

**INFORME QUE EL GERENTE GENERAL DE
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS APARTEC,
PRESENTA A CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA GENERAL
ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE EMPRESA HOTELERA
CUENCA C.A REALIZADA EL 28 DE MARZO DE 2.001,
CORRESPONDIENTE AL PERIODO 2.000**

SEÑORES ACCIONISTAS:

A NOMBRE DE LA EMPRESA ADMINISTRADORA APARTEC
ME PERMITO PRESENTAR A SU CONSIDERACIÓN EL
INFORME DE LABORES CORRESPONDIENTE AL PERIODO
2.000.

ASPECTOS GENERALES DEL PAÍS

LA SITUACIÓN DEL AÑO 1.999, QUE ES CONSIDERADO POR
MUCHOS ECONOMISTAS COMO EL DE LA MAYOR CRISIS
ECONÓMICA, SOCIAL Y MORAL QUE HA VIVIDO EL PAÍS EN
ESTE SIGLO, LLEVO A INICIOS DE ENERO DEL AÑO 2.000 AL
CAMBIO DE GOBIERNO, QUE TODOS CONOCEMOS Y QUE
LLEGO A SU FINAL CON LA PRESIDENCIA DEL DR.
GUSTAVO NOBOA, QUIEN CONTINUO CON LA DECISIÓN DE
ADOPTAR EL DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS COMO LA
NUEVA MONEDA DEL ECUADOR, DECISIÓN TOMADA
COMO RECURSO PARA DETENER EL PROCESO
INFLACIONARIO, EL DESPLOME DEL SISTEMA FINANCIERO

Y PROYECTAR LA ESTABILIDAD ECONÓMICA A LARGO PLAZO. LA DOLARIZACIÓN HA LOGRADO EL INICIO DE LA ESTABILIDAD Y PERMITE A LOS ECUATORIANOS VER CON CIERTO OPTIMISMO EL FUTURO DEL PAÍS, SIEMPRE Y CUANDO SE SEPA APROVECHAR LA COYUNTURA CON INTELIGENCIA Y SE CANALICE EL APOYO DE TODOS LOS GRUPOS DE DECISIÓN, SE LOGRE LA BAJA DE LAS TASAS DE INTERÉS Y SE UTILICE EL ARMA DE LA SEGURIDAD CAMBIARIA QUE HA SIDO MÁS LO POSITIVO DE ESTA DECISIÓN. COMO FACTOR NEGATIVO EN EL AÑO 2.000 FUE QUE NO SE DETUVO LA INFLACIÓN COMO SE ESPERABA, HABIÉNDOSE PRODUCIDO TRES ELEVACIONES GENERALES DE SALARIOS QUE SUMARON us\$ 55.00 CON EL FIN DE TRATAR DE COMPENSAR EN ALGUNA FORMA LOS AUMENTOS DE PRECIOS DEL COMBUSTIBLE, GAS, ENERGÍA ELÉCTRICA, EN 153%, AGUA EN 20.72% Y TELÉFONOS EN 180%. EL PROCESO DE AJUSTE COMO PRODUCTO DE LA DEVALUACIÓN REPRESADA HA CONTRIBUIDO PARA EL INCREMENTO DE LA INFLACIÓN Y AUN FALTAN MUCHOS AJUSTES ADICIONALES PARA LLEVARLA A MENOS DEL 20% COMO LO HA OFRECIDO EL GOBIERNO. POR TANTO EL PRESENTE AÑO SERÁ DIFÍCIL YA QUE TODAVÍA NO SE CUBRE LA BRECHA INFLACIONARIA QUE SIGUE IMPACTANDO LA ECONOMÍA.

EN TODO CASO ,EN EL AÑO 2.000 LA ECONOMÍA DEL PAÍS PASÓ DE UN PIB NEGATIVO A UNO POSITIVO, ESTO ES DEL -7.3% EN EL AÑO 1.999 AL +1.9% EN EL AÑO 2.000, FUNDAMENTALMENTE DEBIDO AL INCREMENTO DEL PRECIO DEL PETRÓLEO.

EN MATERIA DE MODERNIZACIÓN, POCO O NADA SE HA LOGRADO YA SEA POR LAS TRABAS BUROCRÁTICAS O POR LA MALA IMAGEN DEL PAÍS HACIA LOS INVERSIONISTAS EXTRANJEROS. LA INESTABILIDAD JURÍDICA E INSTITUCIONAL SIGUE SIENDO EL FACTOR MAS DESALENTADOR PARA LAS INVERSIONES.

EN LO QUE SE REFIERE AL RÉGIMEN TRIBUTARIO MÚLTIPLES CAMBIOS Y REFORMAS HAN SUCEDIDO, LA RESTITUCIÓN PLENA DEL IMPUESTO A LA RENTA, LA REDUCCIÓN Y SUPRESIÓN DEL ICC, POSIBLE AUMENTO DEL IVA. JUSTO EN ESTOS MOMENTOS EL H. CONGRESO NACIONAL SE APRESTA A DEBATIR EL PROYECTO DE LEY DE REFORMA TRIBUTARIA, ENVIADO POR EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA MEDIANTE EL CUAL SE PRETENDE ELEVAR EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO IVA AL 15%, SE PROPONE QUE LAS ADUANAS SEAN ADMINISTRADAS POR EL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS SRI, SE REFORME DE MANERA INTEGRAL AL SISTEMA TRIBUTARIO MUNICIPAL, SE DA PASO A UNA RACIONALIZACIÓN TRIBUTARIA A TRAVÉS DE LA ELIMINACIÓN DE MAS DE 50 IMPUESTOS INDIRECTOS Y SE PROPONE EQUIVOCADAMENTE LA ELIMINACIÓN DEL 10% DE SERVICIOS QUE BENEFICIA DIRECTAMENTE A LOS TRABAJADORES DE LOS HOTELES, RESTAURANTES Y BARES DE LUJO, PRIMERA Y SEGUNDA.

EN EL ASPECTO SOCIAL, EL INGRESO PER CAPITA EN EL AÑO 2.000 SE SITUÓ EN 1.100 DÓLARES, LO QUE SIGNIFICO

SE CUMPLAN CON EL INGRESO PROYECTADO DE UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL TURISTAS.

CABE MENCIONAR QUE EL ACTUAL GOBIERNO HA BRINDADO SU RESPALDO Y APOYO AL SECTOR TURÍSTICO, HECHO QUE SE REFLEJA CON LA RESTITUCIÓN DEL MINISTERIO DE TURISMO EL MISMO QUE RETOMO LAS ACCIONES QUE HABÍAN QUEDADO TRUNCAS ENTRE LAS CUALES CABE MENCIONAR EL LANZAMIENTO DEL PLAN DE COMPETITIVIDAD Y LA FIRMA DEL GRAN ACUERDO NACIONAL DE VOLUNTADES SUSCRITO POR TODOS LOS ACTORES TANTO DEL SECTOR PUBLICO COMO PRIVADO Y QUE CONSTITUYE UN COMPROMISO PARA QUE CADA UNO CUMPLA CON EL ROL QUE LE CORRESPONDE EN EL DESARROLLO TURÍSTICO DEL PAÍS. AL MOMENTO SE FORMULA UNA NUEVA LEY DE TURISMO CUYO PROYECTO SE HALLA TODAVÍA EN ESTUDIO SIN QUE SE DISPONGA HASTA LA FECHA DEL BORRADOR FINAL PARA SU TRAMITE EN EL CONGRESO NACIONAL

MIENTRAS TANTO LA INESTABILIDAD JURÍDICA E INSTITUCIONAL ASÍ COMO LOS PROBLEMAS SOCIALES REFLEJADOS CON UNA SERIE DE PAROS INDÍGENAS, CIERRE DE CARRETERAS Y DETERIORO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA E IMAGEN DEL ECUADOR EN EL EXTERIOR HA DIFICULTADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS PROPUESTAS POR EL SECTOR PRIVADO.

DENTRO DE ESTE ENTORNO TANTO NACIONAL COMO DEL SECTOR ME ES GRATO PRESENTAR A CONSIDERACIÓN DE

LOS SEÑORES ACCIONISTAS LA ACCIÓN DESPLEGADA POR NUESTRA EMPRESA EN EL HOTEL EL DORADO. DURANTE ESTE PERIODO EL HOTEL CONTINUO LA POLÍTICA TRAZADA POR APARTEC A INICIOS DEL AÑO DE 1998, DE MEJORAMIENTO CONTINUO DE ADECUACIÓN E INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y CALIDAD EN LOS SERVICIOS DE ALÓJAMIENTO, ALIMENTOS Y BEBIDAS.

1. ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

CONTINUAMOS CON UNA ESTRUCTURA ADECUADA PARA BRINDAR UN BUEN SERVICIO A NUESTRO USUARIO. TRABAJAMOS CON LAS JEFATURAS Y SU PERSONAL EN CAPACITACIÓN PARA ASÍ TENER UN RECURSO HUMANO COMPROMETIDO Y PERTENENCIA FACTORES FUNDAMENTALES EN LA INDUSTRIA DE SERVICIO. SE HA FORTALECIDO EL COMITÉ ADMINISTRATIVO CON UNA PARTICIPACIÓN ACTIVA DE LOS JEFES DE DEPARTAMENTO QUE SE REFLEJA EN UNA MEJOR COMUNICACIÓN EN LA OPERACIÓN DEL HOTEL.

2. RECURSO HUMANO

CON LA ASESORÍA DE LA COMPAÑÍA M.C.P. CONSULTORES PARA CAPTAR LA PERCEPCIÓN QUE TIENE EL PERSONAL CON RELACIÓN A ASPECTOS INHERENTES A SU ENTORNO DE TRABAJO SE ELABORO UNA ENCUESTA CON EL PERSONAL PARA DETERMINAR EL CLIMA ORGANIZACIONAL DE LA COMPAÑÍA, LAS JEFATURAS, CONDICIONES DE TRABAJO, DESARROLLO ORGANIZACIONAL, EFECTIVIDAD OPERACIONAL Y COMUNICACIONES INTERNAS ENTRE OTRAS.

LOS RESULTADOS SE DIERON SOBRE LA BASE DE: a)

GENERAL PARA EL HOTEL, b) POR DEPARTAMENTO Y c) POR ÁREAS DE TRABAJO. LA INTERPRETACIÓN SE LLEVA A CABO REALIZANDO CRUCES DE VARIABLES DENTRO DE LA PARTE GENERAL Y DEPARTAMENTAL. EL ANÁLISIS DEL RESULTADO ES BASTANTE SATISFACTORIO, TENIENDO QUE MEJORAR EL ASPECTO COMUNICACIÓN, PRODUCTO DE LO ANTERIOR SE DICTO EN SEMINARIO A LOS JEFES DE DEPARTAMENTO DE "COMUNICACIÓN EFICAZ". EL PERSONAL ASISTIÓ A CURSOS LOCALES DICTADOS POR LA CÁMARA DE TURISMO Y LOS INSTITUTOS C&A, SECAP ADEMÁS SE DESPLAZO PERSONAL A GUAYAQUIL A CURSOS ESPECIALIZADOS EN COCINA Y ENTRENAMIENTO DE ACTUALIZACIÓN EN EL HOTEL ALAMEDA, ADEMÁS DE REALIZAR UN CONVENIO CON LA ALIANZA FRANCESA PARA DICTAR CURSOS BÁSICOS DE FRANCÉS PARA EL PERSONAL DE RECEPCIÓN YA QUE ESTE MERCADO DE TURISTAS SE HA INCREMENTADO.

3. ESTRATEGIAS DE MARKETING

SE ELABORO EL PLAN DE MERCADEO Y VENTAS CON SUS OBJETIVOS EN LAS ÁREAS DE ALOJAMIENTO, ALIMENTOS Y BEBIDAS DEFINIENDO LOS SEGMENTOS ELEGIDOS. DENTRO DE ESTE PLAN PODEMOS DESTACAR LOS SIGUIENTES PUNTOS:

- ANÁLISIS DE LA ACTUAL SITUACIÓN DE VENTAS EN EL SECTOR HOTELERO.
- EVALUACIÓN DE LA COMPETENCIA EN RELACIÓN CON PRODUCTO, PRECIO, SERVICIO Y PLAN COMERCIAL.
- SE ACTUALIZO Y SE SEGMENTO LA BASE DE DATOS DE LOS CLIENTES ACTUALES Y POTENCIALES.

CON LO ANTERIOR SE HICIERON VISITAS DE MANTENIMIENTO Y APERTURA DE NUEVAS COMPAÑÍAS A QUITO Y GUAYAQUIL ADEMÁS DE CUBRIR EL MERCADO CON EL NORTE DEL PERÚ EN LAS CIUDADES DE PIURA, CHICLAYO Y CAJAMARCA. LOS ÍNDICES DE OCUPACIÓN FUERON INFERIORES AL AÑO ANTERIOR PERO LA RENTA POR HABITACIÓN FUE SUPERIOR, FACTOR POSITIVO QUE SE REFLEJA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS; LAS VENTAS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS APORTARON EL 51,2% SOBRE EL INGRESO DEL HOTEL, LO QUE INDICA UN SOSTENIMIENTO EN EL MERCADO ESPECIALMENTE EN BANQUETES.

DEBEMOS DESTACAR EL PLAN DE MERCADEO COMPARATIVO DE APARTEC, EN PARTICIPACIÓN EN DIFERENTES MEDIOS, FERIAS NACIONALES E INTERNACIONALES, REALIZANDO ALIANZAS CON SECTORES TURÍSTICOS Y CONSOLIDANDO EL CLUB APARTEC CON 4320 SOCIOS QUE SON CLIENTES POTENCIALES DEL DORADO.

4. PLAN DE INVERSION

LAS OBRAS REALIZADAS EN EL AÑO ANTERIOR BÁSICAMENTE EN OBRAS DE INFRAESTRUCTURA TIENEN UN PROGRAMA DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO.

EL HOTEL REALIZÓ INVERSIONES DEL ORDEN DE US\$41.000 DÓLARES EN LA APERTURA DEL CENTRO DE NEGOCIOS, EQUIPOS DE COMPUTACIÓN, REMODELACIÓN DE LA I ETAPA DE CAFETERÍA, MUEBLES Y ENSERES, EQUIPOS HOTEL E INSTALACIONES VARIAS EN EDIFICIO.

SE HICIERON LOS ESTUDIOS Y PRESUPUESTO DE LA REMODELACIÓN DE LAS HABITACIONES DE LA TORRE B

YA QUE NUESTROS USUARIOS EN GENERAL EXIGEN ESTÁNDARES SIMILARES A LA TORRE A.

5. PRODUCTIVIDAD Y CALIDAD DE LOS SERVICIOS

LA UTILIDAD NETA DEL HOTEL FUE DE US\$4.183, ANTES DE PARTICIPACIÓN DE EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA PODRÍAMOS CALIFICARLA COMO PUNTO DE EQUILIBRIO EN UN AÑO DIFÍCIL EN EL PAÍS PRINCIPALMENTE POR EL CAMBIO DE MODELO ECONÓMICO. CONTINUAMOS TRABAJANDO EN MEJORAR CADA DÍA LA CALIDAD EN NUESTROS SERVICIOS ESTANDO MUY DE CERCA DE NUESTROS CLIENTES A TRAVÉS DE VISITAS Y ENCUESTAS.

<i>ESTADÍSTICA</i>	2.000	1.999	
No.HAB.DISP	33.306	33.306	
No.HAB.OCP	11.202	12.460	(10.10%)
%DE OCUP	33.63%	37,41%	(10.10%)
RENT.CUART	27,89%	24,09%	+15.80%
NoDE HUESP	16.600	19.083	(13.01%)
%DBL.OCUP			

BALANCE Y ESTADO DE RESULTADOS

BALANCE GENERAL.- COMPUESTO POR LOS ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO DE LA COMPAÑÍA; EN CUANTO A LOS ACTIVOS FIJOS DEBEMOS MENCIONAR QUE SE INCREMENTA EN UN 197% DEBIDO AL PRODUCTO DE LA DOLARIZACIÓN APLICADA SEGÚN LA NEC 17, ASI COMO TODOS LOS ACTIVOS NO MONETARIOS COMO; ACTIVOS DE OPERACIÓN, DIFERIDOS, PREPAGADOS Y OTROS, POR LO TANTO EL ACTIVO TOTAL AUMENTA EN UN 183% CON RESPECTO AL AÑO ANTERIOR Y LLEGA A LA SUMA DE \$ 858.760,04. EN EL PASIVO NO SE REALIZÓ NINGÚN AJUSTE POR DOLARIZACIÓN PORQUE LA COMPAÑÍA

NO CUENTA CON PASIVOS NO MONETARIOS, EXISTE EL PASIVO A LARGO PLAZO COMPUESTO POR OBLIGACIONES BANCARIAS, JUBILACIÓN PATRONAL LOS CUALES SE ENCUENTRAN CON UN FINANCIAMIENTO ADECUADO Y CONSTAN DENTRO DEL PRESUPUESTO DE LA EMPRESA, EL PASIVO TOTAL DE LA COMPAÑÍA ES DE \$168.457.51. EN LO QUE SE REFIERE AL PATRIMONIO CABE INDICAR QUE EN ESTE AÑO DESAPARECEN LAS CUENTAS RESERVA POR REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO Y REEXPRESIÓN MONETARIA PARA FORMAR UNA SOLA CUENTA LLAMADA RESERVA DE CAPITAL COMPUESTA POR LOS SALDOS DE LAS CUENTAS ANTES MENCIONADAS, ESTA CUENTA SE LA PUEDE CAPITALIZAR, AL 31 DE DICIEMBRE EL PATRIMONIO DE LA COMPAÑÍA ASCIENDE A \$690.302.53.

LA CUENTA DE RESULTADOS PUESTA A CONSIDERACIÓN DE LOS SEÑORES ACCIONISTAS ESTABLECE UNA UTILIDAD NETA DE \$ 826 QUE ESTA GERENCIA RECOMIENDAN QUE SE MANTENGAN EN LA CUENTA UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS.

LA NORMA NEC 17, QUE SE REFIERE AL TRATAMIENTO DE CONVERSIÓN DE SUCRES A DÓLARES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS EN SU ART. 11, INDICA QUE LA CUENTA RESULTADOS POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN (REI), PRODUCTO DE LOS AJUSTES DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS NO MONETARIOS SERÁ TRATADA COMO CUENTA DE RESULTADOS PERO NO EXPLICA SU TRATAMIENTO TRIBUTARIO. EL 13 DE DICIEMBRE DEL 2.000 CON RESOLUCIÓN # 921 LA DIRECTORA DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS SE PRONUNCIA AL RESPECTO, INDICANDO QUE EL RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN (R.E.I.) SERÁ CONSIDERADO PARA EFECTOS TRIBUTARIOS COMO GASTO DEDUCIBLE SI ES NEGATIVO O COMO INGRESO GRAVABLE SI ES POSITIVO. EL 13 DE MARZO DEL 2001 LAS CÁMARAS DE LA PRODUCCIÓN INTERPONEN UN RECURSO DE AMPARO CONSTITUCIONAL, ALEGANDO QUE ESTE ACTO ADMINISTRATIVO ES ILEGITIMO, QUE PUEDE CAUSAR DAÑO GRAVE Y VIOLA LOS DERECHOS RECONOCIDOS POR LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ECUADOR. RECURSO QUE EN SENTENCIA EMITIDA FUERA CONCEDIDO Y POR LO TANTO A LA FECHA SE ENCUENTRA SUSPENDIDA LA

RESOLUCIÓN 921 DEL SRI. OTRO CAMBIO IMPORTANTE QUE SE REALIZÓ FUE QUE EL ICC ES CONSIDERADO COMO GASTO DEDUCIBLE PARA EL CALCULO DEL 15% A LOS TRABAJADORES.

CON ESTOS ANTECEDENTES LA ADMINISTRACIÓN RECOMIENDA QUE SE CIERREN LOS BALANCES CON LOS RESULTADOS EXPUESTOS, DEJANDO PENDIENTE LA RESOLUCIÓN DEFINITIVA EN CUANTO AL TRATAMIENTO TRIBUTARIO DEL RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN R.E.I. AJUSTES QUE LOS REALIZAREMOS EN COORDINACIÓN CON NUESTROS AUDITORES EXTERNOS.

CONCLUSIÓN

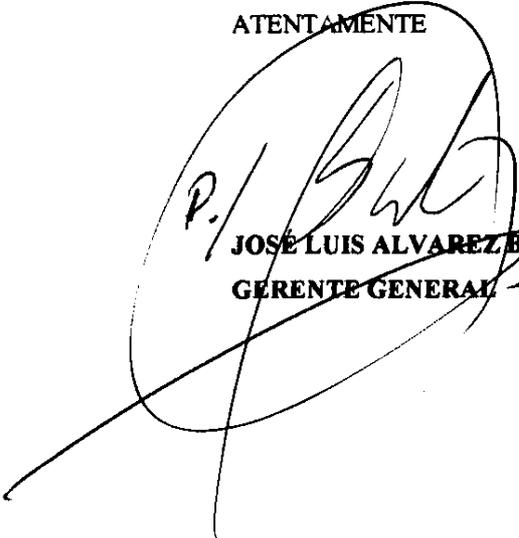
LA EMPRESA DURANTE EL PERIODO, HA CUMPLIDO ESTRICTAMENTE CON LAS OBLIGACIONES SOCIALES Y LABORALES, DEBIENDO RESALTAR LA ESPECIAL CONSIDERACIÓN QUE IMPERA POR PARTE A LA ADMINISTRACIÓN EN LO QUE SE REFIERE AL MANEJO DE LOS RECURSOS HUMANOS. IGUALMENTE, LA EMPRESA VELA PERMANENTEMENTE POR EL MANTENIMIENTO DE LAS MEJORES RELACIONES COMERCIALES Y PROFESIONALES, LO QUE HA PERMITIDO QUE NUNCA HAYA TENIDO PROBLEMAS DE ORDEN LEGAL QUE PUEDAN AFECTARLE, IGUALMENTE LA ADMINISTRACIÓN HA DADO CUMPLIMIENTO A LAS POLÍTICAS Y DECISIONES EMANADAS TANTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CUANTO DE LA JUNTA DIRECTIVA.

POR ULTIMO, TAN SOLO ME RESTA DEJAR CONSTANCIA DE MI AGRADECIMIENTO AL SEÑOR JOSE LUIS SALAZAR, GERENTE DEL HOTEL, QUIEN CONSTITUYE UN IMPORTANTE PUNTAL PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS INICIATIVAS DE ESTA ADMINISTRACIÓN. NO DEBO TERMINAR SIN ANTES DEJAR EXPRESAMENTE ESTABLECIDO MI ESPECIAL SATISFACCIÓN Y AGRADECIMIENTO A TODOS Y CADA UNO DE LOS FUNCIONARIOS, EMPLEADOS Y TRABAJADORES DE LA COMPAÑÍA POR SU ENTREGA Y DEDICACIÓN. ASÍ COMO A

TODOS LOS GERENTES Y PERSONAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS
QUE HAN CONFIADO EN LA PRIMERA CADENA NACIONAL DE
HOTELES Y SERVICIOS TURÍSTICOS APARTEC.

A USTEDES SEÑORES ACCIONISTAS. GRACIAS POR LA CONFIANZA
DEPOSITADA EN APARTEC.

ATENTAMENTE



JOSE LUIS ALVAREZ BURBANO.
GERENTE GENERAL -