



INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS REFERENTE AL EJERCICIO ECONOMICO DE LA EMPRESA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001.

Señor Presidente, Señores Directores, Señores Accionistas:

En cumplimiento con las disposiciones legales y estatutarias, presento a ustedes el informe de resultados financieros del Hotel Oro Verde S.A. HOTVER, acumulado hasta el 31 de Diciembre del 2001.

1. SITUACION GENERAL:

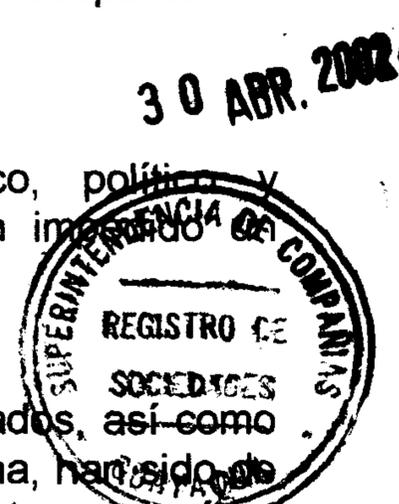
El año 2.001 significó para el Ecuador, la estabilización económica gracias a la dolarización, pese a la cual, se registró una inflación preocupante del 22.44 %.

Las difíciles circunstancias adversas de índole climático, político y acontecimientos externos de repercusión mundial, no han impedido un relativo ambiente de confianza empresarial en el país.

La construcción del proyecto del Oleoducto para Crudos Pesados, así como los resultados positivos de la renegociación de la deuda externa, han sido de mucho beneficio para el país durante el año 2.001, pero sus frutos se verán a fines del año, considerando que en el 2.002 serán las elecciones presidenciales derivándose un compás de espera.

Los niveles de hospedajes de la ciudad, se mantienen y se distribuyen entre los establecimientos conocidos, en un ambiente de dura competencia de precios.

Los acontecimientos terroristas del 11 de Septiembre fueron de gran repercusión mundial y nos afectó en particular ya que el mercado americano es uno de los segmentos más fuertes dentro de nuestra ocupación.





2. RESULTADOS GENERALES

Resultados Reales en relación al presupuesto inicial

	Acumulado Dic. 31/01	Presupuesto 2001	Diferencia Real	Diferencia %	Acumulado Dic. 31/00	Acumulado Dic. 31/99
Ingreso Total	5,909,331	6,417,084	-507,753	-7.91%	5,189,501	5,502,928
Utilidad Operativa	258,350	807,395	-549,045	-68.00%	700,534	850,340
Utilidad Neta	136,766	615,959	-479,193	-77.80%	-416,229	-1,500,362
Tarifa Promedio	77.80	80.00	-2.20	-2.75%	75.70	81.24
Ocupación acumulada	32.90%	42.00%		-9.10%	35.10%	38.68%

2.1. Comentarios:

Ingresos:

- Habitaciones:
- Alimentos & Bebidas:
- Otros:

Real:	Presupuesto:
38 %	46 %
55 %	46 %
7 %	8 %

30 ABR. 2002

La proporción de Habitaciones con relación a Alimentos & Bebidas, debería ser más alta para obtener una utilidad operativa mejor:

Costos Directos:

- Materiales:
- Personal:
- Gastos Directos:

Real:	Presupuesto:
33 %	34 %
14 %	14 %
28 %	27 %



Materiales y gastos de personal están dentro del presupuesto de gastos y gastos directos, esto es el 1 % sobre el presupuesto.

Los gastos directos se componen de :

- Agua, luz, combustible 35 %
- Suministros, Materiales 18 %
- Suscripciones (servicio de TV Cable, Internet), Viajes, Festivales 16 %
- Teléfonos 15 %
- Mantenimiento 10 %
- Atenciones 6 %



Costos fijos:

Con 16 %, representa un 3 % sobre el presupuesto. Los costos fijos se han elevado afectados directamente por:

- Revalorización de Activos
- Remodelación de Pisos y Bar
- Instalación de Sprinklers

Los gastos fijos se componen de :

- Amortizaciones y depreciaciones 86 %
- Honorarios y contribuciones 10 %
- Seguros 4 %

Gastos de Ventas y Relaciones Públicas:

En Ventas y Relaciones Públicas, los gastos están el 1 % bajo el presupuesto.

Gastos Administrativos:

Los gastos administrativos son del 16 % y en relación al presupuesto, están 2 % sobre el mismo.

Los gastos administrativos se componen de :

- Sueldos y honorarios administrativos 28 %
- Pago a Oro Verde Management 25 %
- Impuestos 10 %
- Comisiones tarjetas de crédito 10 %
- Mantenimiento y servicio administrativo 9 %
- Energía, agua 8 %
- Atenciones y cortesías 5 %
- Auditoria Externa y dieta de Directores 5 %

30 ABR. 2007



En general la administración del hotel y restaurantes ha sido manejada según los procedimientos normales y standares de servicio de la hotelería de lujo.

En los primeros meses del año, tuvimos la visita de inspección de "The Leading Hotels of the World" de la cual obtuvimos un resultado positivo. Hemos firmado el contrato de afiliación a la cadena durante 3 años más. El costo anual es de US\$ 72,000.

Se hizo una revisión de las finanzas en lo que amortizaciones y préstamos se refiere. Terminamos de cubrir el préstamo de Groningen Inc.

A manera de inversión publicitaria, hemos negociado diferentes tipos de canjes, logrando así el auspicio de importantes eventos internacionales, eventos de belleza, cantantes de fama mundial. La presencia de nuestra



marca siempre sobresalió en toda la prensa originada por dichos eventos, lo que a niveles de cifras nos ha permitido un gran ahorro de inversión económica en los medios.

Adicionalmente, hemos contribuido con la comunidad entregando a la ciudad el tramo de la Av. 9 de Octubre, completamente regenerado con plantas, ornamentaciones y seguridad privada a bajo costo, logrando recuperar la imagen del sector y haciéndola un sitio seguro y de libre tránsito peatonal.

Donaciones de caridad y apoyo comunitario, a través de donaciones no de dinero sino de artículos dados de baja en buen estado, han sido entregados a diferentes centros de atención a niños y ancianos, con los soportes publicitarios respectivos en la prensa.

Hemos manejado una dúctil política de precios en restaurantes y salones de banquetes que se reflejan en el costo de materiales. Todo esto, manteniendo la clientela y reputación culinaria en la ciudad.

Los gastos de personal y de Ventas, están relacionados al presupuesto y han sido bien administrados.

El resultado de la utilidad neta que no alcanzó el presupuesto se compone de:

- Baja ocupación de habitaciones
- Alza de precios en suministros, repuestos y víveres por la dolarización
- Amortizaciones de nuevos activos
- Costos de administración elevados

2.2. HOSPEDAJE:

Con un total del 32 % estamos claramente debajo de la ocupación necesaria para contribuir positivamente a los resultados totales del hotel.

El mercado guayaquileño está saturado y la competencia nos obliga a aplicar precios cada vez más competitivos ó complementar con servicios adicionales, y ó atenciones especiales a fin de mantener o aumentar la frecuencia.

Actualmente Guayaquil cuenta con 1.269 habitaciones de lujo que son distribuidos según detalle siguiente de ocupación:



Establecimiento	# Habit.	Porc. Ocup.	Tarifa Prom.	Noches Habitacionales Vendidas	Facturación de Habitación. US\$	%
Hotel Oro Verde	242	32%	\$76	28,265	2,148,140	16.37%
Hotel Hilton Colón	298	55%	\$88	59,832	5,265,216	40.13%
Sheraton Four Points	120	40%	\$50	17,520	876,000	6.68%
Unipark Hotel	136	50%	\$50	24,820	1,241,000	9.46%
Boulevard Hampton Inn	93	60%	\$50	20,367	1,018,350	7.76%
Grand Hotel Guayaquil	160	55%	\$40	32,120	1,284,800	9.79%
Hotel Continental	120	40%	\$36	17,520	630,720	4.81%
Hotel Ramada	100	50%	\$36	18,250	657,000	5.01%
Total de plazas	1,269				\$13,121,226	100.00%

Existen proyectos hoteleros de importantes cadenas que están en marcha. El Hotel Radisson cuenta con un terreno frente al World Trade Center, y, según conocemos, una vez se establezca la situación económica iniciarán la construcción.

Swissôtel, tiene interés en abrirse mercado en Guayaquil, a pesar que aún no han comprado terreno.

Alameda Real, tiene un terreno atrás del Hilton Colón y están trabajando en el proyecto para iniciar a construir en el año 2.002.

Howard Johnsons tiene proyecto en Guayaquil, conjuntamente con el proyecto de Manta que está en proceso de construcción, comenzarán a edificar en Guayaquil en el año 2.002.

No hay que olvidar que en el Proyecto Malecón 2.000, se incluye un establecimiento hotelero el cual ha demostrado interés para administrarlo, la empresa SOFITEL.

A continuación los resultados de Habitaciones, Teléfonos, Lavandería y Oro Fit incluidos, acumulados al 31 de Diciembre del 2001:

	Acumulado Dic. 31/01	Presupuesto 2001	Diferencia US \$	Diferencia %	Acumulado Dic. 31/00
Ingresos	2,598,609	3,445,627	-847,018	-24.58%	2,818,385
Gastos Personal	304,725	268,891	35,834	13.33%	274,512
Gastos Directos	962,443	1,061,320	-98,877	-9.32%	820,508
Gastos Fijos	572,060	552,637	19,423	3.51%	440,081
Margen Bruto	759,379	1,562,779	-803,400	-51.41%	1,256,306
Ocupación	32.90%	42.00%	-9.10%	-21.67%	35.10%
Precio Promedio de Habitación	77.80	80.00	-2	-2.75%	75.70



A continuación presentamos, las 20 nacionalidades de mayor frecuencia en el año 2.001.

Rango	Nacionalidades	2001	2000
1	Ecuador	7,114	6,986
2	Estados Unidos	6,772	8,793
3	Aerolíneas	3,706	2,824
4	Colombia	3,284	2,733
5	México	1,186	1,159
6	Chile	1,090	785
7	Panamá	959	1,311
8	Perú	902	588
9	España	860	819
10	Venezuela	556	1,132
11	Alemania	528	934
12	Brasil	434	709
13	Italia	338	896
14	Argentina	305	444
15	Gran Bretaña	303	788
16	Suiza	284	512
17	Japón	225	263
18	Costa Rica	222	516
19	Holanda	198	541
20	Francia	126	457
21	Otros	133	594
Total		29,525	33,784

Observamos claramente una baja de pasajeros norteamericanos por motivo de la crisis en Estados Unidos. Igualmente una baja de frecuencia se registra en el segmento de Panamá que ahora utilizan el Sheraton Hotel y el Boulevard Hampton Inn.

Logramos un importante incremento en la frecuencia de colombianos, chilenos y peruanos cuya perspectiva de crecimiento se prevé para el año 2002.

2.3. ALIMENTOS & BEBIDAS:

El Departamento de Alimentos y Bebidas ha logrado en este período superar el presupuesto de ingresos, y el margen bruto de U\$ 646.123 que representan el 63.83 % sobre el presupuesto.

Los mejores contribuyentes en los márgenes brutos son El Patio, Banquetes y el Gourmet Deli.

Hemos mantenido una buena imagen gastronómica que nos ha caracterizado siempre a pesar de la baja frecuencia de huéspedes. Esto demuestra que hemos incrementado el número de visitantes con relación al año anterior, así como el precio promedio al 9.53 US.



A pesar de la constante inestabilidad de precios de productos en el mercado, hemos sido muy cautelosos en aplicar alzas de precios para garantizar que nuestra oferta sea competitiva en precio y calidad tanto en los puntos de venta como en banquetes.

A continuación se presentan los resultados correspondientes a Alimentos & Bebidas:

	Acumulado Dic. 31/01	Presupuesto 2001	Diferencia US \$	Diferencia %	Acumulado Dic. 31/00
Ingresos	3,310,734	2,971,457	339,277	11.42%	2,371,116
Materiales	1,050,424	1,000,044	50,380	5.04%	802,254
Gastos Personal	533,673	626,810	-93,137	-14.86%	452,027
Gastos Directos	679,765	640,839	38,926	6.07%	410,045
Gastos Fijos	400,746	309,366	91,380	29.54%	293,985
Margen Bruto	646,123	394,398	251,725	63.83%	439,783

	Acumulado Dic. 31/01	Acumulado Dic. 31/00
Total pax atendidos	347,265	322,049
Promedio consumo por persona atendida	\$ 9.53	\$ 7.36

3. FINANZAS

Durante el año 2001 hemos tenido la reestructuración de deudas en el mes de Mayo dado a conocer al Directorio en la reunión realizada el mismo mes. Pagamos el préstamo a Groeningen Inc. en su totalidad y se ha bajado la deuda y la tasa de interés en los restantes créditos, teniendo ahora desembolsos mensuales más bajos de US\$ 128,000.00 a US\$ 80,000.00.

Debido a la crisis bancaria originada en años anteriores, el cierre del Filanbanco, originó el congelamiento de US\$ 41,767.00 de nuestro flujo de caja.

Hemos hecho adecuaciones que eran necesarias para la buena imagen del Hotel, gastos financiados por la operación, sin hacer uso de las reservas existentes.



Estas adecuaciones fueron realizadas:

- Alrededores, pintura, arreglos de iluminación, jardines en la calle 9 de Octubre, escuela fiscal, letreros, pintura de parqueo etc.: 15.000
- Remodelación total del Bar el Capitán, Le Gourmet, La Fondue: 75.000
- Compra de mantelería para eventos y banquetes: 12.000
- Nuevos uniformes en Recepción, porteros, botones, y Bar El Capitán, Le Gourmet y Limpieza: 9.000
- Pago de multa a la M. I. Municipalidad por atrasos de años pasados: 11.500
- Compra de alfombras para los pisos 1 al 5 y para el pasillo del área comercial: 13.000
- Sistemas ahorradores de energía eléctrica: 27.000

3.1. PRESTAMO MAPEL, VERT-TWO, GRONINGEN FINANCE INTERNATIONAL:

A la fecha estamos al día en los pagos de capital e intereses de nuestras deudas. Durante El año 2001 hemos pagado un total de US\$ 1.608.199.76, (capital US\$ 1.426.185.49 e intereses US\$ 182.014.27) con fondos provenientes de la operación.

Valores pendientes al 31 de Diciembre del 2001, pagables hasta Enero del 2.003.

Detalle	Saldo Capital	Saldo Interés	Total
Mapel 1	187,223.03	11,410.91	198,633.94
Mapel 2	457,653.18	27,892.86	485,546.04
Vert-two	312,271.29	19,032.38	331,303.67
TOTAL	\$957,147.50	\$58,336.15	\$1,015,483.65

Durante los 12 meses del año 2001 se cancelaron los siguientes valores por este mismo concepto:

Detalle	Saldo Capital	Saldo Interés	Total
Mapel 1	202,776.97	32,634.94	235,411.91
Mapel 2	495,671.82	79,770.75	575,442.57
Vert-two	337,736.70	54,412.58	392,149.28
Groningen	390,000.00	15,196.00	405,196.00
TOTAL	1,426,185.49	182,014.27	1,608,199.76



3.2. INVERSIONES A LARGO PLAZO AL 31 DE DICIEMBRE 2.001:

Establecimiento	Valor US\$	%
Hotel Oro Verde Cuenca	908,287.63	52.42%
Hotel Oro Verde Machala	971,595.93	26.78%
World Management Investment (Manta)	988,120.00	12.35%
Electroquil	21,438.90	0.22%
Oro Verde Management	104,126.25	75.00%

Resultado de la inversión en World Management Investment (HOV-Manta) y Hotel La Laguna S.A. (HOV-Cuenca) recibimos los siguientes dividendos anticipados:

Establecimiento	Dividendos 2.001	Adelanto dividendos 2.002
Hotel La Laguna S.A. (HOV-C)	\$53,599	\$104,831
World Management Investment (HOV-Manta)	\$0	\$148,219
O.V. Hotelera Machala S.A.	\$3,642	\$0

4. Conclusión:

El año 2001 ha sufrido fuertes variaciones económicas, políticas y sociales que nos llevaron a revisar el presupuesto en la mitad del año.

Con la remodelación del área del Bar El Capitán y restaurantes aledaños, hemos mejorado la imagen de 20 años de operación a una imagen renovada, y moderna manteniendo los mismos estándares de calidad y servicio.

Este año hemos tenido excelentes contactos con operadores y empresas a nivel internacional, logrando firmar contratos de prestación de servicios que aumentarán nuestra frecuencia de turistas para el año 2.002.

Están en proceso de importación de alfombras que serán instaladas en el pasillo del sector comercial a fin de remodelar y modernizar esta área.

Avanzando con el proyecto de la ubicación de un Gourmet Deli en el nuevo Mall de la Av. Francisco de Orellana, que fue aprobado en la última reunión de Directorio, se ha pagado US\$ 50,000.00 como pago inicial para este local, el que funcionará a partir de Julio del 2.003.



Agradezco a usted Señor Presidente, Señores Directores, Señor Director General de Oro Verde Management, a mi grupo de ejecutivos, por el apoyo brindado para el logro de los resultados de este año.

Atentamente,

HOTEL ORO VERDE

MARTIN SANTSCHI
Gerente General

Guayaquil, Marzo 12 del 2.002