

INFORME DE LABORES QUE POR EL EJERCICIO ECONOMICO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2002, PRESENTA LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.

Señores Accionistas

Con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley y en los estatutos sociales de nuestra empresa, me permito poner a vuestra consideración el Informe de Labores y Resultados Obtenidos en nuestra empresa durante el ejercicio económico del año 2002

ENTORNO GENERAL DEL PAIS

El hecho más significativo de lo acontecido en nuestro país el año que acabamos de transcurrir, fue la elección presidencial y el triunfo del Coronel Lucio Gutiérrez, candidato del Partido Sociedad Patriótica. Resultado que contradecía todos los cálculos preelectorales y que dejaba como perdedores a los partidos políticos tradicionales.

Desde la votación de la primera vuelta hasta la posesión del cargo presidencial en enero del 2003, se crearon muchas conjeturas sobre el manejo del tema económico y las relaciones con organismos internacionales de crédito creándose un ambiente de conjeturas e inseguridad. Pero, una vez asumido el cargo, las primeras decisiones fueron muy diferentes a lo que se esperaba, sobre todo, en cuanto se refiere a la postura del gobierno ecuatoriano frente al Fondo Monetario Internacional. Esta nueva situación se tradujo en una sorpresa muy favorable para muchos y sobre todo para las organizaciones crediticias del exterior, reflejándose de inmediato un decrecimiento del riesgo país. Pero, si bien esta postura satisfizo a los agentes económicos internos e internacionales, también creó malestar en amplios sectores y organizaciones sociales del país que apoyaron y tuvieron papel fundamental para el triunfo del Coronel Gutiérrez y que por tradición han estado siempre opuestos a los acercamientos con estos organismos. Confiamos que estas decisiones del gobierno no conduzcan en el futuro a rompimientos con quienes son sus aliados políticos y no se llegue nuevamente a aquellos enfrentamientos que paralizan y que han hecho tanto daño a nuestro país.

Otros problemas crónicos tales como desempleo, inseguridad ciudadana y social, migración, corrupción e inestabilidad jurídica e institucional han continuado vigentes y, en algunos casos, agravados.

Es esencial que para todos los sectores económicos y especialmente para el nuestro, que exista paz para desarrollar las actividades. Que la imagen del país en el exterior no sea de un lugar convulsionado ni que implique riesgos para quienes nos visiten. Más aún ahora que debemos aprovechar la inestabilidad y crítica situación en otras regiones del mundo para atraer al turismo internacional a nuestro país donde podemos ofrecerles tranquilidad, bienestar y muchos lugares privilegiados por sus dones naturales.

Esperamos y confiamos que las políticas del gobierno se conduzcan para lograr este objetivo.

LA EMPRESA

En el año 2001, el Directorio de la empresa con el respaldo de los principales accionistas, tomó la decisión de dar un giro radical en el manejo de los negocios de la compañía. Para el efecto, seleccionó e inició conversaciones con la reconocida cadena hotelera internacional Accor de Francia con el objeto de encargarle la responsabilidad total del manejo de la operación hotelera. El 29 de abril del 2002 concluyeron las negociaciones con la suscripción de los Contratos de Operación Hotelera y de Asistencia Técnica y Uso de Marca. Este último contrato, permite el uso de la marca Mercure para el hotel El Dorado de nuestra propiedad.

Acto seguido el operador extranjero efectuó, según lo convenido, una auditoria para verificar el estado contable, financiero, laboral, jurídico, tecnológico etc... Concluida esta labor y sin encontrar situaciones adversas que hubieran impedido continuar con el contrato, en Agosto del 2002 el grupo francés tomó directamente a su cargo el manejo operativo del hotel.

En virtud de que el contrato con Accor nos obligaba a adecuar el producto para que sea operado y vendido con la marca Mercure, la Junta General de Accionistas reunida el 25 de Septiembre pasado resolvió un aumento de capital de un millón de dólares para solventar los costos de remodelación de aquellas áreas que se determinó debían ser readecuadas así como para la adquisición de menaje y equipos a más de la modernización de los sistemas, tanto de comunicación interna como el informático. Esta aprobada elevación de capital fue comunicada debida y oportunamente a los señores accionistas y esperamos, dentro de los términos legales, que ejercieran su derecho de suscripción. Lamentablemente no tuvimos la respuesta que hubiéramos deseado por lo que, para completar el monto acordado de la elevación, que era indispensable y urgente para acometer las obras y adecuaciones a las que nos hemos comprometido, nos vimos en la obligación de invitar a terceros inversionistas para que participen y suscriban la diferencia que no había sido tomada.

La remodelación de las habitaciones ha concluido así como la instalación de sistemas y teléfonos. Todo el material de quipos de cocina y menaje esta contratado y serán instalados una vez concluyan las obras físicas en esos espacios. Los diseños de la remodelación de la fachada, del lobby y de toda el área de cafetería y cocina aledaña realizados fueron aprobados por lo que se continuó con la elaboración de los planos arquitectónicos que al momento están ya terminados. Las profesionales que tendrán a su cargo los trabajos han sido ya contratados así como la auditoria o control de obra. El inicio de los trabajos está previsto para mediados de este mes y su conclusión se estima para luego de cuatro meses.

Es importante también mencionar que llegaron a feliz término las conversaciones con los operadores del casino. El contrato está por ser firmado esta semana en Quito y las obras de remodelación del subsuelo para adecuarlas y que corren por cuenta del operador se las efectuará en forma paralela o simultanea a las que se van a realizar en el área del lobby.

El nuevo Chef que tendrá a su cargo la parte alimenticia del hotel se encuentra ya con nosotros y ha empezado de inmediato su trabajo. Nos espera gratas sorpresas en los próximos días tanto en el comedor, cafetería, panadería y delicatessen.

Concluyo señalando que el cronograma de trabajo que realizamos en su momento con los personeros del grupo Accor se está cumpliendo en debida forma. Reconozco que ha habido retrasos en el inicio de las obras físicas que obedecieron especialmente a la elaboración de los diseños y posteriores planos.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Como podrán observar en los documentos adjuntos, hemos obtenido una utilidad en la operación de US\$ 40.827,62. La utilidad antes de gastos de capital es de US\$ 76.107,59 equivalente al 7.5% de las ventas. Los gastos de capital son de US\$ 197.594,33 e incluyen US\$ 22.480,15 de gastos financieros ocasionados en la operación de crédito que se tuvo que realizar con el banco para cubrir los gastos de remodelación que se habían iniciado y que no fueron cubiertos por el aumento de capital. También hemos incluido la suma de US\$ 44.154,03 como reserva para jubilación patronal a fin de lograr igualarnos en la mayor brevedad posible al monto sugerido en el cálculo actuarial correspondiente.

El resultado final arroja una pérdida neta de US\$ 121.486,74 que obedece en su mayor parte a las dos razones expuestas anteriormente.

Este adverso resultado no debe desalentar a los accionistas. Confiamos que hemos sembrado en campo muy fértil y que a partir del 2003 la situación cambiara totalmente. La compañía brindará una adecuada rentabilidad basada netamente en su operación hotelera producto de los cambios que como mencioné en párrafos anteriores, han sido del todo radicales.

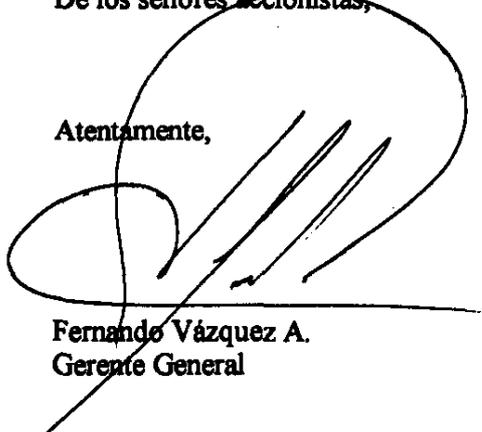
CONCLUSIONES

Para concluir señores accionistas, pido a ustedes mantener su fe en la empresa y continuar brindándole el apoyo necesario como ha sido hasta el momento. Confiamos que el sacrificio de los últimos años se verá compensado con creces en los años venideros. Contamos con un profesional y excelente operador hotelero como es el grupo Accor que unido a un renovado hotel en sus espacios físicos nos permitirá sin lugar a dudas ser el primero de la ciudad. Mi total respaldo y apoyo para el trabajo que están realizando.

No quiero concluir sin antes manifestarles que he recibido desde el primer momento de iniciar este gran cambio el respaldo de mi familia, de los señores accionistas, de funcionarios y empleados de la empresa. Para quienes confiaron y apoyaron sobre todo económicamente este proyecto de cambio y renovación, expreso mi profundo agradecimiento y el compromiso de continuar adelante este esfuerzo que indudablemente debe ser en conjunto.

De los señores accionistas,

Atentamente,



Fernando Vázquez A.
Gerente General

Cuenca, marzo del 2003