

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

## INFORME DE LABORES POR EL AÑO 2001

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 2001

### 1. INTRODUCCIÓN

#### A. ENTORNO EXTERNO

Los sucesos del 11 de septiembre del año 2.001 afectaron de manera significativa el orden económico mundial y, el sector turístico no podía ser la excepción, al igual que las líneas aéreas de transportación de pasajeros que vieron severamente reducidos el promedio de ocupación de sus instalaciones y equipos, respectivamente, lo que contrajo de manera importante el movimiento del flujo turístico, lo que a su vez, generó una disminución apreciable en el volumen de negocios generados en las actividades económicas indicadas.

En lo atinente a la operación del J.W. Marriott, de propiedad de la compañía que represento, cabe señalar que dentro de los efectos que pudo acarrear esta anómala circunstancia, no se presentó una situación que conlleve a asumir emergentes resoluciones, las que de alguna forma afectasen de manera decisoria los resultados financieros anuales previstos en el Plan de Negocios que estuvo vigente para el ejercicio correspondiente al año 2.001, obteniéndose mas bien a corto plazo, valiosos incrementos en las tarifas y ocupación promedio, las que han comenzado a tomar consistencia a partir del enero del año 2.002, lo que se vio reforzado por el hecho que ninguna compañía de aviación ni canceló ni redujo sus operaciones al país. Lo anterior cobra mayor vigencia si se considera el hecho que de acuerdo con información oficial provisional, el número de extranjeros que ingresaron a territorio nacional por diferentes vías alcanzó a 505.000, 510.000 y 610.000 personas año, durante 1.999, 2.000 y 2.001, respectivamente; entendiéndose que este flujo tenderá a incrementarse de manera importante de acuerdo con las políticas, que al respecto, se hallan implementando los entes estatales involucrados en el desarrollo del turismo receptivo que ingrese al país.

No está por demás señalar que una de las ventajas esperadas de contar con el respaldo de una cadena hotelera de la magnitud de Marriott y además, con vínculos societarios con Amazonas Hot, es precisamente lograr a través de ella la configuración de interesantes paquetes turísticos, que fortalezcan los niveles de ocupación y tarifas del hotel que es operado por la cadena en mención.

## B. ENTORNO INTERNO.

El proceso de dolarización que adoptaron las autoridades económicas nacionales a principios del año 2.000 ha tomado paulatinamente consistencia y, sus resultados inmediatos se han reflejado en una sustantiva mejora en los niveles de los indicadores macroeconómicos, que reflejan entre otros índices el nivel del déficit fiscal que tiende a cero, un sostenido crecimiento del Producto Interno Bruto, la reserva monetaria de libre disponibilidad, que constituye el eje sobre el que se sustenta el proceso de dolarización y que permanente está cercana a US.1100 millones, la que evolucionará positivamente en la medida que la balanza comercial tienda a ser positiva, dando de esta manera mayor viabilidad a los procesos económicos.

Otras decisiones de política económica que conllevaran efectos de crecimiento para la economía nacional son aquellos esfuerzos orientados a la construcción y posterior operación del Oleoducto de Crudos Pesados, el mismo que originará un incremento de la oferta exportable en los volúmenes de petróleo, lo que coyunturalmente propiciará un nuevo aumento en el monto del Producto Interno Bruto, con el paralelo incremento en el ingreso per cápita, que en el año 2.002 alcanzará a \$1.562, similar al de 1.995. Un aspecto que amerita resaltarse es el crecimiento del Producto Interno Bruto que de -7.30% en el 2.000 pasó al 5.4% en el 2.001; lo cual, a niveles internacionales, significó que el Ecuador ascendió desde el último puesto al primer lugar de crecimiento en América Latina, superando así una profunda crisis económica, social y política, que tuvo su origen en el estancamiento de la economía en la década pasada y en especial durante 1.999; debiéndose anotar, que éste crecimiento fue el mayor de los últimos trece años y largamente superior al promedio de América Latina del 2.001 que fue del orden de 0.4%. Para el presente año fiscal se espera reeditar un crecimiento del PIB de entre 4% al 5%, también muy superior al promedio de Latinoamérica que se situará en alrededor del 1%; disminuir la inflación a niveles cercanos al 15%, logrando que el PIB establezca un monto histórico que exceda los US\$20.000 millones, el mismo que se incrementará en la medida que el precio promedio del petróleo supere el promedio de US\$17 proyectado.

Asimismo, la proyectada privatización de empresas estatales generará ingresos fiscales, cuyo uso se espera apunte a sectores sociales de bajos ingresos a fin de disminuir la conflictividad social, disminuyendo los perfiles de extrema pobreza que aqueja a amplios segmentos sociales a través de la agresiva generación de empleo que se deberá propiciar a fin de incentivar el consumo aparente, frenando de esta manera la alta emigración e incrementando la utilización de la capacidad instalada manufacturera nacional para tender así, a una racionalización y posterior optimización de los costos de producción y orientar de esta manera la producción nacional a niveles de eficiencia que la faciliten la competitividad en una economía globalizada. La anunciada privatización facilitará y orientará la inversión extranjera directa a los sectores económicos de interés nacional, la

que conjuntamente con la reducida capacidad del ahorro nacional ira configurando de forma paulatina, la nueva inversión directa que redundare en un mas armonico desarrollo.

Un aspecto que amerita especial cuidado es el referente a los niveles de inflación anual, los que a pesar de su desaceleración a partir de 91% registrado en el 2.000 se contrajeron al 23% a fines del 2.001; sin embargo se mantienen altos e indiferentes a los anuncios oficiales en el sentido de esperar una acentuada reducción en el corto plazo, luciendo todavía como una meta en la que las autoridades económicas deberán interponer arbitrios enérgicos que conduzcan a ese objetivo.

Este breve enfoque tiene como propósito el evidenciar que la economía nacional presenta señales de estabilización y ha iniciado un período de recuperación sostenida y, por lo tanto, solamente queda como objetivo el aunar esfuerzos y trabajar mancomunadamente en redefinir metas, que en el pasado cercano y como reflejo de la crisis que no ha desaparecido totalmente, contribuyeron de manera decisoria en resultados negativos para los sectores empresariales y que hoy avizoran un futuro más prometedor, por lo que no es extraño el suponer que ha partir del presente ejercicio económico los sectores productivos demuestren el inicio de una consistente mejora en los niveles de resultados esperados en sus negocios. Por cierto, que todo esto se logrará en un ambiente de paz social, seguridad interna y externa y con un marco jurídico apropiado que de confianza y seguridad a los inversores externos y nacionales.

## **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 del 1.5x1.000 de los activos totales de la empresa al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Auditores Externos y con la oportuna atención a los honorarios fijados por la Junta de Accionistas. Cabe expresar especial preocupación con los saldos pendientes de pago a la Superintendencia y Municipio, con los que, incluyendo el presente ejercicio fiscal, se mantiene una mora de tres años, por lo que en cualquier momento se podría enfrentar un proceso legal de coactiva, con las lamentables situaciones que de ella se deducen.

Asimismo, con la Corporación Andina de Fomento se mantuvieron las obligaciones financieras contratadas con ella activas, las mismas que entraron en mora a partir del 10 de enero del presente año por un monto de US\$1'061.961,33, habiéndose efectuado, desde esa fecha, sucesivos abonos, de tal suerte que al 6 de marzo corriente, fecha del último abono realizado, se adeudaba US\$324.397,36, los que serán cubiertos con los saldos operativos que genere el hotel durante los meses de marzo y abril. Inmediatamente se efectuarán las apropiaciones del caso para atender el dividendo que vence el 10 de junio por un monto similar al anterior, anotándose que la tasa LIBOR se ha mantenido en niveles bastante reducidos, los mismos que, en orden a la recuperación que está experimentando la economía estadounidense, tenderán a situarse en los porcentajes que históricamente se han manejado, por lo que, a corto plazo los dividendos se incrementarán en razón de este aumento previsible.

### 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>2.000</u>	<u>2.001</u>
Activos corrientes	3.02	3.77
Activos fijos	84.44	86.50
Activos diferidos	6.00	9.73
Diferencial cambiario	<u>6.54</u>	<u>0.00</u>
Total inversiones	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

#### II.- FINANCIAMIENTO

Pasivos corrientes	4.16	5.50
Pasivo a largo plazo	36.32	39.36
Patrimonio neto	<u>59.52</u>	<u>55.14</u>
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

La posición patrimonial de la compañía ha experimentado cierto deterioro originado básicamente en el incremento de las pérdidas acumuladas, las que al 31 de Diciembre del año 2.001 ascienden a US\$ 7'143.736; monto similar al capital suscrito y pagado; determinándose que a fines del presente ejercicio el total de pérdidas será de alrededor de US\$ 9'300.000. La relación de recursos propios en el financiamiento de los activos luce adecuado y el capital de trabajo, al finalizar el año en estudio, es negativo en razón básicamente de las provisiones efectuadas para atender el pago de las obligaciones financieras de la Compañía; por lo que, en términos generales se puede concluir en que la estructura financiera de la compañía es razonable, tanto a corto como a largo plazo.

Adicionalmente se debe señalar que se ha procedido a reclasificar los asientos contables mediante los cuales se establece la propiedad de Amazonas Hot sobre el terreno en el cual ha sido edificado el edificio de propiedad de Inmobiliaria Amazonas S.A., empresa ésta última relacionada con Amazonas Hot S.A., en razón de que la promesa de Compra Venta suscrita a principios de 1996 no se llegó a perfeccionar.

#### B.- ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO.

El Plan de Negocios correspondiente al año 2.001 establecía como metas una ocupación media del 52.9% con una tarifa de US\$ 77,64 y con un RevPar total de US\$ 75,74;

habiéndose efectivamente logrado una ocupación real del orden del 59,0%, una tarifa de US\$ 81,19 y un RevPar total de US\$ 88,87. Si bien las cifras alcanzadas en el ejercicio en análisis lucen razonables, no es menos cierto que se hallan bastante alejadas de las necesidades reales que demanda la operación de la compañía y que fundamentalmente se traducen en la urgencia de atender sus obligaciones financieras y los gastos inherentes a la operación de la compañía, por lo que el Plan de Negocios vigente para el año en curso y conocido por los Accionistas el 14 de Febrero pasado, facilitará el reducir esta brecha, en orden a que la ocupación proyectada del 60.8% con una tarifa promedio de US\$ 87,24 y un RevPar total de US\$ 97,64; lo que en conjunto permitirá la obtención de un mayor flujo de fondos autogenerados; ya que el saldo operativo proveniente de la operación del hotel pasará de US\$ 1'984.000 logrados en el 2.001 a US\$ 2'164.000 en el 2.002, con reales posibilidades de superar ésta meta; reduciendo las pérdidas del 2.001, que ascendieron a US\$ 2'601.000, a cerca de US\$ 2'100.000 en el presente ejercicio, lo que significa una reducción del 24%, pero, manteniéndose en todo caso la insuficiencia de recursos financieros destinados a atender las obligaciones con la CAF.

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

MILES US\$						
	1.01 al 31.12/00		1.01 al 31.12/01		Presp. 2.002	
<b>Ventas</b>	<u>Importe</u>	<u>%</u>	<u>Importe</u>	<u>%</u>	<u>Importe</u>	<u>%</u>
Habitaciones	2.937	52.2	4.492	53.9	4.975	54.3
Alimentos/Bebidas	1.988	35.3	2.856	34.3	3.140	34.3
Otros Departamentos	701	12.5	988	11.8	1.044	11.4
<b>Total Ventas</b>	<b>5.627</b>	<b>100.0</b>	<b>8.337</b>	<b>100.0</b>	<b>9.159</b>	<b>100.0</b>
<b>Costos Departamentales</b>						
Habitaciones	706	12.5	909	10.9	1.018	11.1
Alimentos/Bebidas	1.287	22.9	1.775	21.3	1.929	21.1
Otros Departamentos	327	5.8	326	3.9	364	4.0
Costos Adm. y otros	2.027	36.0	2.532	30.4	2.738	29.9
Marriott y adicionales	684	12.2	809	9.7	947	10.3
<b>Saldo Operativo</b>	<b>596</b>	<b>10.6</b>	<b>1.984</b>	<b>23.8</b>	<b>2.164</b>	<b>23.6</b>

Las ventas entre el año 2.001 y el 2.000 han crecido en el 48%, cifra muy superior al 9.9% proyectado para el ejercicio en curso, por lo que se está ratificando el criterio emitido en

informes anteriores en el sentido de que a partir del presente año los porcentajes de ocupación expresarán una reducida tendencia al crecimiento, 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 2.001 es 3.3 veces superior al registrado en el 2.000, observándose que de acuerdo con el presupuesto para el presente año crecerá tan solo 9.1%, lo que representa un aumento de US\$180.000, cifra que en opinión de ésta Gerencia será superior a la prevista en orden a las nuevas situaciones de mercado que se espera prevalezcan.

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

	<u>US\$DOLARES</u>	
	2000	2001
Ventas	5,596,194	8,084,805
Otros Ingresos	4,988,892	252,352
Total Ingresos	10,585,086	8,337,157
<b>MENOS</b>		
Costo de Ventas	2,517,981	3,010,810
Utilidad Bruta	8,067,105	5,326,347
<b>MENOS</b>		
Gastos Administrativos y Ventas		
Sueldos Salarios Bonif. Sociales	1,565,651	2,036,897
Comisiones en Ventas y Publicidad	69,365	217,079
Gastos de Gestión		
Gastos de Marketing	309,184	386,592
Gastos de Viaje	50,014	38,858
Agua-Luz-Teléfono-Fax	347,718	595,575
Impuestos, Contribuciones, Otros	193,652	109,978
Depreciación	1,300,158	1,816,938
Amortizaciones	951,642	1,336,677
Cuentas Incobrables	5,066	3,906
Amort., Perd. por diferencia en cambio	2,601,566	
Pérdida en Cambio	2,342,860	
1% I.C.C Decreto 685	59,949	
Intereses y Comisiones	2,104,246	1,385,297
<b>Pérdida del Ejercicio</b>	<b>3,833,966</b>	<b>2,601,450</b>

Cabe señalar que las pérdidas se han reducido en aproximadamente \$1,200.000 encontrándose que el origen de esta reducción se encuentra básicamente en la eliminación de las cuentas de diferencial bancario, las que fueron absorbidas por el superávit proveniente de la revalorización de activos fijos, autorizada y aprobada por los

Accionistas. Las demás cuentas mantienen la tendencia que se refleja en el cuadro precedente.

Asimismo, en el Plan de Negocios conocido por los Accionistas se mantiene la estructura de gastos, que frente al incremento de ingresos esperado por el presente año permitirán la reducción de la pérdida a cerca de US\$2,100,000.

#### **4. INFORMES DE AUDITORIA EXTERNA Y DE COMISARIO**

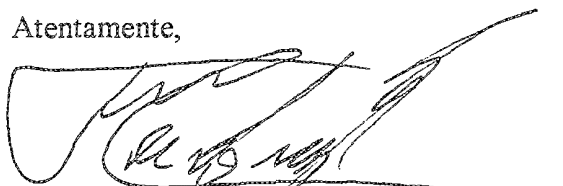
Los informes emitidos por la firma Deloitte&Touche, Auditores Externos y del Comisario, no contiene observaciones a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio fiscal del 2001.

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

#### **5. RECOMENDACIÓN.**

La Administración solicita de ésta Junta de Accionistas una decisión sobre la propuesta de fusión con Inmobiliaria Amazonas, debiéndose recordar que toda la información relevante oportunamente ha sido puesta en conocimiento de los señores accionistas.

Atentamente,



**ALFONSO CORDÓVEZ DAVALOS**  
Gerente General

Quito, abril 3 del 2.002

Señor  
Econ. Alfonso Cordovez D.  
Gerente General  
AMAZONAS HOT S.A.  
Presente.

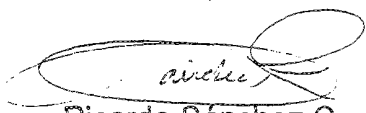
De mis consideraciones:

En atención a la invitación planteada por el Grad. Ramiro Ricaurte Y. Director Ejecutivo de DINE, así como a las disposiciones de la Ley de Compañías, y a los Estatutos Sociales de AMAZONAS HOT S.A., adjunto al presente, en mi calidad de Comisario, el informe respectivo, correspondiente al ejercicio económico del 2001, a fin de que sea conocido en la Junta General de Accionistas a realizarse el día viernes 5 de abril del 2.002.

Aprovecho la oportunidad para expresar mi reconocimiento por las facilidades brindadas por los funcionarios de la empresa en la entrega de la información y en las aclaraciones pertinentes, que hicieron posible el cumplimiento de la función de Comisario.

Sin otro particular, anticipo a usted, mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,



Ricardo Sánchez C.  
Comisario

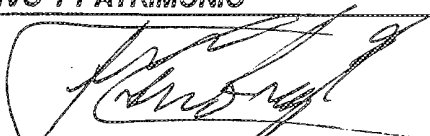
Adj. Lo indicado.

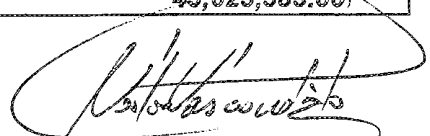


**AMAZONAS HOT S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION CONSOLIDADO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

<b>ACTIVO</b>	<b>DOLARES</b>
<b>CORRIENTE</b>	
CAJA - BANCOS	817,421.00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	419,965.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	15,309.00
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	- 11,005.00
INVENTARIOS	92,097.00
PAGOS ANTICIPADOS	310,198.00
OTROS ACTIVOS	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1,643,985.00</b>
<b>FIJO</b>	
TERRENO	10,963,350.00
EDIFICIOS	25,781,426.00
MAQUINARIA Y EQUIPO	2,336,548.00
MUEBLES Y ENSERES	2,187,480.00
EQUIPOS DE OFICINA	309,108.00
VEHICULOS	115,297.00
Otros Activos Fijos	61,028.00
DEPRECIACION ACUMULADA	- 3,960,949.00
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>37,793,288.00</b>
<b>DIFERIDO</b>	
GASTOS DE CONSTITUCION Y ORGANIZA	17,049.00
GASTOS DE PREOPERACION	3,421,910.00
AMORTIZACION	- 1,518,922.00
<b>TOTAL DIFERIDOS</b>	<b>1,920,037.00</b>
<b>OTROS NO CORRIENTES</b>	<b>3,734,120.00</b>
AMORTIZACION	- 1,468,047.00
<b>TOTAL OTROS NO CORRIENTES</b>	<b>2,266,073.00</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>43,623,383.00</b>

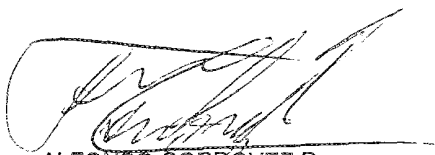
<b>PASIVO</b>	
CUENTAS POR PAGAR	779,787.00
PROVISIONES	60,815.00
RETENCIONES	143,434.00
OTROS PASIVOS CORRIENTES	607,363.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1,591,399.00</b>
CUENTAS POR PAGAR CIA RELACIONADA	1,782,150.00
PRESTAMO CAF	16,200,000.00
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>17,982,150.00</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>19,573,549.00</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
CAPITAL SOCIAL	7,429,196.00
APORTE FUTURA CAPITALIZACION	6,391,240.00
RESERVA DE CAPITAL	17,373,134.00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>31,193,570.00</b>
<b>PERDIDAS ACUMULADAS</b>	<b>- 4,542,286.00</b>
PERDIDA DEL EJERCICIO	- 2,601,450.00
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>24,049,834.00</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>43,623,383.00</b>

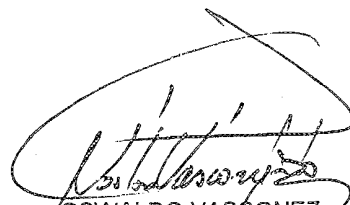
  
**ALFONSO CORDOVEZ D.**  
**GERENTE GENERAL**

  
**OSWALDO VASCONEZ**  
**CONTADOR GENERAL REG# 13095**

**AMAZONAS HOT S.A.**  
**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**

	<b>DOLARES</b>	<b>DOLARES</b>
VENTAS		8,084,805.00
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		18,446.00
OTROS INGRESOS		233,906.00
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>8,337,157.00</b>
<b>MENOS</b>		
COSTO DE VENTAS		3,010,810.00
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>5,326,347.00</b>
<b>MENOS</b>		
GASTOS OPERACIONALES		7,927,797.00
GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS		
SUELDOS SALARIOS BONIF. SOCIALES	2,036,897.00	
COMISIONES EN VENTAS Y PUBLICIDAD	217,079.00	
GASTOS DE MARKETING	386,592.00	
GASTOS DE VIAJE	38,858.00	
AGUA LUZ TELEFONO FAX	595,575.00	
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	109,978.00	
DEPRECIACION	1,816,938.00	
AMORTIZACIONES	1,336,677.00	
CUENTAS INCOBRABLES	3,906.00	
AMORT. PERD. POR. DIF. EN CAMBIO		
INTERESES Y COMISIONES	1,385,297.00	
OTROS GASTOS DE ADMINIS. Y VENTA		
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b>2,601,450.00</b>

  
**ALFONSO CORDÓVEZ D.**  
 GERENTE GENERAL

  
**OSWALDO VASCONEZ**  
 CONTADOR GENERAL REG # 13095