

EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.

HOTEL EL DORADO

**INFORME
DE LA
ADMINSITRACION**

APARTEC S.A.

CORRESPONDIENTE AL PERIODO

2.001

**INFORME QUE LA EMPRESA ADMINISTRADORA DE
EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A. "HOTEL EL
DORADO" A CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA GENERAL
ORDINARIA DE ACCIONISTAS REALIZADA EL 26 DE
MARZO DEL 2.002, CORRESPONDIENTE AL PERIODO
2.001**

Señores Accionistas:

A nombre de la Cadena de Hoteles **APARTEC S.A.**, Administradora del "HOTEL EL DORADO", me permito presentar a su consideración el Informe de Labores correspondiente al período 2.001.

Entorno General del País:

El período que se analiza, de acuerdo a lo previsto en el análisis del año inmediato anterior, se inicio con los buenos auspicios de una reactivación económica que concluyó con un incremento del PIB que sobrepasó el 5% y una inflación menor al 25%, índices que significan que en términos económicos el país ha venido superando la tremenda crisis vivida por el descalabro económico y financiero, producto de una corrupción difícil de combatir.

Si bien desde el punto de vista económico se ha iniciado un proceso de convalidación, no así desde el lado social, que no ha reflejado tal recuperación. Los paros, las huelgas, los levantamientos, las marchas y demás manifestaciones y agitaciones sociales acompañadas de la inestabilidad política, institucional y jurídica han sido los factores y causas para que el país no pueda lograr sus aspiraciones de estabilidad básica. Si a esto agregamos los factores de la naturaleza y los exógenos como la influencia negativa del Plan Colombia y del impacto producido a nivel mundial el 11 de septiembre con el escalofriante atentado contra las Torres Gemelas de la ciudad de New York, que se constituyó en el

detonante para el inicio de una guerra de características especiales que tiene como enemigo al terrorismo internacional, guerra ante la cual ningún país puede sentirse desvinculado o ajeno a tan grave conflicto que a todos nos afecta y que indudablemente impactó en forma negativa a toda la actividad productiva en especial al turismo que se nutre de paz y estabilidad para su desarrollo.

Igualmente cabe señalar que los índices de inseguridad se han incrementado, no solo desde el punto de vista de seguridad física sino también desde el punto de vista del transporte, itinerarios y cumplimiento de los servicios en especial los turísticos. Por otro lado, la creciente emigración de ciudadanos que miran a otros países como mejores destinos, han afectado el mercado laboral para las actividades en especial de servicio. En resumen si bien la actividad económica ha iniciado su recuperación ésta se ha visto afectada por la escalada social y política que se ha convertido en el peor enemigo del desarrollo y que por tanto lo ha paralizado, en especial el poder legislativo al no actualizar ni generar leyes que como las de turismo son prioritarias para el impulso de la actividad. Produciéndose un permanente boicot en todas las iniciativas propuestas, desalentando la inversión y promoviendo la apatía empresarial.

EL SECTOR TURÍSTICO.- Dentro de este entorno general del país se ha desenvuelto el sector público turístico con algunas metas, entre las que debemos destacar: La continuación de estudios, acuerdos y gestiones para lograr la promulgación de la nueva ley de turismo, norma indispensable para estabilizar el aspecto jurídico y fijar las reglas del juego claras para el desenvolvimiento de la actividad. Cabe recordar que la ley de turismo inició su desmantelamiento a partir del gobierno del Arq. Sixto Duran Ballén, época desde la cual no se ha contado con leyes, normas o reglamentos que garanticen el desenvolvimiento de la actividad peor aún la inversión. Por fin el proyecto de ley ingresó al congreso a fines del año anterior sin que hasta el momento haya entrado siquiera al primer debate.

Aparte de lo anotado se debe mencionar que durante el año que terminó el Ministerio de Turismo concretó su programa de descentralización con la delegación de parte de sus funciones a 36 Municipios del país, los cuales a finales de año tuvieron que asumir la responsabilidad de velar por el desarrollo turístico de su respectivo cantón dentro de las políticas generales dictadas por el correspondiente Ministerio. El Municipio de Quito de común acuerdo con el sector privado, procedió a conformar y crear la "Corporación Metropolitana de Turismo" como Entidad responsable para promover y ejecutar los planes turísticos del Cantón.

A nivel de promoción, cabe resaltar la organización de la Bolsa Internacional de Turismo "BITE" cuya culminación se realizó este año en la ciudad de Cuenca.

LA EMPRESA .- En relación a la Compañía misma, y dentro del ambiente general y turístico existente, la empresa ha debido soportar tanto los factores negativos externos, como los internos, la separación de nuestro Gerente General el señor José Luis Salazar, el 31 de Agosto del 2.001, trajo consecuencias negativas para la empresa ya que no se completaron proyectos de gran importancia que se tenía planificado para este año, obviamente las ventas decayeron a partir del este mes, sin lograr cumplir nuestro plan de Mercadeo y Ventas proyectado que hasta el mes de Junio/01, arrojaba utilidad, a esto se suma el incremento de la oferta hotelera en Cuenca con precios muy por debajo con los que el Hotel podría competir además que la empresa no ha podido cumplir con los estándares de calidad exigidos por Apartec S.A. Ante esta situación, el Directorio y esta Gerencia, tomó la decisión de reestructurar la visión y la misión de APARTEC para decidir la conveniencia de continuar como cadena hotelera nacional o abrirse con una internacional para proyectarse internacionalmente y consolidar el sistema de comercialización. De inmediato se tomó la decisión de aliarse con una cadena internacional y aprovechando la coyuntura existente con la cadena ACCOR de Francia, se iniciaron las conversaciones que culminaron con la firma de una Carta de Intención requerida en forma previa al contrato de asesoría técnica y operación, el mismo

que al momento se halla, listo para su firma. Mientras tanto ha pasado un año en que el Hotel El Dorado no ha contado con ningún colaborador en el área Operativa y Comercialización.

En todo caso tanto el directorio como esta Gerencia hemos tomado las medidas que se han considerado convenientes para salir de la crisis aunque su implementación no ha podido ser más ágil, por causas totalmente ajenas a la voluntad y por razones del propio proceso. Debo recalcar que la decisión de llegar al acuerdo de operación de nuestros principales establecimientos con la intervención de una cadena internacional ha sido unánimemente apoyada y aprobada por el Directorio y esta Gerencia lo que permitirá que en conjunto, reposicionemos la Compañía no solo a sus niveles anteriores sino mucho más, compromiso que es de todos.

ANÁLISIS DE BALANCE GENERAL Y DE RESULTADOS :

Con los antecedentes antes mencionados, me permito realizar, el siguiente análisis de los estados financieros de la compañía:

BALANCE GENERAL.- Compuesto por los Activos, Pasivos y Patrimonio de la compañía; en cuanto a los Activos Corrientes se mantuvieron en relación al año 2.000. Los Activos Fijos disminuyen un 1.17% efecto de la depreciación de estos bienes en el año. Los Activos de Operación se incrementan en un 331.13% por el cambio de mantelería, los Activos Diferidos disminuyen un 18.48% como consecuencia de la amortización castigada al gasto. En Otros Activos tenemos una Obra de Arte, que no ha sido avaluada, por lo tanto se mantiene en el mismo valor del año anterior. El Activo Total suma \$ 868,951.57. El Pasivo Corriente de la compañía es de \$ 173,975.41 el cual se incrementa en un 73.68% por el préstamo de \$ 40,000 realizado este año para capital de operación. En el pasivo a largo plazo, tenemos la provisión para Jubilación Patronal que se incrementa en un 26.17%. El Patrimonio Total de la compañía es de \$

690,843.62, cabe anotar que en este año se concluyó la capitalización de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, incrementándose el capital social a \$ 610,000.

LA CUENTA DE RESULTADOS, puesta a consideración de los señores Accionistas es la que se presenta detalladamente en este Balance. El Ingreso Total en el año 2.001 es de \$ 1,055,849.83 con un incremento con respecto al año anterior del 52.07%, el Costo Directo es de \$ 184,327.05, los Gastos Directos suman \$ 379,264.87, el resultado de la operación antes de Gastos no distribuidos es de \$ 492,257.91 con un incremento del 40.73% en relación al año 2.000, los Gastos no Distribuidos esto es: Operación y Generales, Mercadeo y Mantenimiento arrojan un total de \$ 402,404.13. La Utilidad en Operación es de \$ 89,853.78 y los Gastos de Capital suman \$ 146,499.16.

CONCLUSIÓN:

La empresa durante el período, a pesar de las circunstancias ha cumplido estrictamente con las obligaciones sociales y laborales. 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. La Administración ha dado cumplimiento a las políticas y decisiones emanadas tanto de la Junta General de Accionistas cuanto de la Junta Directiva.

A ustedes señores Accionistas, gracias por la confianza depositada en APARTEC S.A.

Atentamente,

José Luis Álvarez Burbano
GERENTE GENERAL
APARTEC S.A.