

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

FONDO DE RESERVA PARA JUBILACION PATRONAL

El Estudio Actuarial de Jubilación Patronal al 31 de Diciembre del 2002 realizado por Actuaría C.Ltda., determina que el Valor Presente de Obligaciones Futuras por concepto de Jubilación Patronal es de US\$568,328.30; el saldo de la provisión contable por este concepto asciende a US\$295,530.92; lo que representa el 52% del Pasivo Actuarial.

UTILIDADES

Los resultados del año 2002 comparados con los de 2001 se presentan así:

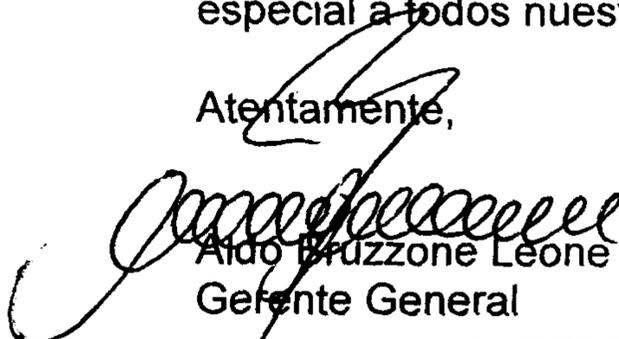
| | 2001 | 2002 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Utilidad del ejercicio | 133,624 | 43,072 |
| 15% Utilidad de empleados | - 22,044 | -7,894 |
| Impuesto a la renta | - 21,760 | 0 |
| UTILIDAD PARA ACCIONISTAS | 91,820 | 35,178 |
| 10% Reserva Legal | - 9,182 | - 3,518 |
| UTILIDAD NETA | 82,638 | 31,660 |

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| PATRIMONIO NETO | 2,074,131 | 2,120,950 |
| Porcentaje de Rentabilidad | 4.43% | 1.66% |

Con el afán de precautelar el desenvolvimiento normal de las operaciones, no afectando la liquidez del Hotel, me uno a la sugerencia del Presidente del Directorio y también recomiendo a la Junta General Ordinaria de Accionistas, que no se pague dividendo en efectivo y la utilidad neta de US\$31,659.79 sea transferida a Reservas Facultativas.

Deseo agradecer el apoyo permanente recibido de los señores Directores; la entrega de nuestros funcionarios y empleados para el cumplimiento de nuestras metas y objetivos; la confianza demostrada por Ustedes señores Accionistas y en forma especial a todos nuestros clientes por preferirnos.

Atentamente,


Aldo Bruzzone Leone
Gerente General



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

ASPECTOS LEGALES Y ADMINISTRATIVOS

Durante el 2002 el Directorio se ha reunido por cinco ocasiones para conocer y aprobar los balances generales, estados de resultados parciales, 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 2002 no se han presentado aspectos administrativos laborales y legales que hagan que la empresa no sea un negocio en marcha.

RESULTADOS OPERACIONALES

El año 2002 en relación con 2001 tuvo las siguientes variaciones:

En cuanto a las ventas de habitaciones podemos mencionar que el porcentaje de ocupación se incrementó en un 8%. El Revpar creció el 14% y la Tarifa promedio decreció el 4%. En sentido general los ingresos por hospedaje crecieron un 14%.

Las ventas de Comestibles y Bebidas se incrementaron en un 13% en relación con las del año 2001. El número de personas atendidas se mantuvo, por lo tanto, el incremento se debe principalmente a incrementos de precios que se pudieron aplicar en el año 2002.

Según datos oficiales la inflación para el 2002 fue de un 9.36%; sin embargo, como producto de los incrementos de precios que se han podido implementar y a un mayor control sobre las existencias se logró que la relación costo/venta de A&B, se incremente en sólo un 0.1%.

A continuación les presento un detalle de los principales rubros que conforman los gastos de operación del año 2002 en forma comparativa con el año 2001, en miles de dólares:

| | 2001 | 2002 | Variac. | % |
|----------------------------------|--------------|--------------|------------|-----------|
| Gasto de Personal | 912 | 1,063 | 151 | 16% |
| Electricidad, Agua, Gas y Diesel | 272 | 313 | 41 | 15% |
| Reparaciones y Mantenimiento | 96 | 115 | 19 | 20% |
| Depreciación de Activos | 178 | 212 | 34 | 19% |
| Comisiones | 59 | 75 | 16 | 27% |
| Publicidad y Promoción | 17 | 14 | -3 | -18% |
| Otros Gastos | 281 | 132 | -149 | -53% |
| TOTAL US\$ | 1,815 | 1,924 | 109 | 6% |

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

CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

Resultados año 2002 comparativo con presupuesto (en miles de US\$)

| <u>Rubros</u> | <u>Presupuesto</u> | <u>2002</u> | <u>Variación</u> |
|-----------------------------|--------------------|-------------|------------------|
| Ventas de Servicios | 3,476 | 3,124 | -352 |
| Costos de Ventas | -1,305 | -1,210 | + 95 |
| Personal | -987 | -1,063 | -76 |
| Energía, Agua, Gas y Diesel | -373 | -313 | + 60 |
| Otros Gastos | -640 | -495 | +145 |
| Utilidad líquida | 171 | 43 | -128 |

Resultados año 2002 comparativo con año 2001 (en miles de US\$)

| <u>Rubros</u> | <u>2001</u> | <u>2002</u> | <u>Variación</u> |
|-----------------------------|-------------|-------------|------------------|
| Ventas de Servicios | 2,981 | 3,124 | +143 |
| Costos de Ventas | -1,023 | -1,210 | -187 |
| Personal | -912 | -1,063 | -151 |
| Energía, Agua, Gas y Diesel | -272 | -313 | -41 |
| Otros Gastos | -640 | -495 | +145 |
| Utilidad líquida | 134 | 43 | -91 |

FUENTES Y USO DE LOS FONDOS:

Las operaciones del 2002 y cambios en las cuentas del balance generaron fondos (en miles de US\$) por US\$ 315.3 y se utilizaron US\$198.6 en:

- US\$ 106.6 en incremento neto de activos fijos;
- US\$ 45.0 en pago de dividendo a accionistas;
- US\$ 30.9 en incremento neto de cargos diferidos;
- US\$ 14.4 en pagos por jubilación patronal;
- US\$ 1.3 en registro de marcas y denominaciones comerciales; y,
- US\$ 0.4 en otros no detallados.



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

Guayaquil, 3 de Marzo del 2003.

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 2002.

CONSIDERACIONES GENERALES

El año 2002 ha transcurrido bajo las expectativas naturales de un proceso electoral que culminó con el nombramiento del coronel en retiro Lucio Gutiérrez como Presidente de la República, en medio de una transición donde podrán ocurrir cambios drásticos en el entorno.

Son múltiples los desafíos económicos y sociales que operan al mismo tiempo en el País, para pensar que la dolarización tenga la respuesta a todos los males y como consecuencia un modelo de largo plazo.

La inflación oficial publicada por el INEC para el año 2002 fue del 9.38%; y, una Balanza de Pagos negativa producto de la baja de las exportaciones, que trajo como consecuencia una severa restricción del circulante y una baja en la inversión para la producción. Así mismo, este fue un año con un alto índice de desocupación (8.2%). La inseguridad jurídica, la corrupción y el incumplimiento a los compromisos económicos internacionales, nos ubica en los indicadores internacionales como un país no elegible para nuevas inversiones.

La ciudad, y con ella nuestro Hotel, se embelleció con el Proyecto No.2 de Regeneración Urbana emprendido por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil. Durante el proceso de reconstrucción (Julio 3 a Diciembre 22 del 2002) el centro de la ciudad, se vio afectado en sus accesos naturales y facilidades de parqueo y como consecuencia una importante disminución de todos los negocios y en especial las ventas de los servicios del Hotel. Terminado este proceso, y la generación de una nueva arquitectura de la ciudad, acompañada de nuevas disposiciones municipales, redujeron severamente los espacios disponibles para el estacionamiento vehicular.

Al momento de escribir este informe, el fantasma de una guerra de consecuencias mundiales (Estados Unidos-Irak), amenaza la tranquilidad de todos y en particular la economía de nuestro país, peligrosamente dependiente de los precios internacionales del petróleo, los mismos que, caerán drásticamente a niveles muy inferiores al Presupuesto del Estado, calculado en US\$18.00 por barril.

