

AMAZONAS HOT (HOTELERIA, ORGANIZACIONES Y TURISMO) S.A.

INFORME DE LABORES POR EL AÑO 2003

SEÑORES ACCIONISTAS:

DE CONFORMIDAD CON LO QUE DISPONE EL ARTICULO 305, NUMERAL 4 DE LA LEY DE COMPAÑIAS, EL REGLAMENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE INFORMES ANUALES DE LOS ADMINISTRADORES A LAS JUNTAS GENERALES Y EL ARTICULO 19, LITERAL "E" DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE LA COMPAÑÍA, PRESENTO A CONSIDERACIÓN DE USTEDES EL SIGUIENTE INFORME DE LAS ACTIVIDADES EJECUTADAS DURANTE EL AÑO 2003.

1. INTRODUCCIÓN

A. ENTORNO EXTERNO.

Los conflictivos escenarios de orden social y económico en que han desenvuelto sus actividades los estados con mayor desarrollo relativo, han impactado en las economías de los países con menores potencialidades, los que vieron, en términos generales una acentuada contracción de sus niveles de crecimiento durante 2.003. Es así, que en promedio las economías latinoamericanas apenas crecieron 1.5%, cuando para el año 2.004 se proyecta un crecimiento promedio del 3.8% y, en tanto naciones con exceso de recursos mantienen déficit fiscales de grandes proporciones y con una ocupación de su capacidad fabril inferior al 60% y otros, con crecimiento casi negativo ven a sus economías seriamente afectadas, siendo el denominador común para todos ellos una disminución de su fuerza laboral y un sostenido aumento de las corrientes migratorias.

Este difícil escenario ha convalidado en el último cuatrimestre del año 2.003, cuando los precios promedios de las acciones en diferentes mercados han comenzado a recuperar sus precios, permitiendo paralelamente generar ahorro, que en parte se destina a fines turísticos, lo que ha facilitado que este sector comience a dinamizarse, por lo que los niveles de ocupación hotelera han comenzado a recuperarse en los mercados internacionales, al igual que las empresas de transporte de pasajeros han mejorado sus resultados, como efecto de una mayor ocupación de su capacidad.

De todas formas, el lento desenvolvimiento de las economías denominadas fuertes no ha contribuido al desarrollo de factores que posibiliten una más acentuada generación de sus aparatos productivos, que reactive agresivamente la economía y establezca pautas de

desarrollados. Para los países de menor grado de desarrollo, a los que las nuevas visiones de globalización les enfrenta con retos de difícil competitividad, se les abren expectativas de impulso en sus PIB, en la medida que acuerdos comerciales en negociación o ya concretados en otros casos, prevean la eliminación de aranceles y subsidios que faciliten la creación de valor agregado en sus exportaciones y generación de empleo, quedando como brecha a ser solucionada los impuestos que se deberán crear para compensar la disminución en los ingresos arancelarios, los que deberán tener como finalidad un manejo presupuestario adecuadamente financiado que oriente hacia una reducción del nivel de endeudamiento externo.

B. ENTORNO INTERNO.

La definición del turismo como política de estado realizada en el 2.002 generará un importante efecto multiplicador, ya que la promulgación de la respectiva ley a fines de dicho año, en la que se tipifican beneficios de orden tributario y arancelario orientados hacia nuevas inversiones, permitirán una evolución del giro del negocio que redundará en el incremento del volumen de las operaciones del sector. A lo anterior habrá que añadir la creación de un fondo, a ser pagado por las empresas turísticas y destinado a la promoción internacional del país como destino turístico.

La delegación a los gobiernos seccionales del manejo del sector profundizará el desarrollo zonal, con el consiguiente mejoramiento del turismo interno, dotando paralelamente de modificaciones en la infraestructura destinada para el turismo internacional receptivo, como se refleja en las mejoras en los aeropuertos de las principales ciudades del país y la definición para la construcción de dos aeropuertos internacionales con la suficiente capacidad de gestión y operabilidad en Quito y Guayaquil.

Como resultado de la política gubernamental se insertará al país en el mapa turístico mundial y la permanente visión del sector privado de generar infraestructura adecuada, el número de visitantes que con fines turísticos ingresa al país, se ha ido incrementando paulatinamente, lo que ha posibilitado que el porcentaje de ocupación hotelera mejore en relación al año pasado, estimándose para el 2.004 un mayor crecimiento.

La evolución de la economía ha sido irregular en el 2.003, disminuyendo la inflación del 9.36% registrado en el 2.002 al 6% anual en el 2.003, manteniéndose la reserva de libre disponibilidad en \$1.100 millones, con tendencia al alza, y que al momento es un monto insuficiente ya que cubre apenas cerca de tres meses de importaciones, anotándose que la balanza comercial demuestra un déficit de 93 millones, inferior en casi 900 millones al déficit registrado en el año pasado y, estimándose que de mantenerse el alto precio referencial del petróleo, no sería extraño el esperar para el 2.004 un superávit comercial, lo que configurará una mejor imagen de los indicadores macroeconómicos y facilitará que la percepción de riesgo-país se reduzca y presione a la baja las tasas de interés, ya que las tasas activas referenciales se han mantenido en un promedio del 14% anual y las pasivas en el orden del 5%, esperándose que a corto plazo lleguen a términos competitivos, ya que el margen entre las indicadas tasas es aún demasiado alto, por lo que es de esperar que cuando estas se ubiquen en los niveles que el mercado las regularice, las actividades económicas se dinamicen.

2. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES.

La Compañía ha cumplido sus obligaciones dentro de los plazos pertinentes con el Servicio de Rentas Internas, Instituto de Seguridad Social, Ministerio de Turismo y no lo ha podido hacer, en cambio, con las contribuciones que la Ley establece a favor de la Superintendencia de Compañías, con el pago de obligaciones con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Auditores Externos y con los honorarios fijados por la Junta de Accionistas, atendiéndose estos últimos con recursos de la compañía filial Inmobiliaria Amazonas, esto último en base al Convenio Interempresarial suscrito en diciembre de 1.995.

Las obligaciones financieras contratadas con la Corporación Andina de Fomento fueron atendidas con el saldo operativo mensual generado en la operación del hotel, las que han estado en mora en alrededor de 180 días a partir del 10 de enero del presente año, habiéndose efectuado, desde esa fecha, sucesivos abonos, de tal suerte que al 31 de diciembre del 2.003 la compañía se hallaba al día en el cumplimiento de la referida obligación. Inmediatamente, se han efectuado las apropiaciones del caso para atender los pagos correspondientes a los dividendos del año en curso, los que tienen vencimientos en enero 10 y julio 10, por un monto cercano a US \$1'600.000 cada uno. Es de destacarse que la tasa LIBOR se ha mantenido en niveles bastante convenientes, siendo estos los más bajos registrados en los últimos 46 años, lo que se refleja en la reducción de los gastos financieros en términos muy significativos, sin que se prevea que en el corto plazo, estos porcentajes, que son fijadas a través de la tasa de redescuento de la Reserva Federal de EEUU, experimenten modificaciones, ya que cada punto en que se incremente la tasa de interés en este año significará un desembolso adicional de aproximadamente US\$122.000. Lo anterior implica que si se hubiesen mantenido las tasas con que originalmente se contrató el préstamo con la CAF, las pérdidas acumuladas de la empresa hubieran demostrado aún resultados más negativos y la capacidad de pago se hubiera reducido de manera considerable.

En septiembre 5 del 2.003 se presentó ante el Servicio de Rentas Internas un reclamo tendiente a recuperar los valores correspondientes a impuestos pagados anticipadamente, para lo cual el SRI solicitó un significativo volumen de información relativa a los ejercicios fiscales de 1.999 al 2.002, siendo procesados esos documentos por su personal, quienes visitaron la empresa y se pronunciaron favorablemente ante el reclamo administrativo presentado, por lo que, en marzo 5 del presente año se emitieron notas de crédito por alrededor de US \$ 137.000, que cubre el 94.5% del referido reclamo, considerando la administración que el pronunciamiento favorable es el resultado de las acertadas acciones efectuadas. Los recursos obtenidos se destinarán, luego de atender obligaciones atrasadas que mantiene la empresa, como abono al dividendo, también vencido de la CAF

Asimismo, la Superintendencia de Compañías, a través de sus departamentos de control, efectuó un exhaustivo análisis de los libros, procedimientos, procesos y sistemas, sin que existan novedades de fondo en sus conclusiones, las que prácticamente abarcaron hasta diciembre del 2.003.

Se debe señalar además, que en agosto 18 del año en curso se cumplen diez años de la fecha de suscripción de los contratos entre Amazonas HOT y Marriott Internacional.

Por otra parte, la Administración ha dado cumplimiento a las decisiones de los Accionistas y de las respectivas Juntas de Accionistas y la compañía ha observado debidamente las disposiciones legales sobre registro y uso de marcas y nombres comerciales; así como de licencias para uso de software.

3. ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

A. BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO.

Con el propósito de que los Accionistas examinen la evolución del Balance de Situación Consolidado de Amazonas HOT, en el cuadro que se inserta, se podrá apreciar la estructura comparativa de los activos y su correspondiente financiamiento

	<u>%</u>	
<u>I.- INVERSIONES</u>	<u>2.002</u>	<u>2.003</u>
Activos corrientes	5.86	5.24
Activos fijos	87.10	90.22
Activos diferidos	<u>7.04</u>	<u>4.54</u>
Total inversiones	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>
 <u>II.- FINANCIAMIENTO</u>		
Pasivos corrientes	9.25	10.89
Pasivo largo plazo	36.75	30.62
Patrimonio neto	<u>54.00</u>	<u>58.49</u>
Total financiamiento	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

La posición patrimonial de la Compañía, siendo adecuada, no refleja todavía su real situación, ya que las pérdidas acumuladas, que al 31 de Diciembre del año 2.003 ascienden a US \$ 10.262.260,08; las que a fines del 2.004 no se incrementarán de manera importante, afectan negativamente al patrimonio, por lo que cuando se amorticen, éste irá recuperando su valor. La relación de recursos propios en el financiamiento de los activos luce razonable y el capital de trabajo que tiende a mejorar, al finalizar el año en estudio es negativo, básicamente por las provisiones efectuadas para atender el pago de obligaciones financieras; por lo que se puede concluir en que la estructura financiera de la compañía es aceptable.

B.- ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO.

El Plan de Negocios correspondiente al año 2.003 establecía como metas una ocupación del 60.0%, con una tarifa de US \$ 93,60 y con un RevPar total de US \$103,37; habiéndose efectivamente logrado una ocupación real del orden del 58.2%, ligeramente inferior a la registrada en el 2.002 que alcanzó al 59%; una tarifa de US \$ 88,11 y un RevPar total de

US \$99,03. Las cifras alcanzadas en el ejercicio en análisis lucen ligeramente inferiores a las proyectadas e inclusive a las registradas en el año 2.002, hallándose en todo caso alejadas de las necesidades reales que demanda la operación de Amazonas y que fundamentalmente se traducen en la urgencia de atender oportunamente sus obligaciones financieras y los gastos inherentes a la operación de la compañía, por lo que el Plan de Negocios que va a ser propuesto para el año en curso, facilitará el reducir esta brecha, en orden a que la ocupación proyectada del 60.8% con una tarifa promedio de US \$ 91,05 y un RevPar total de US \$ 104,72; permitirán la obtención de un mayor flujo de fondos autogenerados; reduciendo las pérdidas del 2.003, que ascendieron a US \$ 1'319.893,36, a menos de US \$ 600.000. en el presente ejercicio, lo que significa una reducción del 53%. Cabe señalar que con algún esfuerzo adicional en el año corriente se podría llegar al punto de equilibrio financiero, aunque permanecerá la falta de recursos oportunos para atender las obligaciones con la CAF y gastos de la Compañía, anotándose de manera expresa que a partir del año 2.005, como he indicado a los Accionistas con anterioridad, se registrarán utilidades en la operación de la Compañía, las que no serán sujetas a reparto en razón de que deberán ser destinadas al pago de las obligaciones que se mantienen con la CAF, debiendo consignar que estas utilidades esperadas no necesariamente se originarán en una mayor eficacia productiva, cuanto en la finalización del plazo legal para amortizar activos diferidos.

En lo concerniente a la evolución de los resultados operativos, se ha preparado el siguiente cuadro demostrativo:

<u>MILES US \$</u>						
	<u>1.01 al 31.12/01</u>		<u>1.01 al 31.12/02</u>		<u>1.01 al 31.12/03</u>	
Ingresos	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Habitaciones	4.492	53.9	4.717	53.7	4.812	51.8
Alimentos /Bebidas	2.795	33.5	3.128	35.6	3.314	35.7
Otros Departamentos	1.050	12.6	934	10.7	1.163	12.5
Total Ingresos	8.337	100.0	8.779	100.0	9.289	100.0
Costos Departamentales						
Habitaciones	909	10.9	898	10.2	939	10.1
Alimentos /Bebidas	1.755	21.0	1.840	21.0	1.994	21.5
Otros Departamentos	347	4.2	384	4.4	557	6.0
Costos Adm. y otros	2.532	30.4	2.377	27.1	2.499	26.9
Marriott y Gtos. Accion.	809	9.7	1.112	12.6	818	8.8
Saldo Operativo	1.985	23.8	2.168	24.7	2.482	26.7

Los ingresos entre el año 2.001 y el 2.002 han crecido en el 5.3% mientras que del 2.002 al 2.003 se han incrementado en 5.8%, cifras muy similares al 6% proyectado para el ejercicio en curso, por lo que es de asumir que los porcentajes de ocupación se han situado dentro de términos razonables dentro del mercado, a diferencia de la tarifa promedio donde

eventualmente estarán las mayores expectativas de incrementar los volúmenes de ingresos, en la medida que se logre un sostenido aumento de las mismas.

El saldo operativo obtenido en el año 2.002 es 9.2% mayor que el del 2.001, a diferencia del registrado entre el 2.002 y 2.003 que es 14.5% superior, mientras que el proyectado para el presente año crecerá en 12.7%, esperándose que este aumento sea optimizado debido a una mejor eficiencia en la operación del negocio.

En lo referente a la estructura de los gastos totales de la Compañía consta a continuación un cuadro demostrativo de los mismos:

	US DOLARES 2001		US DOLARES 2002		US DOLARES 2003	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Total Ingresos	8.337.0	100.0	8.779.2	100.0	9.289.1	100.0
Costo de Ventas	3.010.8	36.1	3.103.2	35.3	3.297.7	35.5
Utilidad Bruta	5.326.2	63.9	5.676.0	64.7	5.991.4	64.5
Sueldos Salarios Bonif Soc.	2.034.7	24.4	1.710.1	19.5	1.195.0	12.9
Comisiones Ventas y Public.	219.1	2.6	122.6	1.4	240.7	2.6
Gastos de Marketing	386.6	4.6	264.1	3.0	390.1	4.2
Gastos de Viaje	38.9	0.4	40.5	0.4	50.4	0.5
Agua-Luz-Teléfono-Fax	595.6	7.1	485.2	5.5	656.4	7.1
Impuestos-Contribuc. Otros	110.0	1.3	171.8	2.0	95.2	1.0
Depreciación	1.816.9	21.8	1.857.0	21.1	1.824.3	19.6
Amortizaciones	1.336.7	16.0	1.336.7	15.2	1.336.7	14.4
Cuentas Incobrables	3.9	0.0	15.8	0.2	58.1	0.6
Intereses y Comisiones	1.385.3	16.5	1.195.5	13.7	1.047.4	11.3
Mantenimiento y Reparaciones					340.7	3.2
Otros Gastos Administ. y Ventas			275.5	3.2	76.3	0.8
Pérdida del Ejercicio	2.601.5	(31.2)	1.798.8	(20.5)	1.319.9	(14.2)

En los años analizados las pérdidas van disminuyendo sostenidamente y de hecho en el período revisado hay una reducción del 51% y como se ha indicado a partir del 2.005 esta situación se revertirá y la compañía comenzará a registrar resultados positivos. La composición de costos y gastos variables y fijos, responden a la orientación de la actividad hotelera, y su representación porcentual es razonable, a excepción de los gastos administrativos, que son altos y tienden a constituirse como fijos.

Como información adicional se adjunta copia de los Estados Financieros de H.O.V. Hotelera Quito S.A al 31 de diciembre del 2.003.

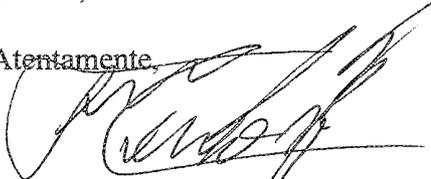
4. INFORMES DE AUDITORIA EXTERNA Y DE COMISARIO

Los informes emitidos por la firma de Auditores Externos Deloitte & Touche y del Comisario, no contienen observaciones a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio fiscal del 2003, por lo que los saldos consignados en dichos Estados Financieros representan razonablemente la posición financiera de Amazonas Hot.

5. RECOMENDACIÓN.

La Administración cree prudente que los Accionistas, en orden a la consolidación experimentada luego de cinco años de operaciones y lenta mejora de la Compañía en su giro de negocios y, ante la necesidad de ampliar la fuente de ingresos y mejorar la estructura de costos y gastos, examine la posibilidad, de que en conjunto con la empresa filial Inmobiliaria Amazonas, se planifique y construya un Centro de Exposiciones, Eventos y Casino, en concordancia con la categoría del Hotel.

Atentamente,



ALFONSO CORDOVEZ DAVALOS
Gerente General