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

INFORME DE LABORES POR EL AÑO 2002

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 2002.

1. INTRODUCCIÓN

A . ENTORNO EXTERNO.

La conflictiva situación mundial, derivada de los sucesos del 11 de septiembre del 2.001 ha impactado de manera significativa en el flujo turístico y de negocios en general, lo que se ha reflejado en los efectos colaterales percibidos de manera especial en las empresas de transporte de pasajeros, incidiendo en una disminución de los niveles de ocupación de la capacidad hotelera. La crisis del sector se ha reflejado en una sustantiva reducción del valor de las acciones y en una sensible disminución del volumen de utilidades, lo que ha puesto en un marco de incertidumbre a las compañías y a los tenedores de acciones, lo que reduce el crecimiento y formación de actividades productivas.

El lento crecimiento de la economía norteamericana y los anuncios de intervenciones armadas en otros países no han contribuido al desarrollo de factores que posibiliten una pronta reactivación del aparato productivo, que dinamice la economía y establezca pautas de crecimiento sostenido, lo que se refleja en el leve crecimiento del PIB de los países más 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 abren expectativas de impulso en sus PIB, en la medida que acuerdos comerciales, prevean la eliminación de aranceles y subsidios que faciliten la creación de valor agregado en sus exportaciones y la generación de empleo.

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 a

las 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 mejoras 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.

El volumen de ingresos de personas al país se ha ido incrementando paulatinamente, lo que ha posibilitado que el porcentaje de ocupación hotelera mejore en relación al año pasado, con lo cual el promedio de tarifas diarias ha mejorado igualmente, aunque sin alcanzar los niveles de 1.998, que se situaron en $135 en promedio.

La evolución de la economía ha sido irregular en el 2.002, disminuyendo la inflación a 9.36% anual, manteniéndose la reserva de libre disponibilidad en $1.000 millones que es un monto insuficiente si se considera que la balanza comercial demuestra un persistente déficit y creciendo el PIB a $24.417 millones en el 2.002 frente a los $21.024 registrados en el 2.001,siendo en todo caso un dato referencial que en 1.997 el PIB fue de $23.636 millones. Para el presente año se espera que el PIB alcance a $ 27.092 millones y la inflación se sitúe entre el 6 y el 8% anual.

Las tasas de interés activas referenciales se han mantenido en 15% anual y las pasivas en el orden del 5%, esperándose que a corto plazo lleguen a términos competitivos. El riesgo país es de alrededor de 1.700 puntos, con tendencia a la baja, aunque se mantienen fuertes presiones por el endeudamiento externo y el déficit fiscal.

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. 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 cuatro años, por lo que en cualquier momento se podría enfrentar un proceso de coactiva, con las lamentables situaciones que de ella se deducen.

Las obligaciones financieras contratadas con la Corporación Andina de Fomento fueron atendidas con las utilidades mensuales generadas en la operación del hotel, las mismas que entraron en mora a partir del 10 de enero del presente año por un monto de US$1'281.980, habiéndose efectuado, desde ésa fecha, sucesivos abonos, de tal suerte que a la fecha éste dividendo se halla cancelado. Inmediatamente se efectuarán las apropiaciones del caso para atender el dividendo que vence el 10 de julio por un monto de US $1'654.830, anotándose

que la tasa LIBOR se ha mantenido en niveles bastante reducidos, los mismos que se espera se mantengan al menos durante el año en curso.

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

	%	
I.- INVERSIONES	2.002	2.001
Activos corrientes	5.86	3.93
Activos fijos	87.10	86.07
Activos diferidos	7.04	10.00
Total inversiones	100.00	100.00
II.- FINANCIAMIENTO		
Pasivos corrientes	9.25	3.80
Pasivo largo plazo	36.75	38.72
Patrimonio neto	54.00	57.48
Total financiamiento	100.00	100.00

La posición patrimonial de la compañía, siendo adecuada, demuestra cierto deterioro originado básicamente en el incremento de las pérdidas acumuladas, las que al 31 de Diciembre del año 2.002 ascienden a US$ 8'942.366; monto que excede al capital suscrito y pagado; estimándose que a fines del presente ejercicio, el total de pérdidas acumuladas será de alrededor de US$10'200.000 La relación de recursos propios en el financiamiento de los activos luce razonable y el capital de trabajo, 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. Al pasivo a largo plazo se han incorporado los valores correspondientes al valor del terreno vendido a Inmobiliaria Amazonas, cuya escritura no ha sido perfeccionada aún.

B.- ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO.

El Plan de Negocios correspondiente al año 2.002 establecía como metas una ocupación del 60.8%, con una tarifa de US$ 87,24 y con un RevPar total de US$ 97,64; habiéndose efectivamente logrado una ocupación real del orden del 56.7%, ligeramente inferior a la registrada en el 2.001 que alcanzó al 59%; una tarifa de US$ 88,71 y un RevPar total de US$ 93,60. Si bien las cifras alcanzadas en el ejercicio en análisis lucen razonables, estas se hallan alejadas de las necesidades reales que demanda la operación de la compañía 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 propuesto para el año en curso, facilitará el reducir esta brecha, en orden a que la ocupación proyectada del 60.0% con una tarifa promedio de US$ 93,6 y un RevPar total de US$ 103,54; permitirán la obtención de un mayor flujo de fondos autogenerados; reduciendo las pérdidas del 2.002, que ascendieron a US$ 1'798.752, a cerca de US$ 1'200.000 en el presente ejercicio, lo que significa una reducción del 53%. Cabe señalar que para el 2.004 se estima 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.

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

MILES US$

	1.01 al 31.12/01		1.01 al 31.12/02		Presp. 2.003	
Ventas	Importe	%	Importe	%	Importe	%
Habitaciones	4.492	53.9	4.717	53.7	5.268	54.2
Alimentos/Bebidas	2.795	33.5	3.128	35.6	3.319	34.2
Otros Departamentos	1.050	12.6	934	10.7	1.126	11.6
Total Ventas	**8.337**	**100.0**	**8.779**	**100.0**	**9.713**	**100.0**
Costos Departamentales						
Habitaciones	909	10.9	898	9.9	980	10.1
Alimentos/Bebidas	1.755	21.0	1.840	20.3	1.992	20.5
Otros Departamentos	347	4.2	384	4.2	394	4.1
Costos Adm. y otros	2.532	30.4	2.528	28.0	2.825	29.1
Marriott y adicionales	809	9.7	1.224	13.5	1.024	10.5
Saldo Operativo	**1.985**	**23.8**	**2.168**	**24.1**	**2.498**	**25.7**

Las ventas entre el año 2.001 y el 2.002 han crecido en el 5.3%, cifra algo inferior al 10.6% 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 2.002 es 9.2% mayor que el del 2.001, mientras que el proyectado para el presente año crecerá en 15.2%, lo que indica una mayor eficiencia en la operación del negocio, a pesar de la reducción de tres puntos en la ocupación del hotel entre los años 2.001 y 2.002.

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
Total Ingresos	8.337.0	8.779.2
Costo de Ventas	3.010.8	3.103.2
Utilidad Bruta	5.326.2	5.676.0
Sueldos Salarios Bonif. Sociales	2.034.7	1.638.5
Comisiones en Ventas y Publicidad	219.1	122.1
Gastos de Marketing	386.6	264.1
Gastos de Viaje	36.9	40.5
Agua-Luz-Teléfono-Fax	596.8	485.2
Impuestos, Contribuciones, Otros	110.0	171.8
Depreciación	1.816.9	1.857.0
Amortizaciones	1.336.7	1.336.7
Cuentas Incobrables	3.9	15.8
Intereses y Comisiones	1.385.3	1.196.5
Pérdida del Ejercicio	2.601.6	1.788.8

En los años analizados las pérdidas han decrecido en 30.9% a diferencia de los ingresos que se han incrementado en 5.3%, mientras que los costos y gastos totales se han mantenido prácticamente sin ninguna variación a pesar de los niveles de inflación que fueron del 9.36% en el año 2.002.

4. INFORMES DE AUDITORIA EXTERNA Y DE COMISARIO

Los informes emitidos por la firma BDO&STERN , Auditores Externos y del Comisario, no contienen observaciones significativas a los Estados Financieros correspondientes al ejercicio fiscal del 2002. Lo anterior significa que los saldos consignados en los Estados Financieros representan razonablemente la posición financiera de Amazonas Hot.

5. RECOMENDACIÓN.

La Administración solicita de esta Junta de Accionistas una decisión sobre los valores no pagados al Municipio de Quito y Superintendencia de Compañías, en razón de que no se ha dispuesto de los recursos para cancelar dichas obligaciones, y examinar la oportunidad de efectuar un aumento de capital para evitar incurrir en causales de incumplimiento de orden societario.

Atentamente,

ALFONSO CORDOVEZ DAVALOS
Gerente General

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
BALANCE GENERAL CONDENSADO
Diciembre 31, 2002
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Activos		Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	
vos Circulantes		Pasivos Circulantes	
Efectivo	343.628	Sobregiro Bancario	
nversiones Temporales	820.700	Préstamos bancarios y vencimientos circulantes	
Cuentas por Cobrar, neto de provisión por	1.199.492	de la deuda a largo plazo	5.623.526
Cuentas incobrables de US$ 12.664		Cuentas por pagar a proveedores	467.665
		Otras cuentas por pagar	3.328.461
Otras Cuentas por Cobrar	1.172.725	Gastos acumulados por pagar	795.065
nventarios	616.359	Total Pasivos Circulantes	10.214.717
Gastos Pagados por Anticipado	97.846		
		Reserva para Jubilación Patronal e Indemnizaciones	158.884
Total Activos Circulantes	4.250.750	Deuda a largo plazo	1.929.782
		Obligaciones en circulación	3.160.000
vos Fijos netos de depreciación acumulada			
US$ 16.317.210	25.225.006	Total Pasivos	15.463.383
rsiones en Valores	5.090.566	Patrimonio de los accionistas	
gos diferidos	332.642	Capital Acciones autorizadas, emitidas y pagadas	10,000,000
os Activos	50.944	Reserva de capital	3.133.765
		Reserva por valuación	5.152.534
		Reserva Legal	199.139
		Reserva Facultativa	434.753
		Utilidad del Ejercicio	566.334
		Total Patrimonio	19.486.525
US$	34.949.908	US$	34.949.908

Sr. Edmund Negwer
GERENTE GENERAL

H.O.V. HOTELERA QUITO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de Diciembre de 2002
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Resultados departamentales, neto:	
Habitaciones	3.459.651
Alimentos y bebidas	2.418.899
Teléfono y Télex	596.177
Lavandería	(17.723)
Minibares	41.196
Oro Fit	290.664
Boutiques	(41.732)
Arriendos	86.139
Torre Suites	13.103
Parqueaderos	17.028
Otros	151.124
Total ingresos, netos	7.014.526
Gastos de operación:	
Gastos generales y administrativos	1.935.347
Publicidad y Promoción	724.342
Energía y mantenimiento	810.407
Regalías y Honorarios	617.176
Depreciaciones	1.241.906
Amortizaciones	171.801
Jubilación Patronal e indemnizaciones	41.842
Total Gastos de Operaciones	5.542.821
Utilidad en operación	1.471.705
Otros (ingresos) egresos	
Intereses bancarios, neto	560.287
(Utilidad) en venta de activos fijos	(5.367)
Misceláneos, neto	26.902
Otros egresos, neto	581.822
Utilidad antes de la participación de los empleados en las Utilidades e impuesto a la renta	889.873
Participación empleados	133.879
Utilidad antes de impuesto a la renta	755.995
Impuesto a la Renta, estimado	189.661
Utilidad neta US$	566.334

Sr. Alberto Sobrevilla
CONTADOR GENERAL

pañía Calificadora de Riesgo: ECUABILITY S.A.
ficación de Riesgo: "AAA" (TRIPLE A)