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

INFORME DE LABORES POR EL AÑO 2000

SEÑORES ACCIONISTAS:

DE CONFORMIDAD CON LO QUE DISPONE EL ARTICULO 305, NUMERAL 4 DE LA LEY DE COMPAÑIAS, EL REGLAMENTO PARA LA PRESENTACION 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 CONSIDERACION DE USTEDES EL SIGUIENTE INFORME DE LAS ACTIVIDADES EJECUTADAS DURANTE EL AÑO 2000.

1. INTRODUCCION

En diciembre 20 de 1995 la Compañía suscribió un contrato de préstamo con la Corporación Andina de Fomento (CAF) por un total de US$14'200.000, que se amplió en junio de 1998 a US$16'200.000, el mismo que complementó el esfuerzo financiero desplegado por los Accionistas.

Este préstamo fue contratado a un plazo original de ocho años, que se amplió a diez como consecuencia del adendum 1 firmado el 19 de junio de 1998 con la Corporación Andina de Fomento (CAF), incluidos tres de gracia para el pago del capital. Su amortización consideraba pagos semestrales e iguales de capital a los que se añadirían los respectivos intereses. El primer dividendo debía pagarse el 20 de junio de 1998.

Posteriormente, el 20 de mayo de 1999, la Administración de la Compañía solicitó a dicha Corporación la ampliación en dos años adicionales en el período de gracia del préstamo en referencia, de tal manera que la amortización del principal empezaría el 20 de junio del 2001. Lamentablemente, la CAF no aceptó en su totalidad la ampliación propuesta, accediendo únicamente a ampliar en un año el período de gracia e incrementando en 0.5% la tasa de comisión pactada en el contrato de préstamo original, al pasar la tasa establecida de Libor más 4.5% a Libor más 5.0%., debiéndose señalar que gracias a la directa intervención de los señores Accionistas, se logró que la CAF acepte nuevas modalidades de pago, que se traducen en mejores niveles de tasas de interés y ampliación del plazo original, ya que los dividendos serán cancelados semestralmente a partir del 10 de enero del año 2001 hasta el 10 de enero

del 2.009. Los principales aspectos considerados en las referidas negociaciones se anotan a continuación:

a. El Deudor pagará a la Corporación por concepto de intereses la tasa LIBOR a seis meses, más un margen de:

i. Cuatro coma cero (4,) puntos porcentuales anuales sobre los saldos de principal pendientes de pago, en forma semestral, con cada cuota de principal cuando corresponda, desde el primer periodo de intereses hasta el sexto periodo de intereses, inclusive.

ii. Cuatro coma veinticinco (4,25) puntos porcentuales anuales sobre los saldos de principal pendientes de pago, en forma semestral, con cada cuota principal cuando corresponda, desde el séptimo periodo de intereses hasta el noveno periodo de intereses inclusive.

iii. Cuatro coma cincuenta (4,50) puntos porcentuales anuales sobre los saldos de principal pendientes de pago, en forma semestral, con cada cuota de principal cuando corresponda, desde el décimo periodo de intereses hasta el décimo séptimo periodo de intereses, inclusive.

b. Para el caso de mora, El Deudor pagará a la Corporación, intereses sobre el capital vencido, a la tasa LIBOR a seis meses, más el margen que corresponda de acuerdo a lo estipulado en el literal a) que antecede y adicionalmente dos coma cero (2,0) puntos porcentuales anuales por concepto de mora.

La amortización del préstamo se la efectuará mediante el pago de (15) cuotas de capital, que serán pagadas semestralmente, en forma consecutiva, a las cuales se añadirán los intereses devengados al vencimiento de cada una de estas cuotas. El pago de la primera cuota de amortización se efectuará el 10 de enero del año 2002. Las dos (2) primeras cuotas serán por un monto de cuatrocientos cinco mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (US$405.000,00) cada una, la tercera por un monto de ochocientos diez mil y 00/100 dólares de Estados Unidos de América (US$810.000,00) y las (12) restantes por un monto de un millón doscientos quince mil y 00/100 dólares de Estados Unidos de América (US$1.215.000,00) cada una.

2. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES

Hasta la fecha y de acuerdo con la ley, la Compañía ha cumplido sus obligaciones financieras con las siguientes entidades y dentro de los plazos pertinentes.

- INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
- MINISTERIO DE ECONOMIA
- SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
- MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
- MINISTERIO DE TURISMO

El pago de las obligaciones financieras originadas en el Contrato de Préstamo con la CAF demuestra atraso a la fecha establecida como límite para los referidos pagos.

3. ANALISIS DE ESTADOS FINANCIEROS

A. BALANCE DE SITUACION

Con el propósito de demostrar a los señores Accionistas la evolución del Balance de Situación de la compañía de mi representación, en el cuadro que se inserta a continuación se podrá apreciar un cuadro comparativo de la estructura de los Activos y su correspondiente financiamiento.

I.- INVERSIONES	1999 %	2000 %
Activo corriente	3.70	3.02
Activos fijos	49. 20	84.44
Activos diferidos	5.60	6.00
Diferencial cambiario	41.5 0	6.54
	100.00	100.00

II.- FINANCIAMIENTO		
Pasivos Corrientes	6.90	4.16
Pasivo a largo plazo	59.00	36.32
Patrimonio neto	34.10	59.52
	100.00	100.00

Del análisis de las cifras que aparecen en el cuadro precedente se pueden colegir, que el financiamiento de la compañía, ha experimentado en el ejercicio fiscal del año 2000, una evolución realmente positiva, la misma que obedece fundamentalmente, a que la administración de la compañía, con la aprobación de los Accionistas ha procedido ha instrumentar la aplicación de la norma ecuatoriana de contabilidad 17 (NEC17), la misma que facilitaba el obtener valores de activos a tipo de cambio actual, cuyo resultado neto y de acuerdo con la resolución antes indicada permitió absorber pérdidas por $4.498.564,00, correspondientes al resultado neto por exposición a la inflación. Esta corrección permitió deducir pérdidas por igual valor sin que los resultados futuros de la compañía sufran este tipo de afectación financiera.

Igualmente, y con el objetivo de disponer de valores de activos actualizados a precios de mercado, se procedió a contratar,previa aceptación de los accionistas, los servicios especializados de la firma AVALUAC, cuyos resultados, de manera resumida son los siguientes:

AMAZONAS HOT S.A.
AVALUO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

ITEM	DESCRIPCION	SALDO 31/12/00	PARCIAL	SEGUN AVALUO	DIFERENCIA A AJUSTAR
1	TERRENOS	4,024,521.14		9,181,200.00	5,156,678.86
2	EDIFICIOS	20,520,192.38		25,781,426.58	
3	CONSTRUCCIONES		22,241,207.75		
4	DIFERENCIA EN CONST. CON RESPECTO A LIBROS		913,193.83		
5	EQUIPO CASA DE MAQUINAS		956,180.00		
6	EQUIPO AIRE ACONDICIONADO Y VENTILACION		773,970.00		
7	CALDEROS		154,890.00		
8	TRANSFORMADORES		147,985.00		
9	ASCENSORES		594,000.00		
10	EQUIPO DE COCINA Y PANADERIA	804,962.19		859,110.00	54,147.81
11	EQUIPO DE LAVANDERIA Y PLANCHADO	181,951.70		218,970.00	37,018.30
12	EQUIPO DE GIMNASIA	49,889.59		58,130.00	8,240.41
13	EQUIPOS TELEFONICOS	406,336.26		447,337.00	41,000.74
14	EQUIPO DE CONTROL Y MONITOREO	411,391.00		449,632.00	38,241.00
15	EQUIPO DE SONORIZACION	76,288.97		85,712.00	9,423.03
16	EQUIPO DE HABITACION	149,324.66		158,597,25	9,272.59
17	MUEBLES Y ENSERES DE HOTEL	1,976,729.13		1,983,930.00	7,200.87
18	MUEBLES Y ENSERES ADMINISTRATIVOS	25,321.76	200,950.00	55,209.01	29,887.25
19	MUEBLES Y ENSERES COLCHONES	66,844.99		145,740.99	78,896.00
20	ACTIVOS DE OPERACIÓN Y HABITACION	1,753,268.34	2,020,738.00	1,862,140.75	108,872.41
21	CUADROS	352,781.67		353,130.00	348.33
22	ADORNOS	338,553.84		339,450.00	896.16
23	EQUIPOS DE COMPUTACION HOTEL	119,146.42	228,320.00	131,069.59	11,923.17
24	EQUIPOS DE COMPUTACION ADMINISTRACION	88,403.71		97,250.41	8,846.70
	TOTALES	**31,345,907.75**	**28,231,434.58**	**42,208,035.58**	**10,862,127.83**

Con el propósito de dar cumplimiento a específicas disposiciones legales, se solicita que los Accionistas aprueben expresamente las cifras que aparecen en el cuadro precedente.

En lo que respecta a la aplicación contable de resultado de la valoración de activos efectuada, consta a continuación el respectivo cuadro explicativo.

CUADRO DE COMPENSACION DEL VALOR PERDIDO POR DIFERENCIA EN CAMBIO CON EL RESULTADO DEL AVALUO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

Resultado del Avalúo (reserva por valoración)		US$10'862.128.33
Valor registrado al gasto Amortización diferencia tipo de Cambio al 31-12-2000		2'450,380.32
	SUMAN	**13'312,508.65**
MENOS:		
Compensación del diferencial cambiario Amazonas		(12'251,901.61)
Compensación del diferencial cambiario Hotel		(130.583.00)
Compensación con parte de las pérdidas acumuladas		(768,211.97)
Ajuste depreciación y amortización según avalúo		(161,807.07)
	SUMAN	**13'312,508.65**

Agradeceré de los Accionistas la aprobación de los ajustes contables efectuados, debiéndose en todo caso, resaltar que se han efectuado compensaciones de pérdidas diferidas por un monto total de US$17'811,072.65, con el propósito de que a partir de la presente fecha los resultados que se obtengan sean el exclusivo reflejo de las operaciones del Hotel.

B. ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Los resultados operativos del año 2000, han sido sustancialmente superiores a los observados en el segundo semestre del año de 1999, y que correspondieron a los primeros meses de operación del J.W. Marriott. Al efecto, cabe señalar que la ocupación estimada para 1999 fue de 45.1% habiéndose logrado efectivamente el 17.1%, con un tarifa real inferior a los US$118.83 proyectados; a diferencia del año en análisis en que se estimó una ocupación promedia del 42%, la que efectivamente se obtuvo, con una tarifa real de US$74.09 inferior a los US$95 proyectados. Para el ejercicio económico en curso se ha estimado una ocupación del 52.9%, con una tarifa promedio de US$77,04; metas que lucen factible de ser logradas con relativa facilidad, e inclusive ser superadas.

En base a las premisas antes indicadas, se ha preparado el cuadro demostrativo de la evolución porcentual de los ingresos del Hotel .

RUBRO	1.07 AL 31.12/99	1.01. AL 31.12./00
Habitaciones	39.4%	52.2%
Restaurantes	18.8%	16.2%
Bares	4.0%	2.7%
Banquetes	26.7%	16.5%
Otras áreas	11.1%	12.4%
	100.0%	100.0%

La conclusión más importante que se deduce del cuadro precedente es que dentro de los ingresos correspondientes a la operación del hotel, el rubro de habitaciones va cobrando mayor trascendencia, esperándose en el futuro se ubique en niveles que permitan, en conjunto con los otros rubros e ingresos, atender adecuadamente al menos los requerimientos financieros de la compañía y destinados a atender las obligaciones financieras que se mantiene con la CAF.

Al respecto, debe señalarse que se mantiene con dicha Corporación, a la fecha un saldo por pagar con cargo al dividendo vencido el 10 de enero del presente año por aproximadamente US$195.000, a los que se deberá añadir US$932.000 que se vencen el 10 de julio del presente año y US$1.352.000 con vencimiento al 10 de enero del año 2002; cifras que en conjunto obligarán que la compañía demuestre a fines del presente año un déficit de capital de trabajo cercano a US$1.300.000. En el dividendo correspondiente a enero del año 2002, se iniciarán los pagos correspondientes a principal, por lo que de estar en mora en esa fecha se deberán incorporar los intereses de mora establecidos.

De acuerdo a conversaciones mantenidas con los representantes de la compañía operadora y, considerando que los niveles de ocupación se hallan en el presente año en niveles satisfactorios, se hace necesario que se diseñe nuevas estrategias de fijación de tarifas que permitan un incremento de las mismas, lo que posiblemente redundaría en una disminución de porcentajes de ocupación que eventualmente podrían ser contrarrestados por pequeños incrementos en la tarifa promedio.

Con relación a este tema y por pedido expreso de los señores accionistas, se adjunta un presupuesto considerando los niveles de ingresos necesarios para atender los requerimientos de la compañía y a mediano plazo lograr que los Accionistas obtengan un retorno financiero sobre su inversión.

En lo que tiene que ver a los conceptos de gastos totales en la operación de Amazonas Hot constan las cifras demostrativas de los mismos.

	1999	2000
	US$	
VENTAS	994,147.25	5.596,194.00
OTROS INGRESOS	389,829.22	4.988.891,86
TOTAL INGRESOS	1,383,976.47	10,585.085,86
MENOS		
COSTO DE VENTAS	256,007.78	2.517,981.00
UTILIDAD BRUTA	1,127,968.69	8.067,104.86
MENOS		
GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS	2,403,092.01	11,901,070,86
SUELDOS SALARIOS BONIF. SOCIALES	549,126.97	1,565,650.88
COMISIONES EN VENTAS Y PUBLICIDAD	11,524.06	69,365.00
GASTOS DE GESTION	325,970.49	
GASTOS DE MARKETING		309,184.00
GASTOS DE VIAJE	11,160.20	50,014.32
AGUA LUZ TELEFONO FAX	112,294.31	347,717.54
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	47,005.03	193,652.14
DEPRECIACION	243,140.89	1,300,158.04
AMORTIZACIONES	175,897.57	951.641,67
CUENTAS INCOBRABLES	2,353.65	5,066.00
AMORT. PERD. POR DIF. EN CAMBIO	708.66	2,601,566.32
PERDIDA EN CAMBIO		2,342,860.31
1% I.C.C. DECRETO 685	11,361.12	59,948.65
INTERESES Y COMISIONES	797,220.54	2,104,245.99
OTROS GASTOS DE ADMINIS. Y VENTA	115,328.51	
PERDIDA DEL EJERCICIO	1,275,123.32	3,833,966.00

4. INFORMES DE AUDITORIA EXTERNA Y DE COMISARIO

Los informes emitidos por la firma Deloitte & Touche, Auditores Externos y del Comisario, no contiene observaciones a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio fiscal del 2.000.

Lo anterior significa que los saldos consignados en los Estados Financieros auditados representan razonablemente la posición financiera de Amazonas H.O.T.

Deseo expresar a los señores Accionistas mi reconocimiento por el apoyo a mi gestión en el transcurso del desempeño de mis funciones.

Atentamente,

ALFONSO CORDOVEZ DAVALOS
Gerente General