



HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

## INFORME DEL GERENTE GENERAL RESPECTO AL EJERCICIO ECONOMICO, HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Señor Presidente, Señores Directores:

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

### 1. SITUACION GENERAL:

En términos generales, 2011 fue un buen año para la industria hotelera en la ciudad de Guayaquil. Se realizaron varios eventos internacionales entre los cuales se destacó el Congreso de RADLA en mayo. También se incrementaron frecuencias de vuelos internacionales.

Los principales indicadores macroeconómicos del Ecuador para el año 2011 presentan una inflación del 5,4% en relación a la del año 2010 de 3,3%. Los precios de alimentos y bebidas subieron en un 8,5%, viéndose especialmente afectados vinos y licores importados. Entre varios cambios realizados a las leyes tributarias se destaca el incremento del ISD (Impuesto de Salida de Divisas) del 2% al 5%.

Los ingresos totales del año respecto a lo presupuestado se han superado en un 4,1% y en un 14,6% en relación al año 2011.

El principal factor que contribuyó a este excedente fueron los ingresos de habitaciones con US\$ 660.219, donde la estrategia de apuntalar a un incremento del RevPAR (Ingreso por Habitación Disponible) a favor de más flexibilidad en tarifas y mayor ocupación resultó en un excedente del 8,9% en relación al presupuesto y 15,1% en relación al año anterior.

En alimentos y bebidas no se cumplió el presupuesto en 2,7%, no obstante se registró un crecimiento del 10,4% en relación al año 2010.

Otros Ingresos excedieron presupuesto en 40% y 179% en relación al año anterior. La variación significativa en relación al año anterior se debe a la reasignación del ingreso por concepto de alquileres el cual desde enero 2011 se refleja como Otros Ingresos.

Manteniendo un estricto control de gastos se pudo trasladar la venta incremental a la utilidad del hotel. De esta forma se excedió el presupuesto de Utilidad Operativa en US\$ 759.382 lo que equivale a una mejora del 68,4% versus el presupuesto y US\$ 1.198.012 más que el 2010 equivalente a un crecimiento del 178,4%.

En base a los mejores ingresos, controles de gastos y efectos NIIF por menores depreciaciones, los resultados antes de impuestos registrados hasta Diciembre del 2011 respecto a lo presupuestado son superiores en el 88,1% y respecto al 2010 en un 190,0%. Las menores depreciaciones por las NIIF's aportan con el 36,0% a esta mejora.

La Utilidad Neta del ejercicio refleja US\$ 1.429.503 un 103,0% por arriba del presupuesto y US\$ 998.919 mejor que el año anterior, una mejora equivalente al 232,0%.

Hemos cumplido con todos nuestros compromisos societarios, comerciales y fiscales.

El análisis siguiente se basa en la información contenida en el **"ANEXO 1"**.

## 2. RESULTADOS GENERALES:

### Resultados en relación al presupuesto y año anterior

	Acum. Real Dic. 2011	Presupuesto Dic. 2011	Diferencia Real	%	Acum. Real Dic. 2010	Diferencia Real	%
Ingreso Total	12,413,329	11,928,542	484,787	4.1%	10,828,505	1,584,824	14.6%
Utilidad Operativa	1,869,537	1,110,152	759,385	68.4%	671,525	1,198,012	178.4%
Utilidad antes Impuestos	2,050,914	1,090,112	960,802	88.1%	707,312	1,343,602	190.0%
Utilidad Neta	1,429,503	704,212	725,291	103.0%	430,584	998,919	232.0%
Tarifa Promedio	92.50	100.38	-7.9	-7.9%	90.10	24	2.7%
Ocupación acumulada	63.20%	53.86%	9.34%	17.3%	56.40%	6.8%	12.1%
Revpar	58.46	54.06	4.40	8.1%	50.82	7.64	15.0%

Los resultados acumulados al 31 de Diciembre del 2011 registran un ingreso total de US\$ 12.413.329 superando al presupuesto en un 4,1%. En relación al 2010 los ingresos son mayores en US\$ 1.584.824 un 14,6%.

Los gastos operativos en el 2011 representan el 84,9% del ingreso total, registran un ahorro de US\$ 274.598 un -2,5% respecto al presupuesto, comparados con el 2010 gastos mayores por US\$ 386.812 un incremento del 3,8%.

Las Utilidades Operativas y antes de Impuestos han sido positivas en US\$ 1.869.537 y US\$ 2.050.914 respectivamente. Estas cifras nos dan una relación mejorada de US\$ 998.919 respecto al 2010 a nivel de utilidad neta.





HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

### 3. COSTOS Y GASTOS – ANALISIS POR RUBRO:

#### 3.1 GASTOS EN MATERIALES

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ing. Alimentos	5.314.168	5.421.048	(106.880)	-2,0%	4.932.007	382.161	7,7%
Ing. Bebidas	846.882	1.014.465	(167.583)	-16,5%	805.286	41.596	5,2%
Costo Comestibles	1.758.585	1.693.047	65.538	3,9%	1.544.849	213.736	13,8%
Costo Bebidas	162.572	179.042	(16.470)	-9,2%	148.271	14.301	9,6%
% Comestibles	33,1%	31,2%	1,9%	6,0%	31,3%	1,8%	5,7%
% Bebidas	19,2%	17,6%	1,5%	8,8%	18,4%	0,8%	4,4%

Los gastos en comestibles y bebidas registran incrementos similares a los de la inflación, pese a los permanentes controles en los procesos de cotización, adjudicación, compras y consumos. Este rubro representa el 16,8% de los gastos totales vs el 17,1% en el 2010.

#### 3.2 GASTOS EN PERSONAL

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	12.413.329	11.928.542	484.787	4,1%	10.828.505	1.584.824	14,6%
Costo Personal	2.897.998	2.915.568	(17.570)	-0,6%	2.669.249	228.749	8,6%
% Respecto a ingresos	23,3%	24,4%	-1,1%	-4,5%	24,7%	-1,3%	-5,3%



Este rubro representa el 23,3% en relación a los ingresos totales vs el 24,4% del presupuesto. Respecto al año anterior que registraba un 24,7% en relación a los ingresos totales, hemos incrementado los gastos en US\$ 228.749 un 8,6% mas, mayores gastos en sueldos por US\$ 152.168 un 9,6% para cumplir el ajuste a los salarios mínimos sectoriales, sobretiempo en US\$ 29.379 un 67,2%, comisiones de ventas por US\$ 9.710, y mayores reservas para décimos, aporte patronal y fondo de reserva derivados de los incrementos arriba detallados.

La adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF no afectaron las reservas para jubilación en desahucio porque ya veníamos registrando reservas para colaboradores con menos de 10 años de trabajo desde el 2010.



HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

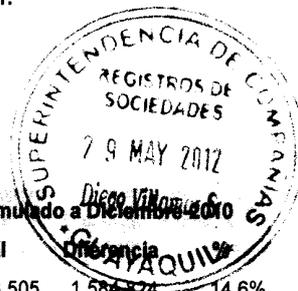
### 3.3 GASTOS DIRECTOS

	Acumulado a Octubre-2011				Acumulado a Octubre-2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	9.751.995	9.599.914	152.081	1,6%	8.630.856	1.121.139	13,0%
Gastos Directos	3.061.457	3.083.228	-21.771	-0,7%	2.887.320	174.137	6,0%
% Respecto a ingresos	31,4%	32,1%	-0,7%	-2,3%	33,5%	-2,1%	-6,4%

Este rubro representa el 30,7% en relación a los ingresos totales contra 31,2% del presupuesto. Respecto al año anterior, que registraba un 33,2%, en relación a los ingresos totales, se incrementaron estos gastos en US\$ 214.749 un 6,0%. Mayores gastos en reposición de lencería, suministros de oficina y amenities, facturación de autoconsumo (con su contraparte en ingresos ventas-otros), gastos en decoración, músicos, capacitación, agua, gas, mantenimiento a equipos de refrigeración, membresía Leading y comisiones Catering Expoguayaquil.

### 3.4 GASTOS FIJOS

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	12.413.329	11.928.542	484.787	4,1%	10.828.505	1.584.824	14,6%
Costos Fijos	1.753.935	2.138.133	-384.198	-18,0%	2.046.962	(293.027)	-14,3%
% Respecto a ingresos	14,1%	17,9%	-3,8%	-21,2%	18,9%	-4,8%	-26,6%



Estos representan el 14,1% sobre los ingresos totales contra 17,9% del presupuesto. Respecto al año anterior que fue 18,9% de los ingresos, registramos un ahorro de gastos de US\$ 293.027 un menos 14,3%;

A esta disminución de gastos fijos aportan las menores depreciaciones y amortizaciones por US\$ 483.223, principalmente por efectos de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF:

- Gastos por depreciación al costo, menos US\$ 698.014 al extender la vida útil según peritos evaluadores.
- Gastos por depreciación reevalúo, mas US\$ 263.601, al incorporar al proceso activos antes ya totalmente depreciados que continúan aportando a los procesos de producción.
- Gastos por depreciación activos de operación, mas US\$ 58.651.
- Gastos por remodelaciones, menos US\$ 107.460.



HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

Mayores gastos en honorarios profesionales en US\$ 27.415, Administradora US\$ 56.182 y US\$ 69.906 que corresponden al pago realizado al SRI de glosas de fiscalización a los años 1990, 1991 y 1992 al haber el hotel considerado en sus declaraciones deducciones por inversiones en los hoteles de Machala y Cuenca sin haber obtenido autorización escritas de CETUR (institución ahora inexistente).

### 3.5 ADMINISTRACION Y VENTAS

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	12.413.329	11.928.542	484.787	4,1%	10.828.505	1.584.824	14,6%
Gastos Ventas	365.084	312.611	52.473	16,8%	323.758	41.326	12,8%
Gastos Administracion	1.423.695	1.404.815	18.880	1,3%	1.317.063	106.632	8,1%
Total Vtas y Administra.	1.788.779	1.717.426	71.353	4,2%	1.640.821	147.958	9,0%
% Respecto a ingresos	14,4%	14,4%	0,0%	0,1%	15,2%	-0,7%	-5,2%

Los gastos en Administración y Ventas reflejan un incremento de US\$ 147.958 respecto al año anterior, para el análisis en "Gastos Ventas" mayores gastos en publicidad (membresía internacional y comisiones catering ExpoGuayaquil) y en "Gastos Administración" la glosa pagada al SRI; en esta área se incluyen: Gerencia General, Contabilidad, Control Corporativo, Seguridad, Desarrollo Humano y Sistemas. Estos costos fueron el 14,4% respecto a los ingresos totales, en el 2010 los gastos en esta área fueron del 15,2% de los ingresos totales.

### 3.6 UTILIDAD OPERATIVA

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	12.413.329	11.928.542	484.787	4,1%	10.828.505	1.584.824	14,6%
Utilidad Operativa	1.869.537	1.110.152	759.385	68,4%	671.525	1.198.012	178,4%
% Respecto a ingresos	15,1%	9,3%	5,8%	61,8%	6,2%	8,9%	95,2%

La utilidad operativa es de US\$ 1.869.537 un 15,1% respecto a los ingresos totales, resultado obtenido por el incremento en ventas, mayores arriendos; también el estricto control en gastos y menor depreciación, lo que nos ha permitido mejorar comparado con los resultados obtenidos en el 2010 en US\$ 1.198.012 un 178,4%.

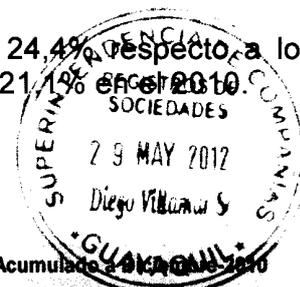


HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

### 3.6.1 UTILIDAD OPERATIVA BRUTA (GOP)

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	12.413.329	11.928.542	484.787	4,1%	10.828.505	1.584.824	14,6%
Utilidad Operativa	1.869.537	1.110.152	759.385	68,4%	671.525	1.198.012	178,4%
Amortiza y Depreciacion	1.133.328	1.711.832	(578.504)	-33,8%	1.616.551	(483.223)	-29,9%
Gross Operating Profit	3.002.865	2.821.984	180.881	6,4%	2.288.076	714.789	31,2%
% Respecto a ingresos	24,2%	23,7%	0,5%	2,3%	21,1%	3,1%	12,9%

La utilidad operativa bruta es de US\$ 3.002.865 un 24,4% respecto a los ingresos totales, este marcador de rentabilidad era del 21,1% en el 2010.



### 3.7 GASTOS E INGRESOS NO OPERATIVOS

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	12.413.329	11.928.542	484.787	4,1%	10.828.505	1.584.824	14,6%
Gastos Financieros	(43.937)	(34.440)	(9.497)	27,6%	(85.977)	42.040	-48,9%
Gastos no operacionales	(39.120)	0	(39.120)	-100,0%	(108.383)	69.263	-63,9%
Ingresos Financieros	175.953	14.400	161.553	0,0%	28.393	147.560	519,7%
Ingresos no operacion.	88.475	0	88.475	100,0%	201.801	(113.326)	-56,2%
Gastos/Ing. no Oper.	181.377	(20.040)	201.417	-1005,1%	35.787	145.590	406,8%
% Respecto a ingresos	1,5%	-0,2%	1,6%	-969,7%	0,3%	1,1%	-673,0%

Este rubro representó un efecto positivo en el 2011 contra el año anterior de US\$ 145.590, principalmente por la reducción de deuda y la conversión de ésta a una tasa de interés menor, con un ahorro de US\$ 55.030, menores gastos no operacionales en US\$ 69.263 de los cuales US\$ 52.429 corresponden al bono entregado a los empleados en el 2010, mayores intereses recibidos por US\$ 41.691, y también dividendos recibidos de OVMachala y OVCuenca por US\$ 105.869.

### 3.8 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	12.413.329	11.928.542	484.787	4,1%	10.828.505	1.584.824	14,6%
Utilidad (Perdida)	2.050.914	1.090.112	960.802	88,1%	707.312	1.343.602	190,0%
% Respecto a ingresos	16,5%	9,1%	7,4%	80,8%	6,5%	10,0%	109,3%

La utilidad antes de impuestos a Diciembre del 2011 es de US\$ 2.050.914 un 16,5% sobre los ingresos totales vs el 9,1% presupuestado y el 6,5% del año anterior.

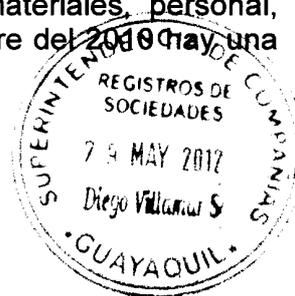


HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

### 3.9 UTILIDAD NETA

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Ppto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos Totales	12.413.329	11.928.542	484.787	4,1%	10.828.505	1.584.824	14,6%
Utilidad (Perdida)	1.429.503	704.212	725.291	103,0%	430.584	998.919	232,0%
% Respecto a ingresos	11,5%	5,9%	5,6%	95,1%	4,0%	7,5%	127,7%

A Diciembre del 2011, la utilidad neta es de US\$ 1.429.503 y representa el 11,5% del ingreso total vs el 5,9% del presupuesto, resultado que se logró con un incremento en ingresos del 8,9% en Habitaciones, Fast Food el 5,2%, Ingresos varios de eventos el 32,8% y Arriendos el 3,5%; también manteniendo bajos los gastos presupuestados para materiales, personal, depreciaciones con afectación NIIF. Respecto a Diciembre del 2010 hay una mejora de US\$ 998.919 el 232,0%.



### 4. ANALISIS DE RESULTADOS POR AREA:

#### 4.1 HOSPEDAJE

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Presupuesto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos	5.282.998	4.912.519	370.479	7,54%	4.634.801	648.197	13,99%
Costo de Ventas	3.120.881	3.307.034	-186.153	-5,63%	3.132.362	-11.481	-0,37%
Margen Bruto	2.162.117	1.605.485	556.632	34,67%	1.502.439	659.678	43,91%
% de los Ingresos	40,93%	32,68%	8,24%	25,23%	32,42%	8,51%	26,25%
Ocupación	63,20%	53,86%	9,34%	17,34%	56,40%	6,80%	12,06%
Tarifa Promedio	92,50	100,38	7,88	-7,85%	90,10	2,40	2,66%
Revpar	58,46	54,06	4,40	8,13%	50,82	7,64	15,04%

Los resultados en Hospedaje superiores al presupuesto y mismo período del 2010, se han logrado fundamentalmente por la incorporación de nuevos clientes corporativos, la producción de cinco aerolíneas con tarifas cercanas a la promedio para tripulantes y lay over más un congreso con promedios altos, la tarifa subió a US\$ 92,50, habíamos cerrado el 2010 con una tarifa de US\$ 90,10, la ocupación registra 63,20% misma que a Diciembre del 2010 fue de 56,40%. El REVPAR registra un positivo del 8,13% respecto al presupuesto y comparado con similar período del 2010 un crecimiento del 15,04%.

El margen bruto de esta área de US\$ 2.162.117 el 40,9% de los ingresos; aporta el 59,1% del margen bruto total. Mayores gastos respecto al 2010 en sueldos por los incrementos a mínimos sectoriales, reposición de lencería (cubrecamas y toallas), amenidades, mantenimiento de vehículos y membresía internacional.



HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

## 5. ALIMENTOS & BEBIDAS:

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Presupuesto	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos	6.529.642	6.708.823	-179.181	-2,67%	5.912.030	617.612	10,45%
Costo de Ventas	5.546.475	5.793.928	-247.453	-4,27%	5.384.197	162.278	3,01%
Margen Bruto	983.167	914.895	68.272	7,46%	527.833	455.334	86,26%
% Margen Bruto	15,1%	13,6%	1,4%	10,41%	8,9%	6,13%	68,65%

Los ingresos totales de Alimentos y Bebidas en el 2011 son menores al presupuesto en US\$ 179.181 un -2,67%. Los ingresos en restaurantes y eventos fueron menores a lo planificado en US\$ 346.416, los Delis mayores al presupuesto en US\$ 71.816.

Respecto a similar período del 2010 en esta área, hemos superado las ventas en US\$ 617.613 un 10,4%, principalmente en Eventos que aportan con el 63,4% de los ingresos totales de Alimentos y Bebidas. Se mantienen y refuerzan las acciones para reducir los costos de operación de A&B, ahorros importantes en gastos de personal, pese a los incrementos a los sueldos y salarios para cumplir con los mínimos sectoriales. Se registran mayores gastos en uniformes, atenciones por el registro del autoconsumo, en músicos, pagos a personal eventual, comisiones catering al Centro de Convenciones y depreciación de activos de operación. El área registra un margen bruto del 15,1 % y representa el 26,87% del Margen Bruto total de US\$ 3.658.315.

### 5.1 RESTAURANTES

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Presup.	Diferencia	%	Real	Diferencia	%
Ingresos	1.682.763	1.770.988	-88.225	-4,98%	1.606.325	76.438	4,76%
Costo de Ventas	1.656.122	1.554.954	101.168	6,51%	1.527.510	128.612	8,42%
Margen Bruto	26.641	216.034	-189.393	-87,67%	78.815	-52.174	-66,20%
% Margen Bruto	1,58%	12,20%	-10,6%	-87,02%	4,91%	-3,3%	-67,73%

En ingresos de restaurantes Le Gourmet supera al presupuesto de ventas con US\$ 5.550, La Fondue con US\$ 2.760, Room Service con US\$ 4.676. Respecto al año 2010 El Patio vendió más US\$ 69.692, en bar El Capitán los ingresos disminuyeron en US\$ 21.531.

Aportan a este pequeño margen bruto: Bar El Capitán con US\$ 39.848 y Room Service con US\$ 25.307; Le Gourmet registra un déficit de US\$ 39.137 un - 23,5% y Fondue un menos US\$ 6.617.



HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

En estos puntos de venta, por la naturaleza del servicio, no hemos logrado importantes reducciones en costos. Mayores gastos directos en gas, mantenimiento de equipos de refrigeración y activos de operación.

## 5.2 GOURMET DELIS

	Acumulados a Diciembre-2011				Acumulados a Diciembre-2010		
	Real	Presupuesto	Diferencia		Real	Diferencia	
Ingresos	1.457.044	1.385.228	71.816	5,18%	1.307.614	149.430	11,43%
Costo de Ventas	1.220.670	1.323.463	-102.793	-7,77%	1.249.526	-28.856	-2,31%
Margen Bruto	236.374	61.765	174.609	282,70%	58.088	178.286	306,92%
% Margen Bruto	16,22%	4,46%	11,8%	263,84%	4,44%	11,8%	265,19%

El Restobar Deli La Torre fue cerrado a fines de Marzo del 2010, ese año registró ingresos por US\$ 35.524 y asimiló gastos para amortizar la instalación por US\$ 76.218, generando un margen bruto negativo de US\$ 40.694. Incluida la salvedad antes anotada, los ingresos en los Delis superan al presupuesto en US\$ 71.816 un 5,18% y al mismo período del 2010 en US\$ 149.430 un 11,43% más. Las acciones implantadas desde el segundo semestre del 2010 en Deli San Marino abonaron a estos logros.

En cuanto a los gastos hemos mantenido estrictos controles en personal, incrementos en suministros de mantenimiento, limpieza y despacho, los ahorros en gastos fijos son consecuencia de menores amortizaciones (en el 2010 Restobar) esperamos seguir mejorando el rendimiento de estos puntos de venta.

## 5.3 BANQUETES

	Acumulado a Diciembre-2011				Acumulado a Diciembre-2010		
	Real	Presupuesto	Diferencia		Real	Diferencia	
Banquetes	2.579.189	2.730.292	-151.103	-5,5%	2.614.647	-35.458	-1,4%
Servicio Domicilio	243.798	383.687	-139.889	-36,5%	340.990	-97.192	-28,5%
Centro Convenciones	566.848	438.628	128.220	29,2%	42.453	524.395	100,0%
Ingresos	3.389.835	3.552.607	-162.772	-4,6%	2.998.090	391.745	13,1%
Costo de Ventas	2.669.682	2.915.511	-245.829	-8,4%	2.607.162	62.520	2,4%
Margen Bruto	720.153	637.096	83.057	13,0%	390.928	329.225	84,2%
% Margen Bruto	21,24%	17,93%	3,3%	18,5%	13,04%	8,2%	62,9%

El presupuesto de ingresos de Banquetes no fue cumplido en US\$ 151.103 un -5,5%, y respecto al 2010 hemos mermado los ingresos en US\$ 35.458 un -1,4%. Servicio a Domicilio cayó US\$ 97.192 un -28,5% respecto al 2010; el Catering en el Centro de Convenciones activo desde Septiembre del 2010 generó en el 2011 un ingreso de US\$ 566.848.



HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

En el análisis del Margen Bruto el Centro de Convenciones aporta con US\$ 182.184, Banquetes con US\$ 401.354 y Servicio a Domicilio con US\$ 136.645, para un promedio del 21,24% respecto a sus ingresos.

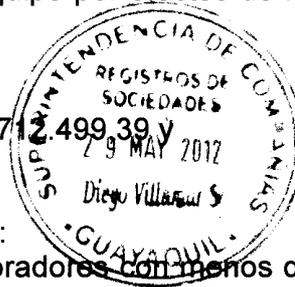
Los costos en materiales se han mantenido controlados en relación a los ingresos, menores gastos en personal y mayores gastos directos en personal eventual, uniformes, atenciones, alquiler de equipos, dulces, gas, comisiones catering y mayores gastos fijos por la amortización de activos de operación (vajilla).

## **6. FINANZAS:**

### **6.1 EFECTOS DE ADOPCION DE LAS NIIF**

La adopción de la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF ha modificado en el Balance General los siguientes rubros:

1. En el Activo, en Propiedad Planta y Equipo por efectos de los avalúos se generaron incrementos en:
  - a. Terrenos por US\$ 3.158.109,61
  - b. Edificios por US\$ 3.892.074,81
  - c. Maquinarias y equipos por US\$ 712.499,39
  - d. Vehículos por US\$ 169.747,96
2. En el Pasivo, en Provisiones Laborales:
  - a. Provisión Jubilación para colaboradores con menos de 10 años de labores continuas US\$ 138.870,09
  - b. Provisión Desahucio incluido para colaboradores con menos de 10 años de labores continuas US\$ 134.862,67
3. En el Pasivo, en Impuestos Diferidos Pasivos por US\$ 970.137,21; estos valores consecuencia del reavalúo de los activos fijos; en el futuro se disminuirán para contrarrestar el impuesto de los gastos no deducibles por la aplicación de las depreciaciones por reavalúos en el gasto operativo.
4. En el Patrimonio, eliminación del Capital Adicional o Reserva de Capital (consecuencia de la aplicación de la NEC 17 con la conversión de los Estados Financieros a US\$) por US\$ 6.023.255,77, al transferir este monto a la cuenta patrimonial " Superavit de Resultado por Adopción NIIF)
5. En el Patrimonio, Revaluacion de Activos Fijos por US\$ 6.752.061,90.
6. En el Patrimonio, Revaluacion de Instrumentos Financieros por menos US\$ 2.500,00, baja de las acciones en Hospitalitas Guayaquil Cia. Ltda.





HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

7. En el Patrimonio, Reevaluación activos intangibles, por menos US\$ 18.780,53 que corresponde a la 1ra. Remodelación de San Marino que no se amortizó totalmente antes de la 2da. Remodelación.
8. En el Patrimonio, Revaluación de otros activos por US\$ 53.802,18.
9. En el Patrimonio, Revaluación de Pasivos por menos 145.628,39 por la generación de reservas para Jubilación y Desahucio para colaboradores con menos de diez años de labores.
10. En el Patrimonio, Resultado de la adopción de las NIIF por US\$ 6.084.497,58 (aquí se incluyen los US\$ 6.023.255,77 descrito en el literal 4.).  
El incremento neto en las Cuentas Patrimoniales por efectos de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF es de US\$ 6.700.196,97

## 6.2 REMODELACIONES Y REEMPLAZOS

Hemos realizado pagos por la próxima remodelación de las Suites por US\$ 95.180 e importaciones por US\$ 76.445. Se han adquirido equipos para atender el Servicio en el Centro de Convenciones 2 ExpoGuayaquil por US\$ 91.061, para uso del hotel un camión con furgón térmico por US\$ 38.050, buseta para traslado de los huéspedes por US\$ 56.160 y equipos electrónicos para los eventos por US\$ 9.341.



## 6.3 INVERSIONES TEMPORALES

A Diciembre del 2011 registramos un total US\$ 2.000.000. En tres certificados de inversión que vencen entre el 3 y 11 de Diciembre del 2012:

1. En Banco del Bolivariano Panamá, US\$ 599.986 al 4,25% de interés a 370 días plazo.
2. En Banco del Pichincha Panamá, US\$ 400.000 al 4,00% de interés a 370 días plazo.
3. En Banco del Austro, US\$ 1.000.000 al 8,0% de interés a 370 días plazo.



HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

#### 6.4 PRESTAMOS DE ACCIONISTAS Y OTRAS INSTITUCIONES

Desde el 22 de Junio del 2010, tenemos vigente el préstamo con el Banco UBS AG New York por U\$ 1.000.000.00- pagadero a tres años plazo, a la tasa de 2,83% anual sobre saldos, cancelación trimestral de intereses.

Saldo pendientes a pagar al 31 de Diciembre del 2011:

Acreeedor	Fecha	Saldo
UBS AG New York	22-Jun-10	1.000.000,00

#### 6.5 INVERSIONES A LARGO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Los saldos a la fecha son:

EN COMPANIAS RELACIONADAS	MONTOS
O.V. Hotelera Machala S.A.	950.014,17
Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A.	1.393.566,06
Mantaoro Hotelera Manta S.A (antes WMI)	494.060,00
Oro Verde Management S.A. OROVERSA	106.490,02
Hotelera Quito Suites S.A.	10.000,00
<b>TOTAL EN COMPANIAS RELACIONADAS</b>	<b>2.954.130.25</b>

La inversión en Hospitalitas Guayaquil Cia. Ltda. por US\$ 2.500, fue eliminada con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por no tener viabilidad en el futuro.

En el transcurso del primer semestre del 2011. O.V. Hotelera Machala S.A. pagó dividendos por US\$ 15.555,47 y Cuencaoro Hotelera Cuenca S.A. por US\$ 90.313,33.

#### 6.6 CARTERA DE CLIENTES

Al 31 de Diciembre del 2011 el total de la cartera de clientes fue de US\$ 728.720 y una reserva para incobrables de US\$ 76.121,33.

##### Desglose de Cartera Vencida

Corriente	270,968	37.2%
30 días	178,618	24.5%
60 días	37,532	5.2%
90 días	18,873	2.6%
120 días	1,421	0.2%
180 días	417	0.1%
En Legal y otros	220,891	30.3%
<b>Total de Cartera</b>	<b>728,720</b>	



HOTEL ORO VERDE  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

Del monto "En Legal y Otros", US\$ 62.543,63 corresponden propiamente a legal y la diferencia es la contrapartida de ingresos diferidos (aún no facturados al cierre del año) por US\$ 153.387 desglosados en US\$ 84.523 de hospedaje por largas estadías, US\$ 8.939 de Banquetes y US\$ 59.925 de clientes que luego de determinadas fechas solo reciben facturas con fecha 01 del siguiente mes.

### **7. PATRIMONIO:**

A Diciembre del 2011, en las cuentas patrimoniales, además de los cambios resultado por la adopción de las NIIF a los Estados Financieros, se realizó el pago de dividendos por US\$ 480.000,00 dispuesto por la Junta General de Accionistas de los resultados del ejercicio económico 2010, US\$ 387.525,87 (US\$ 430.584,30 menos reserva legal US\$ 43.058,43) más US\$ 92.474,13 de la reserva facultativa.

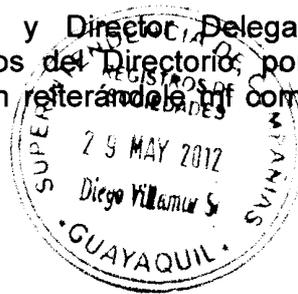
### **8. CONCLUSION:**

Hemos mejorado la rentabilidad comparada con la del año anterior, con mayores ventas en Habitaciones, en Fast Food, Banquetes y Eventos y mayores Arriendos. Continuaremos reforzando la estrategia actual y buscando nuevas oportunidades en el mercado, además del permanente control de costos y gastos en todas las áreas.

Agradezco a ustedes, Señor Presidente y Director Delegado, Señor Vicepresidente, y demás Señores miembros del Directorio, por el apoyo brindado a la gestión de esta administración referando el compromiso al logro de las metas establecidas.

Atentamente,  
HOTEL ORO VERDE

Vasco v. Baselli  
Gerente General



Guayaquil, Marzo 14 del 2012