

CUENCAORO HOTELERA CUENCA 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 2011

Señor Presidente, Señores Directores:

En cumplimiento con las disposiciones legales y estatutarias, presento a ustedes el informe de los resultados financieros de Cuenca Oro Hotelera Cuenca S.A., acumulados hasta el 31 de Diciembre del año 2011.

1. ASPECTOS GENERALES

Estamos viviendo una época de internacionalización de la economía y el desempeño exitoso de los países en mercados globalizados dependiendo de la productividad que para algunos autores es sinónimo de competitividad. La situación Política - Económica que ha vivido nuestro país durante el año 2011, ha sido un período de estabilidad para las empresas del País.

Con respecto a la competitividad insertada al sector Hotelero, nuestro país necesita del desarrollo productivo, las empresas turísticas realizan los esfuerzos necesarios para el reto que se nos aproxima en estos años. Cuencaoro Hotelera Cuenca, no puede estar al margen, y es así que con los esfuerzos que realizan nuestros Accionistas, estamos en el mercado local y en un futuro cercano con un hotel nuevo y renovado.

Nuestras cifras es un reflejo de nuestra actividad durante el año 2011, los Activos en Construcción suman \$ 798.796; los anticipos a diferentes proveedores de la construcción es de \$ 884.339; producto del aumento de capital y el flujo de nuestra operación. Los ingresos totales en el 2011 suman \$ 1.774.459. Nuestros gastos operacionales son \$ 1.583.898. Nuestra utilidad operativa es de \$ 190.561, La utilidad neta \$ 132.761, que representa un 7.5% del ingreso total.

2. RESULTADOS GENERALES

Resultados de período con relación al Presupuesto y Año Anterior

	Acumulado a Diciembre 2011				Acumulado a Diciembre 2010			
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%	
Ingreso Total	1,774,460	2,027,684	-253,224	-12.49%	1,864,100	-89,640	-4.81%	
Utilidad Operativa	190,561	322,251	-131,690	-40.87%	271,898	-81,437	-29.94%	
Utilidad antes impuestos	204,784	290,305	-85,521	-29.46%	278,057	-73,273	-26.35%	
Tarifa Promedio	75.8	73.2	5.6	7.65%	73.2	5.6	7.65%	
Ocupación acumulada	38.8%	46.0%	-7.2%	-15.7%	46.5%	-7.7%	-16.6%	

- Ingresos al 31 de Diciembre del 2011 es de 1.774.460,00 comparado con el presupuesto que es de \$ 2.027.684,00 tenemos una diferencia de \$-253.224,00



HOTEL ORO VERDE
★★★★★
CUENCA - ECUADOR

equivalente al -12,49 %. El ingreso percibido a Diciembre del 2010 fue de \$ 1.864.100,00, existiendo una diferencia real de \$ -89.640,00 equivalente a una diferencia del -4.81% sobre el año anterior.

- Utilidad operativa al 31 de Diciembre del 2011 es de \$ 190.561,00 frente a lo presupuestado que fue \$ 322.251,00, existe una diferencia de \$ -131.690,00, equivalente al -40.87%. Comparando con el mismo periodo del año anterior que fue de \$ 271.998,00, representa una diferencia de \$ -81.437,00, equivalente al -29,94%.
- Utilidad Antes de impuestos del presente ejercicio es de \$204.784,00 comparando esta cifra con el presupuesto que es de \$290.305,00, hay una diferencia de \$ -85.521,00 equivalente al -29.46%. El año anterior a esta misma fecha tuvimos una utilidad de \$ 278.057,00 obteniendo una diferencia de \$ -73.273,00 equivalente al -26,35%

2.1 Ingresos Hospedaje

2.1.1. Ingresos Habitaciones

	Acomulado a Diciembre 2011				Acomulado a Diciembre 2010			
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%	
Ingresos	838,558	929,389	-90,831	-9.77%	927,540	-88,982	-9.59%	
Otros Ingresos Hospedaje	20,077	28,144	-8,067	-28.66%	28,168	-8,091	-28.72%	
Tarifa Promedio	78.80	73.20	5.60	7.65%	73.20	5.60	7.65%	
Ocupación acumulada	38.80%	46.00%	-7.20%	-15.65%	46.60%	-7.80%	-16.74%	

- En Habitaciones los ingresos de este período alcanzan la suma de \$ 838.558,00 frente a un presupuesto de \$ 929.389,00 obteniéndose una diferencia de \$ -90.831,00 o un -9,77%; comparando con el año anterior, a esta misma fecha se alcanzó la suma de \$ 927.540,00 la diferencia de \$ -88.982,00, en términos porcentuales un -9.59%
- En otros Ingresos de Hospedaje tales como telefonía, lavandería, mini bares y business center, registran un ingreso de \$ 20.077,00 contra un presupuesto de \$ 28.144,00, por cuanto la diferencia es \$ -8.067,00 equivalente a -28.66%, el año anterior éste rubro alcanzó un ingreso de \$ 28.168,00, es decir una diferencia de menos \$ -8.091,00 en términos porcentuales un -28.72%
- A la fecha, el hotel continúa promoviendo los servicios agregados para nuestros huéspedes tales como: transfer aeropuerto – hotel –aeropuerto; Coctel de bienvenida; uso del Fitness, Parqueadero Privado; Internet inalámbrico; a más del desayuno buffet que se incluye a todos los huéspedes.
- Tarifa Promedio y Porcentaje de Ocupación durante este año la tarifa promedio es de \$ 78.80 y el porcentaje de ocupación acumulada 38.80%, el año anterior a esta misma fecha fue de \$ 73.20 un porcentaje de ocupación de 46.60, nuestro precio promedio creció en \$5.60 por habitación que representa un 7.65% y con una ocupación acumulada de -7.80 puntos porcentuales equivalente al -16.74%.



HOTEL ORO VERDE

★★★★★

CUENCA - ECUADOR

2.2. Ingresos de Alimentos y Bebidas

	Acumulado a Diciembre 2011				Acumulado a Diciembre 2010			
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%	
Ingresos Restaurantes	592,043	777,538	-185,495	-23.86%	635,642	-43,599	-6.86%	
Ingresos Fast Food	232,907	223,227	9,680	4.34%	210,070	22,837	10.87%	
Ingresos Varios	75,946	56,306	19,640	34.88%	48,856	27,090	55.45%	
Total Ingresos A&B	900,896	1,057,071	-156,175	-14.77%	894,568	6,328	0.71%	

Al 31 de Diciembre del año 2011 en los diferentes puntos de venta de este departamento los ingresos alcanzaron la suma de \$ 900.896,00 frente a un presupuesto de \$ 1.057.071,00, existe una diferencia de menos \$ -156.175,00, es decir -14,77%. El año anterior a ésta misma fecha los ingresos fueron de \$ 894.568,00, dando como resultado una diferencia positiva éste año de \$ 6.328,00 que representa un 0.71%.

3. COSTOS Y GASTOS – ANALISIS POR RUBRO

3.1. Materiales

	Acumulado a Diciembre - 2011				Acumulado a Diciembre - 2010			
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%	
Costos Alimentos	228,861	289,383	-60,522	-20.9%	265,188	-36,327	-13.7%	
Costos Bebidas	19,734	22,920	-3,186	-13.9%	22,446	-2,712	-12.1%	
Total Costos	248,595	312,303	-63,708	-20.4%	287,634	-39,039	-13.6%	
Costo % Alimentos	31.3%	32.0%	-0.7%	-2.2%	36.0%	-4.7%	-13.1%	
Costo % Bebidas	18.8%	22.1%	-3.3%	-14.9%	25.3%	-6.5%	-25.7%	

- El costo de alimentos a Diciembre del año 2011 es US\$ 228.861,00, contra un presupuesto de \$ 289.383,00 por lo que hay una diferencia de \$ -60.522,00 porcentualmente representa el 31.00% del total de ventas de alimentos, contra un presupuesto del 32,00%; a la misma fecha el año anterior el costo de alimentos fue del 35,00%.
- El costo de bebidas es de \$ 19.734,00 contra un presupuesto de \$ 22.920,00 existiendo una diferencia de \$ -3.186,00, el año anterior a esta misma fecha el costo real fue de \$ 22.446,00; al 31 de octubre el costo porcentual de bebidas en proporción a los ingresos es del 20,00% contra un presupuesto del 23,00%. El año pasado a esta misma fecha tuvimos un porcentaje del costo de bebidas del 25,00%.

3.2. Gastos En Personal

	Acumulado a Diciembre - 2011				Acumulado a Diciembre - 2010			
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%	
Ingreso Total	1,774,460	2,027,684	-253,224	-12.49%	1,864,100	-89,640	-4.81%	
Gastos en Personal	528,157	519,746	8,409	1.62%	488,986	62,271	13.37%	
% Respecto a Ingresos	29.8%	25.6%	-3.3%		25.0%	-69.5%		



HOTEL ORO VERDE
★★★★★
CUENCA - ECUADOR

Los gastos de personal durante este período son de \$ 528.157,00 y representan el 30% de los ingresos, comparado con el presupuesto de \$ 519.748,00 hay una diferencia de mas \$ 8.409,00 o el 1.62%. Comparados con el gasto a esta misma fecha del periodo del anterior que es de \$ 465.886,00 hay una diferencia de mas \$ 62.271,00 equivalente al 13.37%.

3.3. Gastos Directos

	Acumulado a Diciembre - 2011				Acumulado a Diciembre - 2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingreso Total	1,774,460	2,027,684	-253,224	-12.49%	1,864,100	-89,640	-4.81%
Gastos Directos	529,589	589,250	-59,661	-10.12%	570,510	-40,921	-7.17%
% Respecto a Ingresos	29.8%	29.1%	23.6%		30.6%	45.7%	

Este rubro hasta Diciembre del 2011 alcanza la suma de \$ 529.589,00 frente a un presupuesto de \$ 589.250,00 nos da una diferencia de \$ -59.661,00 equivalente al -10.12%. Si comparamos este gasto con el período del año anterior que fue de \$ 570.510,00 tenemos una diferencia de \$ -40.921,00 es decir un - 7.17%.

3.4. Gastos Fijos

	Acumulado a Diciembre - 2011				Acumulado a Diciembre - 2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingreso Total	1,774,460	2,027,684	-253,224	-12.49%	1,864,100	-89,640	-4.81%
Gastos Fijos	277,558	284,132	-6,574	-2.31%	268,072	9,488	3.54%
% Respecto a Ingresos	15.6%	14.0%	2.6%		14.4%	-10.6%	

Durante el año 2011, nuestros gastos fijos registran \$ 277.558,00, comparado con nuestro presupuesto que es de \$ 284.132,00 hay una diferencia de \$ -6.574,00 es decir -2.31%. El año anterior a esta misma fecha tuvimos un gasto acumulado de \$ 268.072,00 la diferencia es de \$ 9.486,00, es decir un 3.54%.

4. RECURSOS HUMANOS

El número de colaboradores a Diciembre del 2011 es de 76 personas.

La capacitación al personal del Hotel Oro Verde es una constante preocupación y prioridad para el Departamento de Recursos Humanos, con la finalidad de mejorar día a día nuestros servicios y manteniéndonos como un Hotel líder en la Ciudad por su calidad y excelencia.

CAPACITACION HOTEL ORO VERDE CUENCA

PERIODO: ENERO A DICIEMBRE DE 2011

CAPACITACION INTERNA Y EXTERNA



HOTEL ORO VERDE

★★★★★
CUENCA - ECUADOR

Febrero Julio Septiembre Octubre	Seguridad y Salud en el Trabajo- Riesgos laborales - prevención	IESS-SIL-Merc Sharp Dohme	Todo el personal	74 x 6.5 horas.	481 Horas
7-02-11	Atención Telefónica al Cliente	Fundación RSA – Quito	Recepción, alimentos y Bebidas, Administración	40 x 10 horas.	400 Horas
26-05-11	Devolución de IVA a extranjeros/NIFFS	SRI / Capla	Recepcionistas, auditores, Cajeros/Contabilidad	12 x 4.5 horas	54 Horas
15-08-11	Trabajo en equipo al aire libre cuerdas bajas	Soc. de Calidad y Productividad	Todos departamentos	30 x 9 horas	270 Horas
23-11-11	Motivación para el Éxito Laboral	Cámara de Comercio Ecuatoriano Chilena	Todo el personal	30 x 2.5 Horas	75 Horas
TOTAL CAPACITACIONES REALIZADAS EN 2011					1.280 HORAS

5. CARTERA DE CLIENTES

El desglose de cartera hasta el 31 de Diciembre del 2011 se detalla a continuación:

DÍAS	VALOR	%
Corriente	27,340.62	59.3%
30 días	10,788.48	23.4%
60 días	7,018.61	15.2%
90 días	940.57	2.0%
Total	46,088.28	100.0%

6. FINANZAS

6.1. Anticipos a Proveedores Obras en Construcción

A esta fecha se han realizado diferentes anticipos a los contratistas, así como también pagos para obras en proceso de construcción a continuación el detalle de los mismos.



HOTEL ORO VERDE

★★★★★

CUENCA - ECUADOR

CONSTRUCTORA C.O.C.	21/10/2011	29	150,000.00	PRIMER ANTC. OBRA CIVIL FASE 1 REMODELACION
	16/12/2011	77	63,383.00	SEGUNDO ANTC. OBRA CIVIL FASE 1 REMODELACION
			<u>213,383.00</u>	
EQUINDECA MOBILIARIO	27/10/2011	30	40,801.61	PRIMER ANTC. MOBILIARIA PISTA BAILE, MENAJ. UTENCILIO
	02/12/2011	76	16,320.64	SEGUNDO ANTC. MOBILIARIA PISTA BAILE, MENAJ. UTENCILIO
			<u>57,122.25</u>	
EQUINDECA EQUIPOS ACERO INOX.	27/10/2011	31	57,774.36	PRIMER ANTC. EQP. ACERO INOX. CUARTOS
	02/12/2011	75	25,322.01	SEGUNDO ANTC. EQUIP. ACERO INOX. CUARTOS
			<u>83,096.37</u>	
ALCRISTAL ALUMINIOS Y CRISTALES C.A.	27/10/2011	32	37,313.90	ANTC. 50% 1ERA ETAPA VENTALLERIA SALON Y HAB
			<u>37,313.90</u>	
COLINEAL CORPORACION CIA. LTDA.	27/10/2011	33	103,785.04	PRIMER ANTC. MUEBLES PARA HABITACIONES
	18/12/2011	78	50,696.00	SEGUNDO ANTC. MUEBLES PARA HABITACIONES
			<u>154,481.04</u>	
GALO DAVALOS MURREAGUI	15/11/2011	35	69,503.77	70% ANTC. PROV. E INSTALACION ALFOMBRAS
			<u>69,503.77</u>	
ALMACEN DE PLASTICOS CIA. LTDA.	22/11/2011	37	4,684.72	40% ANTC. MANTELERIA Y SERVILLETAS
			<u>4,684.72</u>	
MARIA RUBBY ZAPATA	22/11/2011	62	21,731.78	70% ANTC. CONF. E INST. CORTINAS HAB
			<u>21,731.78</u>	
SISCLIMA S.A.	22/11/2011	63	24,910.41	50% ANTC. INST. SIST. CLIMATIZACION REMOD.
			<u>24,910.41</u>	
XMG INSTAL CORP. CIA. LTDA.	22/11/2011	64	8,073.14	70% ANTC. CORTINAS P/BAÑO Y ESPEJOS HAB.
			<u>8,073.14</u>	
HIGH LIGHTS CIA. LTDA.	22/11/2011	65	31,776.20	70% ANTC. EQUIPO ILUMINAC. ARQ. REMOD.
			<u>31,776.20</u>	
COHECO CIA. LTDA.	22/11/2011	66	31,222.86	80% ANTC. ASCENSOR HABITACIONES
			<u>31,222.86</u>	
DECOSA CIA. LTDA.	22/11/2011	67	50,917.86	70% ANTC. PROV. E INST. SIST. PARTICIONES MOV. REMOD.
			<u>50,917.86</u>	
HOME DEKO	22/11/2011	68	7,421.40	1ER ANTC. PROV. E INST. GRANITO HAB.
	22/11/2011	69	12,958.87	1ER ANTC. PROV. E INST. PISO FLOTANTE HAB.
			<u>20,380.27</u>	
MARCO XAVIER MIÑO	24/11/2011	70	9,730.00	70% ANTC. IMPORTACION TELAS P/ SABANAS HAB.
			<u>9,730.00</u>	
CHAIDE Y CHAIDE S.A.	02/12/2011	72	8,100.00	50% ANTC. ORDEN DE COMPRA COLCHONES
			<u>8,100.00</u>	
ING. RAUL JARAMILLO	02/12/2011	74	25,836.00	60% ANTC. PANELADOS, PUERT. MACIZAS Y BARRENDERAS
			<u>25,836.00</u>	
ALMACENES BOYACA S.A.	21/12/2011	79	1,604.86	ANTC. IMPORT. PIEZAS SANITARIAS Y ACCESORIOS
			<u>1,604.86</u>	
NOVASTARLAK CIA. LTDA.	21/12/2011	80	30,471.00	45% ANTC. COMPRA CELOSIAS, VIGAS, BARREDERAS
			<u>30,471.00</u>	
TOTAL			<u>884,339.43</u>	

6.2. Resumen Cuadro Obras en Construcción

ANEXO DE OBRAS EN CONSTRUCCION A DICIEMBRE DE 2011



HOTEL ORO VERDE

★★★★★
CUENCA - ECUADOR

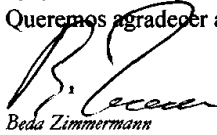
Salón de Uso Múltiple	401,056.00
Cocina	109,078.00
Ascensor	17,709.00
Parqueadero	7,028.00
Remodelación Habitaciones	263,824.00
Total	798,795.00

7. CONCLUSIONES

Señores Directores las cifras presentadas por el año 2011, no han alcanzado los objetivos propuestos, debemos enfocar nuestro esfuerzo en ventas de habitaciones y también en alimentos y bebidas; nuestro precio promedio ha mejorado en comparación en años anteriores; es nuestro deber concentrar todos los esfuerzos en ventas, para que la inversión realizada por ustedes señores Accionistas y Directivos sean compensados en un tiempo muy cercano.

8. AGRADECIMIENTO

Agradecemos a nuestro Presidente, Doctor Henry Eljuri; al Sr. Selim Doumet, Vicepresidente; Director Delegado, al Ing. Edmundo Kronfle; por brindarnos su total apoyo, mismo que es indispensable para la consecución de los objetivos propuestos. Queremos agradecer a todos los miembros del directorio por su presencia y apoyo constante.



Handwritten signature of Beda Zimmermann.

Gerente General

Marzo 13 del 2012