

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

## INFORME DE LABORES POR EL AÑO 2004

### 1. SEÑORES ACCIONISTAS:

De conformidad con lo que dispone el Artículo No.305, numeral 4 de la Ley de Compañías, el reglamento para la presentación de informes anuales de los administradores a las Juntas Generales y el Artículo 19 Literal "e" de los Estatutos Sociales de la Compañía, presento a consideración a ustedes el siguiente informe de las actividades ejecutadas durante el año 2004, en el que en términos generales el sector turístico ha experimentado un fuerte incremento en sus niveles de crecimiento, estimándose que sólo en el año 2004, el volumen de pasajeros en hoteles se incrementó en 10%, con relación al 2003, esperándose que ésta tendencia se consolide en el futuro; ya que los diferentes destinos de América Latina han cobrado fuerza dentro de las variadas opciones que manejan los operadores. En base de lo anterior, el Ecuador ha recibido alrededor de 800 mil turistas en el 2004, esperándose que en el 2005 se llegará muy cerca del millón de turistas anuales, cifra todavía pequeña dentro del concierto latinoamericano, pero que demuestra a futuro un crecimiento sostenido.

Los indicadores macroeconómicos del país demuestran cierta estabilidad, la misma que se ha acentuado con la reducción de los niveles de riesgo país y con el superávit comercial registrado en el año en curso y que ya fue previsto en el informe del ejercicio anterior. Igualmente, las negociaciones que se están adelantando para la suscripción del Convenio del Tratado de Libre Comercio con EE.UU. abren nuevas posibilidades de incrementar el volumen de operaciones en el sector de servicios, el que demostró adecuada capacidad de manejar eventos internacionales con importante concurrencia, como fue el caso de la elección de Miss Universo y otros eventos de carácter internacional que tuvieron como sede a la ciudad de Quito.

Cabe señalar además, la permanente presencia de los miembros del Comité Ejecutivo designados por los Accionistas, quienes han conocido en detalle las operaciones del Hotel y las resoluciones que se han adoptado.

### 2. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES.

La Compañía ha cumplido con todas sus obligaciones fiscales, tributarias, caso especial es el referente a las obligaciones financieras que se mantiene con la Corporación Andina

de Fomento, a la que al 31 de diciembre del 2004 se le adeudaba US\$400.000, correspondientes al dividendo vencido en julio de este año, debiéndose mencionar, como evento subsecuente, el dividendo que se venció con esa Corporación en enero del 2005 por alrededor de US\$1.630.000., incumplimiento que se ha producido por la insuficiencia de los recursos generados por la operación del hotel para atender la obligación indicada, por lo que la Gerencia General solicitó a los representantes de los accionistas al Comité Ejecutivo, se examine la posibilidad de que los propietarios concedan un préstamo destinado a solucionar esa falencia de recursos autogenerados.

Es de anotar que la CAF, con fecha 14 de febrero del presente año dio de plazo vencido a la totalidad de la obligación que se mantiene con dicha Corporación y que a la fecha es de aproximadamente US\$11.400.000,00, habida cuenta de que en el transcurso de lo que va del año 2005 se han hecho abonos cercanos a los US\$759.000,00; lo que pone de manifiesto la clara intención de honrar las obligaciones contraídas con esa Corporación.

Es por lo tanto oportuno señalar que la Administración de la Compañía ha cumplido, sin excepción, con todas las resoluciones adoptadas por los organismos pertinentes, incluyéndose el cumplimiento de la Compañía en materia de propiedad intelectual y derechos de autor, como registro y uso de marcas; licencias y patentes de invención.

### 3. ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

#### A. BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO.

Inmediatamente se apreciarán las cifras correspondientes a los ejercicios fiscales del 2.003 y 2.004.

	<u>%</u>	
	<u>2.003</u>	<u>2.004</u>
<b>I.- INVERSIONES</b>		
Activos corrientes	5.24	6.92
Activos fijos	90.22	91.51
Activos diferidos	4.54	1.57
Total inversiones	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

#### II.- FINANCIAMIENTO

Pasivos corrientes	10.89	13.92
Pasivo a largo plazo	30.62	25.37
Patrimonio neto	<u>58.49</u>	<u>60.71</u>
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

Las cifras que aparecen en el cuadro precedente demuestran la adecuada estructura financiera de la Compañía, ya que a diciembre del 2004, el 61% del total de los activos era financiado con patrimonio de los Accionistas, porcentaje que seguirá incrementándose en la medida en que la relación patrimonial vaya consolidándose como efecto de las utilidades que se producirán a partir del año 2005.

Por decisión de los Accionistas se contrató un préstamo por US\$200.000,00 con la Financiera Unión del Sur, a un año plazo, sin garantías, con un interés del 14% anual y 3% adicional en caso de mora, los mismos que se destinaron a cancelar el saldo del dividendo adeudado a la CAF y vencido en julio 10 del presente año.

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

	<u>MILES US\$</u>			
	<u>1.01 al 31.12/03</u>		<u>1.01 al 31.12/04</u>	
	<u>Importe</u>	<u>%</u>	<u>Importe</u>	<u>%</u>
<b>Ventas</b>				
Habitaciones	4.812	51.8	5.318	48.1
Alimentos/Bebidas	3.314	35.7	3.852	34.8
Otros Departamentos	1.163	12.5	1.895	17.1
<b>Total Ventas</b>	<b>9.289</b>	<b>100.0</b>	<b>11.065</b>	<b>100.0</b>
<b>Costos Departamentales</b>				
Habitaciones	939	10.1	1.042	9.4
Alimentos/Bebidas	1.994	21.4	2.430	22.0
Otros Departamentos	557	6.0	1.195	10.8
Costos Adm. y otros	2.886	31.1	3.326	30.0
Contrato Marriott	431	4.7	475	4.3
<b>Saldo Operativo</b>	<b>2.482</b>	<b>26.7</b>	<b>2.597</b>	<b>23.5</b>

El cuadro anterior permite visualizar el desglose de los ingresos y de los costos departamentales, debiéndose señalar que hay un importante incremento de los ingresos, observándose que, estructuralmente, los costos mantienen una tendencia a la baja, originada por una optimización en los gastos en general, a pesar de que se incurrió en gastos no presupuestados y originados básicamente en mejoras a la estructura física necesarias para el evento de Miss Universo. Para el año del 2005, oportunamente se solicitará a los Accionistas su pronunciamiento sobre la utilización de las reservas que mantiene la Compañía operadora y que son destinadas a mejoras en el Hotel.

El saldo operativo se ha incrementado en 4.3%, ligeramente superior a la inflación anual, pero de todas formas, como se anotó, es insuficiente para atender los US\$3.250.000 que anualmente se requiere para satisfacer las obligaciones derivadas del contrato de préstamo que se mantiene con la CAF.

En el cuadro que aparece a continuación, se podrá apreciar los Estados de Pérdidas y Ganancias, correspondientes a los ejercicios fiscales cortados al 31 de diciembre del 2003 y 2004.

US\$ MILES

	2003		2004	
	VALOR	%	VALOR	%
<b>Ventas</b>	9007,6	97,0	10.203,4	92,1
Otros Ingresos	281,5	3,0	861,9	7,9
<b>Total Ingresos</b>	<b>9.289,1</b>	<b>100,0</b>	<b>11.065,3</b>	<b>100,0</b>
<b>MENOS</b>				
<b>Costo de Ventas</b>	<b>3.297,7</b>	<b>35,5</b>	<b>4.148,9</b>	<b>37,5</b>
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>5.991,4</b>	<b>64,5</b>	<b>6916,4</b>	<b>62,5</b>
<b>MENOS</b>				
Sueldos Salarios Bonif. Sociales	1195,0	12,9	2025,1	18,3
Comisiones en Ventas y Publicidad	240,7	2,6	104,6	0,9
Gastos de Marketing	390,1	4,2	250,8	2,3
Gastos de Viaje	50,4	0,5	107,6	1,0
Agua-Luz-Teléfono-Fax	656,4	7,1	506,2	4,6
Impuestos, Contribuciones, Otros	95,1	1,0	89,1	0,8
Depreciación	1824,3	19,6	1775,7	16,0
Amortizaciones	1336,7	14,4	1016,5	9,2
Cuentas Incobrables	58,1	0,6	0,0	0
Mantenimiento y Reparaciones	340,7	3,7	441,3	4,0
Intereses y Comisiones	1047,4	11,3	1033,9	9,4
Otros gastos administra. y ventas	136,7	1,5	149,0	1,3
<b>Pérdida del Ejercicio</b>	<b>1380,2</b>	<b>-14,9</b>	<b>583,4</b>	<b>-5,3</b>

Las cifras precedentes demuestran que los ingresos se han incrementado en 19%, mientras que las pérdidas se han reducido en 57% situándose muy cerca de los US\$600.000 proyectados en el Informe de Gerencia del 2003.

En lo concerniente a la ocupación promedia del Hotel esta llegó a diciembre del 2003 a 58.2%, con una tarifa de US\$88,11 registrándose a diciembre del 2004 una ocupación promedia del 67.4%, con una tarifa de US\$83,93, observándose que la reducción de la tarifa fue cubierta con un importante incremento de la capacidad utilizada. Se estima, que para el año en curso, la ocupación será del orden del 69% y la tarifa alcanzará a

US\$87,30, aunque los resultados obtenidos en el primer trimestre del presente año hacen prever que estas proyecciones, en la práctica, serán superadas.

El Plan de Negocios puesto en conocimiento de los Accionistas y correspondiente al año 2005, prevé una utilidad operativa de US\$3.046.000, lo que permitirá registrar una utilidad operativa de alrededor de US\$1.200.000.

Cabe señalar adicionalmente, que por decisión de nuestros acreedores la firma de auditoria externa Price Waterhouse efectuó una revisión exhaustiva de los negocios sociales por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y el 30 de junio del presente año, al igual que contrataron una valuación de activos, habiéndose ratificado, en su totalidad, la cifras que la Compañía puso a su disposición y que son las que se hallan registradas en los correspondientes Estados Financieros.

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

Tanto los Informes de Auditoría Externa como de Comisario, no plantean ninguna excepción al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía, por lo que los Estados Financieros presentados a conocimiento y resolución de los señores Accionistas demuestran razonablemente la posición financiera de Amazonas Hot S.A.

#### **5. RECOMENDACIÓN**

La Gerencia General considera pertinente, el sugerir que los señores Accionistas prevean en el mediano plazo la posibilidad de adquirir los tres primeros pisos de las suites de propiedad de Inmobiliaria Amazonas, las que con un aumento de 22 unidades, facilitarían, el incremento de las operaciones hoteleras.

#### **6. FINALIZACION DE FUNCIONES DE GERENCIA GENERAL**

Mediante comunicación de febrero 22 del año en curso indiqué a los señores Accionistas que estimaba conveniente el que se lleve a efecto un reemplazo en las funciones de Gerente General que he venido desempeñando desde el 20 de marzo de 1997, ya que la coyuntura es favorable, habida cuenta de que de acuerdo con la información contable, cortada al 31 de marzo del año 2005 y que he presentado para conocimiento de los señores Accionistas, a partir del presente ejercicio fiscal, las empresas que he venido representando comenzarán a generar utilidades, estimándose que para el caso de Amazonas Hot éstas serán cercanas a US\$1.200.000,00 en el ejercicio fiscal en curso, además, de que la compañía mantiene un claro liderazgo en el giro de su negocio, por lo que las perspectivas operativas a futuro, serán satisfactorias para los intereses de los señores Accionistas.

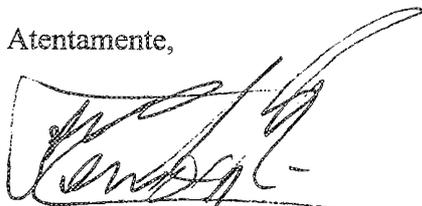
Al retirarme de las funciones de Gerente General, las que como he indicado las he desempeñado por el lapso de ocho años, me es grato ratificar a los señores Accionistas que entrego, a ellos y a la nueva administración una empresa sólidamente establecida y que la confianza y responsabilidades que me fueron otorgadas a partir del 20 de marzo de

1997, han sido retribuidas con esfuerzo, dedicación y un manejo claro y transparente que se traduce en la ninguna observación efectuada por los Comisarios o Auditores Externos durante el ejercicio de mis funciones, por lo que puedo afirmar, que he desenvuelto las responsabilidades inmanentes a la función que he desempeñado en estricto cumplimiento a los mejores intereses de los señores Accionistas y dentro de un marco de honor y dignidad y con sujeción a las leyes y estatutos que enmarcan las actividades gerenciales.

Hago por tanto propicia la oportunidad para expresar mi reconocimiento al señor Juan Eljuri, quien propuso mi nombre para el desempeño de éstas funciones y con quien permanentemente se ha buscado la optimización del giro del negocio; a la DINE, por su consistente apertura en la identificación de opciones viables para la consolidación de las empresas que he representado y, a los funcionarios de Marriott Internacional, con quienes conjuntamente hemos interpuesto nuestros mejores esfuerzos para colocar a la Compañía en los niveles de liderazgo que hoy se ha logrado consolidar. Debo reconocer también la caballerosa disposición del señor Presidente por involucrarse y encontrar las más adecuadas soluciones para el mejor desempeño empresarial de Amazonas Hot S.A.

En lo personal, aspiro a que en la memoria colectiva de los señores Accionistas se haga un balance de la situación de las empresas en 1997 y las comparen con la realidad que hoy entrego, con inversiones tangibles que representan una significativa contribución para el sector turístico e inmobiliario, solucionadas las limitaciones que impedían la consolidación de las empresas que he venido representando, por lo que la nueva administración deberá tener como meta en lo sucesivo, el maximizar los beneficios para los Accionistas, ya que en estos años pasados, que han sido difíciles, se ha logrado como queda indicado, la consolidación de las mismas, por lo que formulo mis sinceros deseos por el promisorio futuro de éstas compañías a las que he procurado entregar mis mejores esfuerzos profesionales.

Atentamente,



**ALFONSO CORDOVEZ DAVALOS**  
Gerente General