

Informe de Labores del Gerente General De Continental Hotel S.A.

Guayaquil, 15 de Marzo del 2013

Señores Accionistas de
CONTINENTAL HOTEL S.A.:

Presento a consideración de la Junta General de Accionistas, el informe sobre el resultado de las gestiones realizadas durante el ejercicio del 2012.

ASPECTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS

El Directorio se ha reunido por cinco ocasiones para conocer y aprobar los balances generales, estados de resultados parciales y finales del 2012; así como, para relevar los aspectos más importantes de la operación del hotel. Las disposiciones del Directorio y de las Juntas Generales, contenidas en las respectivas actas se han cumplido en apego a lo estipulado en dichos documentos.

En el ejercicio 2012 no se han presentado aspectos administrativos laborales y legales que hagan que la empresa no sea un negocio en marcha.

INVERSIONES:

Durante el año 2012 se efectuaron inversiones en activos fijos por la suma de **US\$ 254,765**; entre los más significativos tenemos:

AREA	CANT	DESCRIPCION	VALOR US\$
Banquetes	2	Fabricadores de Hielo	7,370.00
Banquetes	2	Almacenadores térmicos	2,600.00
Banquetes		Vajilla y cubiertería Bauscher	12,668.76
Banquetes		Cortinas, tules, paños, servilletas y lazos	3,400.78
Banquetes	300	Sillas Tiffany	14,073.00
Almacén		Cambio de piso Cámara 3	6,374.00
Almacén		Pre-cámara en Túnel	6,330.00
Almacén		Panel Detección de Incendio Honeywell	5,849.00
Almacén	6	Balanzas electrónicas + 5 touch screen ALL IN ONE	7,235.00
Almacén		Plataforma unidad condensadora	3,447.00
Almacén		Piso Cámara 4 (Túnel)	1,858.00
Almacén	1	Central Telefónica	1,489.00
Cafetería	1	Cremera Carpigiani	5,835.00
Cafetería		Mesa Fría y Caliente	6,538.00
Cafetería		Horno, Fancoil, licuadora, balanzas	7,887.00
Cocina principal	2	Máquinas Selladoras al vacío	3,156.00
Cocina principal		Extractor jugo y molino coloidal	2,645.00
Contabilidad		Balanzas electrónicas	2,855.10
Habitaciones	49	Televisores LCD Panasonic	21,885.00
Habitaciones		Bases y Colchones	4,051.00
Hotel		Sistema hidráulico tipo línea seca, contra incendio	18,864.00
Hotel		Mant. Torre enfriamiento Marley	9,335.76
Hotel		Mant. Torre enfriamiento Evapco	6,045.97

Informe de Labores del Gerente General De Continental Hotel S.A.

Hotel	43	Extintores de incendio	4,836.00
Hotel		Línea recolección. Condensado de prensa a tanque	2,457.00
Hotel		Equipos comunicación WIFI	3,041.33
Hotel		DVR 15 Cámaras de seguridad	1,909.46
Informática		Software Banquetes	13,330.40
Informática		Licencias, capacitación y migración	8,100.70
Informática		Servidor de Visualización	7,141.00
Informática		Equipos electrónicos, impresoras	12,266.12
Marketing		Remodelación de la oficina de Marketing	4,338.70
Personal	2	Equipos para control asistencia personal	3,068.00

Adicionalmente se desembolsó **US\$55,000** por concepto de dividendo en efectivo.

RESULTADOS

El mercado de los hoteles de lujo en Guayaquil, comparando el 2012 con el 2011:

PROMEDIO AÑO HOTELES	OCUPACION		TARIFA PROMEDIO		REVPAR		IGI	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012
SONESTA	29.39%	66.03%	45.85	95.86	13.47	63.30	0.23	1.00
SHERATON	78.67%	76.33%	120.05	123.62	94.44	94.37	1.60	1.49
HOWARD JOHNSON	82.22%	80.25%	90.01	90.22	74.01	72.40	1.25	1.14
HILTON COLON	76.47%	71.87%	112.46	127.15	86.00	91.37	1.46	1.44
COURTYARD	75.14%	68.87%	90.84	103.58	68.26	71.34	1.16	1.13
Norte	70.79%	72.43%	97.53	112.90	69.05	81.77	1.17	1.29
ORO VERDE	64.88%	65.79%	92.52	81.26	60.02	53.46	1.02	0.84
Norte + Oro Verde	69.45%	70.91%	96.39	105.69	66.94	74.95	1.13	1.18
GUAYAQUIL	56.71%	53.53%	66.47	64.84	37.70	34.70	0.64	0.55
CONTINENTAL	66.65%	69.36%	69.52	70.47	46.33	48.88	0.78	0.77
HAMPTON INN	70.94%	71.65%	82.84	79.52	58.77	56.97	0.99	0.90
UNIPARK	69.28%	68.05%	77.97	74.93	54.01	50.99	0.91	0.81
PALACE	57.09%	57.18%	72.79	73.68	41.55	42.13	0.70	0.67
Centro	63.41%	62.70%	73.18	71.74	46.40	44.98	0.79	0.71
Total Hoteles de Lujo	67.23%	67.90%	87.87	93.22	59.40	63.94	1.00	1.00

En resumen:

1. La OCUPACION del sector creció en 0.67 puntos porcentuales, mientras que la del Hotel Continental se aumentó 2.71 puntos porcentuales.
2. El REVPAR del sector creció \$4.54 por habitación disponible, mientras que la del Hotel Continental aumentó en \$2.55.
3. La TARIFA PROMEDIO del sector creció \$5.35 por habitación vendida, mientras que la tarifa del Hotel Continental decreció en \$0.95.
4. En la participación en el mercado el Hotel Continental disminuyó su índice de generación de ingresos en 0.01 de 0.78 a 0.71.

**Informe de Labores del Gerente General
De Continental Hotel S.A.**

Los resultados del año 2012 comparados con los de 2011 se presentan así:

RUBROS	2011	2012
UTILIDAD ANTES DE LAS NIIF	143,645	35,920
AJUSTES APLICACIÓN NIIF	0	-303,805
UTILIDAD –PERDIDA LIQUIDA	143,645	-267,885
15% EMPLEADOS	21,547	0
IMPUESTO A LA RENTA DETERMINADO	47,937	51,577
SALARIO DIGNO	5,749	0
10% RESERVA LEGAL	12,210	0
UTILIDAD –PERDIDA FINAL	56,203	-319,462

Durante 38 años de operación, para la renovación y mantenimiento de sus activos se han utilizado los fondos propios generados por la operación del Hotel, sin recurrir a créditos del sistema financiero, ni a aportes frescos de sus accionistas; como muestra les puedo informar que tan sólo los últimos 5 años (2008-2012) hemos invertido US\$975,575 en renovaciones y adiciones de activos fijos. Sin embargo, creemos que es de vital importancia emprender varias acciones que logren un incremento de nuestros ingresos y una reducción de nuestros costos y gastos, sin afectar nuestra calidad del servicio.

En relación a los ingresos podemos mencionar que durante el primer trimestre del 2013 hemos logrado ventas incrementales de +US\$62,500 comparadas con el año 2012 esto nos ha permitido reducir las pérdidas que se estimaron por el efecto de las NIIF y alcanzar una utilidad de +US\$9,800. En este mismo periodo del año pasado, incluyendo el efecto de las NIIF, tuvimos una pérdida de -US\$59,200

Con el ánimo de consolidar esta tendencia y remontar las pérdidas generadas por los efectos contables de la aplicación de las NIIF, nos proponemos:

1. La venta de todos los activos ajenos a la operación del negocio, cuyo recurso serviría para remodelación de habitaciones, mismo que traería consigo el incremento de nuestra tarifa promedio a más de estar a la par con nuestros colegas.
2. Iniciar nuevos procesos de venta de la franquicia La Canoa, para lo cual vamos a contar con asesoría externa en la estandarización de los procesos y en el manejo y control de las licencias que podamos emitir.
3. Contratación de un ERP (Enterprise Resources Planning) y reingeniería de todos procesos que nos permitiría la reducción de costos y gastos.

Agradezco la confianza depositada en esta administración por los señores Accionistas; el apoyo permanente de los señores Directores; la entrega de nuestros funcionarios y empleados para el cumplimiento de nuestras metas y objetivos; y en forma especial a todos nuestros clientes por preferirnos.

Atentamente,


Aldo Bruzzone Leone, Gerente General