845	32%			-1,153	-5%			22,366	35%			326	1%			265,188	35%			290,928	33%			-25,740	-9%		
Materiales: Bebidas	1,869.08	22%			1,621	20%			248	15%			2,049	25%			-180	-9%			22,446	25%			21,431	22%			1,015	5%		
Materiales Total	24,560.73	19%			25,466	19%			-905	-4%			24,415	21%			146	1%			287,633	16%			312,359	17%			-24,726	-8%		
Costo de Personal	28,950.30	22%			37,871	28%			-8,921	-24%			24,739	21%			4,211	17%			397,249	21%			418,326	22%			-21,077	-5%		
Costo Directo	28,935.78	22%			28,559	21%			377	1%			25,361	22%			3,575	14%			319,118	17%			320,890	17%			-1,772	-1%		
Total	82,446.81	64%			91,896	68%			-9,449	-10%			74,515	64%			7,932	11%			1,004,000	54%			1,051,575	56%			-47,575	-5%		
Margen Contribución	47,159.16	36%			43,099	32%			4,060	9%			42,356	36%			4,803	11%			846,275	46%			830,144	44%			16,131	2%		
Costos Fijos	16,100.87	12%			15,662	12%			439	3%			14,812	13%			1,289	9%			182,816	10%			181,586	10%			1,230	1%		
Margen Bruto	31,058.29	24%			27,437	20%			3,621	13%			27,544	24%			3,514	13%			663,459	36%			648,558	34%			14,901	2%		
Gtos Adm. y Ventas																																
Ventas y RRPP	6,344.82	5%			4,933	4%			1,412	29%			4,468	4%			51,001	1141%			55,469	3%			56,146	3%			-677	-1%		
Administración	26,154.12	20%			29,270	22%			-3,116	-11%			28,019	24%			-1,865	-7%			349,817	19%			326,946	17%			22,871	7%		
Total	32,498.94	25%			34,203	25%			-1,704	-5%			32,487	28%			12	0%			405,285	22%			383,092	20%			22,193	6%		
Utilidad Operativa	-1,440.65	-1%			-6,766	-5%			5,325	-79%			-4,943	-4%			3,502	-71%			258,173	14%			265,466	14%			-7,293	-3%		
(Gtos) Ing.no Operac.																																
Gastos Administradora	0.00	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%		
Intereses Gastados	-657.53	-1%			-1,333	-1%			675	-51%			-658	-1%			0	0%			-8,000	0%			-16,907	-1%			8,907	-53%		
Diferencial Cambiario	0.00	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%		
Pérdidas año anterior	0.00	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%		
Otros Gastos No oper	0.00	0%			0	0%			0	0%			0	0%			0	0%			-730	0%			0	0%			-730	0%		
Intereses Ganados	4,003.90	3%			0	0%			4,004	0%			3	0%			4,001	3363%			12,579	1%			0	0%			12,579	0%		
Dividendos Ganados	0.00	0%			0	0%			0	0%			77	0%			-77	-100%			83	0%			0	0%			83	0%		
Arrendos	1,090.00	1%			1,080	1%			10	1%			1,080	1%			0	0%			12,630	1%			12,960	1%			-330	-3%		
Otros Ingr.no operacio	546.75	0%			20	0%			527	2634%			23	0%			524	277.2%			3,290	0%			415	0%			2,875	693%		
Eliminacion decimales	-0.87	0%			5	0%			-6	-117%			5	0%			0	0%			31	0%			80	0%			-49	-61%		
Total:	4,982.25	4%			-228	-0.2%			5,210	2285%			530	0%			4,452	840%			19,884	1%			-3,452	-0.2%			23,336	-676%		
Utilidad At. Impto.	3,541.60	3%			-6,994	-5.2%			10,536	-151%			-4,413	-4%			7,955	-180%			278,057	15%			262,014	14%			16,043	6%		
15% Utilidad Trabaj.	-531.24	0%			0	0%			-531	0%			-20,990	-18%			20,459	0%			-41,709	-2%			-39,302	-2%			-2,407	6%		
Base Impto. Rta.	3,010.36	2%			-6,994	-5.2%			10,004	-143%			-25,403	-22%			28,413	-112%			236,349	13%			222,712	11.8%			13,637	6%		
Impuesto a la Renta	2,129.18	2%			0	0%			2,129	0%			-30,105	-26%			32,234	0%			-58,342	-3%			-55,678	-3%			-2,664	5%		
Utilidad (Pérdida)	5,139.54	4%			-6,994	-5.2%			12,134	-173%			-55,508	-47%			60,648	-109%			178,007	10%			167,034	9%			10,973	7%		

Informe: ofi_05er



ESTADO DE RESULTADOS

Ejercicio: 2010 Período: Diciembre

Oro Verde Management S. A. OROVERSA

Unidad: Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A.

Moneda: US DOLAR

Emisión:

11-Mar-11

Pag..05

CUENTAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEM.	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
% ocupación	42.2%	42.7%	43.7%	61.7%	47.8%	30.8%	40.8%	47.9%	41.6%	63.4%	70.5%	25.9%	46.6%
Valor Promedio x Habitación	67.6	76.0	79.3	71.2	70.5	73.5	72.9	70.0	71.2	71.5	75.4	79.4	73.2
Ventas Hospedaje	66,212.38	68,136.97	80,572.25	98,853.69	78,370.93	50,999.13	69,085.44	77,931.43	66,716.79	105,302.26	119,600.16	47,880.34	929,661.76
Ventas: Alimentos	55,129.34	49,028.84	74,378.73	79,880.52	78,170.22	48,623.68	57,798.50	54,547.78	49,758.45	86,976.04	56,778.17	68,813.75	759,884.02
Ventas: Bebidas	6,608.07	4,840.57	6,749.67	10,681.12	8,993.49	6,127.18	7,232.91	6,170.29	5,195.06	12,527.07	7,043.37	8,531.17	90,699.97
Ventas: Varias	4,039.14	3,179.20	6,834.95	6,134.52	8,168.50	4,377.20	7,032.90	4,559.05	5,909.85	5,051.69	10,361.62	4,380.71	70,029.33
Total Ventas:	131,988.93	125,185.58	168,535.60	195,549.85	173,703.14	110,127.19	141,149.75	143,208.55	127,580.15	209,857.06	193,783.32	129,605.97	1,850,275.08
Costo Directo													
Materiales: Alimentos	21,777.21	17,987.49	28,720.51	26,415.34	27,894.94	16,281.95	20,193.51	19,041.02	16,889.74	28,643.14	18,651.43	22,691.65	265,187.93
Materiales: Bebidas	1,836.22	1,333.12	1,831.24	2,459.00	2,185.84	1,602.11	1,825.12	1,460.71	1,336.66	2,742.22	1,964.20	1,869.08	22,445.52
Materiales Total	23,613.43	19,320.61	30,551.75	28,874.34	30,080.78	17,884.06	22,018.63	20,501.73	18,226.40	31,385.36	20,615.63	24,560.73	287,633.45
Costo de Personal	28,924.46	26,599.35	35,004.08	34,707.85	34,061.74	30,383.54	31,914.17	35,736.78	35,859.17	38,261.33	36,846.20	28,950.30	397,248.97
Costo Directo	21,490.24	19,660.28	30,436.13	24,972.05	27,798.02	24,223.48	20,331.15	27,136.42	26,884.64	31,042.85	36,206.80	28,935.78	319,117.84
Total Costo Directo	74,028.13	65,580.24	95,991.96	88,554.24	91,940.54	72,491.08	74,263.95	83,374.93	80,970.21	100,689.54	93,668.63	82,446.81	1,004,000.26
Margen de Contribución	57,960.80	59,605.34	72,543.64	106,995.61	81,762.60	37,636.11	66,885.80	59,833.62	46,609.94	109,167.52	100,114.69	47,159.16	846,274.82
Costos Fijos	13,517.14	14,126.69	13,329.74	13,657.54	15,610.38	16,673.96	16,068.68	15,882.19	16,648.72	15,969.13	15,231.09	16,100.87	182,816.13
Margen Bruto	44,443.66	45,478.65	59,213.90	93,338.07	66,152.22	20,962.15	50,817.12	43,951.43	29,961.22	93,198.39	84,883.59	31,058.29	663,458.69
% Margen Bruto	33.7%	36.3%	35.1%	47.7%	38.1%	19.0%	36.0%	30.7%	23.5%	44.4%	43.8%	24.0%	35.9%
Gastos Admin. y Ventas													
Gastos Ventas y RRPP	5,696.28	3,108.70	4,820.00	3,887.24	3,223.07	2,707.86	4,234.31	4,601.79	4,510.03	5,704.84	6,629.72	6,344.82	55,468.66
Gastos Administración	26,734.35	24,148.75	28,911.19	27,241.47	28,927.37	28,858.29	28,020.69	33,174.86	34,142.31	32,010.03	31,493.14	26,154.12	349,816.56
Total Gastos Admin. y Venta	32,430.63	27,257.45	33,731.19	31,128.71	32,150.44	31,566.15	32,255.00	37,776.65	38,652.34	37,714.87	38,122.86	32,498.94	405,285.22
Utilidad Operativa	12,013.03	18,221.20	25,482.71	62,209.36	34,001.78	-10,604.00	18,562.12	6,174.78	-8,691.12	55,483.52	46,760.74	-1,440.65	258,173.48
% Utilidad Operativa	9.1%	14.6%	15.1%	31.8%	19.6%	-9.6%	13.2%	4.3%	-6.8%	26.4%	24.1%	-1.1%	14.0%
(Gastos) Ingresos No Operac													
Gastos Administradora	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intereses Gastados	-679.45	-679.45	-613.70	-679.45	-657.53	-679.45	-657.53	-679.45	-679.45	-657.53	-679.45	-657.53	-7,999.97
Diferencial cambiario	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pérdidas años anteriores	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otros Gastos No operacionales	0.00	0.00	0.00	-729.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-729.86
Intereses Ganados	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,002.66	1,906.25	2,666.67	4,003.90	12,579.48
Dividendos Ganados	0.00	0.00	0.00	0.00	82.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	82.98
Arriendos	1,080.00	1,080.00	1,080.00	880.00	1,040.00	1,040.00	1,040.00	1,440.00	1,040.00	910.00	910.00	1,090.00	12,630.00
Otros Ingresos No operacionale	58.02	137.04	39.78	841.42	180.09	36.80	231.76	118.74	143.09	123.51	833.33	546.75	3,290.33
Eliminación de decimales	26.72	5.58	1.89	-3.10	-1.47	-0.56	0.94	0.57	0.48	0.81	-0.12	-0.87	30.87
Total:	485.29	543.17	507.97	309.01	644.07	396.79	615.17	879.86	4,506.78	2,283.04	3,730.43	4,982.25	19,883.83
Utilidad At. Impto.	12,498.32	18,764.37	25,990.68	62,518.37	34,645.85	-10,207.21	19,177.29	7,054.64	-4,184.34	57,766.56	50,491.17	3,541.60	278,057.31
15% Utilidad Trabaj.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-24,508.15	-1,058.20	627.65	-8,664.98	-7,573.68	-531.24	-41,708.60
Base Impto. Rta.	12,498.32	18,764.37	25,990.68	62,518.37	34,645.85	-10,207.21	-5,330.86	5,996.44	-3,556.69	49,101.58	42,917.49	3,010.36	236,348.70
Impuesto a la Renta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-36,856.56	-1,499.12	889.17	-12,275.40	-10,729.37	2,129.18	-58,342.10
Utilidad (Perdida)	12,498.32	18,764.37	25,990.68	62,518.37	34,645.85	-10,207.21	-42,187.42	4,497.32	-2,667.52	36,826.18	32,188.12	5,139.54	178,006.61
	9.5%	15.0%	15.4%	32.0%	19.9%	-9.3%	-29.9%	3.1%	-2.1%	17.5%	16.6%	4.0%	9.6%