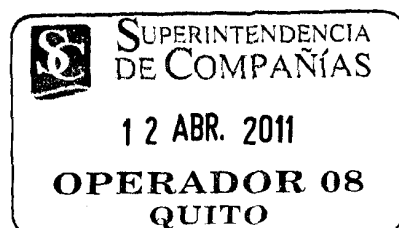


INFORME DE COMISARIO
AMAZONAS HOT HOTELERA
ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A.
(AMAZONAS HOT S.A.)

CONTENIDO:

- ENTORNO
- EJECUCION DE RESOLUCIONES DE JUNTA DE
ACCIONISTAS Y DIRECTORIO
- PROCEDIMIENTO DE CONTROL INTERNO
- GESTIÓN OPERATIVA HOTELERA
- GESTIÓN ADMINISTRATIVA
- GESTIÓN FINANCIERA
- OPINIÓN



A los señores accionistas de:

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

En mi calidad de Comisario de AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A. (AMAZONAS HOT S.A.), y en cumplimiento al Art. 274 y 279 de la Ley de Compañías, según resolución de la Junta de Accionistas en su última sesión para las labores de fiscalización societaria del ejercicio económico 2010, he procedido a realizar el análisis de los procesos de operación hotelera, operación administrativa y gestión financiera en sujeción a la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario, Estatutos y Resoluciones de Directorio y de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

He revisado los Estados Financieros de AMAZONAS HOT S.A. al 31 de diciembre de 2010. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre la razonabilidad de las operaciones y transacciones que se consignan en los estados financieros.

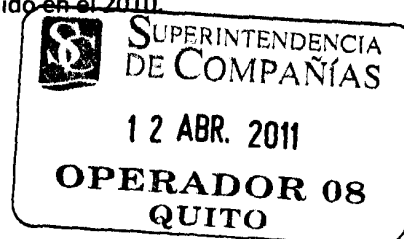
ENTORNO

El desempeño del sector turismo en el 2010 señala un incremento del 8.3% respecto al año pasado según estadísticas registradas por el Ministerio de Turismo. Más de 86.000 turistas extranjeros llegaron en promedio cada mes, el incremento se debe a varios programas de promoción que emprendió el Gobierno este año.

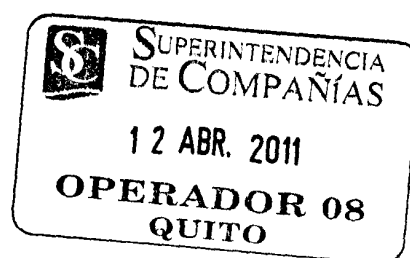
EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES DE JUNTA DE ACCIONISTAS Y DIRECTORIO

La administración de AMAZONAS HOT S.A. y la operadora J.W. Marriot International ha realizado las siguientes acciones referentes a la resolución de Junta de Accionistas y Directorio.

- ❖ No se ha efectuado la revisión en el 2010 del Acuerdo de Licencia y Regalía Reexpresado con J.W. Marriott International firmado en el 2006, para la restitución a la propietaria del 25% de retención del impuesto a la renta por pagos al exterior, concepto de regalías, fondo de publicidad internacional y reembolso de gastos.
- ❖ Sigue pendiente el pago a los accionistas de los dividendos correspondientes al 2008 que asciende a la suma de USD\$423.279; valor que permanece en el patrimonio de la empresa y no ha sido reclasificado al pasivo. Esta situación se debe regularizar.
- ❖ Los Acuerdos de Licencia y Regalías Reexpresado, Acuerdo Administración de Hotel Reexpresado y el Acuerdo de Servicios Internacionales Reexpresado firmados en el año 2006 no han sido revisados con el fin de pasar a modo de franquicia la operación del hotel, las condiciones de los contratos se han mantenido en el 2010.



- ❖ Los dividendos correspondientes al 2009 por \$170.300 fueron transferidos a los accionistas hasta agosto del 2010.
- ❖ El cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) fue presentado a la Superintendencia de Compañías el 22 de abril del 2010. La compañía Paredes & Asociados, encargada de la implementación no ha entregado la conciliación de patrimonio correspondiente al año 2009 (fecha de transición).
- ❖ La Propuesta del Presupuesto para el año 2011 de la operación del hotel J.W. MARRIOTT, no fue presentada por el Gerente General de la Operadora antes del inicio del ejercicio económico 2011. Dicho Presupuesto será aprobado en la Junta General de Accionistas que se realizará el 4 de marzo del 2011 debido a la incorporación del nuevo Gerente Sr. Hugo Lecalda.
- ❖ La Propuesta Gerencial del Plan Operativo y Presupuesto 2011 de la compañía, de igual forma será presentado el 4 de marzo del 2011, la Gerencia General de la empresa informa que ha recibido el documento Indicador: "Tarifa Promedio".
- ❖ Sobre el excedente que informó la Gerencia General haber recibido del Hotel, por el valor de \$233.483, se evaluaron los impactos tributarios de realizar la entrega a los accionistas; de dicho análisis se determinó que sería considerada como anticipo de dividendos generando una retención del 25% por dicho concepto, por tal razón se decidió colocar este excedente como una inversión financiera.
- ❖ Al respecto del análisis del casino para el hotel, la Gerencia General ha realizado acercamientos con la empresa española CIRSA Casinos, sin embargo, por la próxima consulta popular a realizarse en mayo del 2011, está detenido el análisis y la posible inversión en casinos. El proceso de firma del Contrato de Concesión del Casino entre AmazonasHot S.A. y Gran Casino Istalia S.A., se suspendió a raíz del pronunciamiento del Presidente de la República acerca de la conveniencia de los casinos en el Ecuador.
- ❖ Del fondo de reposición de activos se realizaron los siguientes gastos capitalizables del 2010: compra de sillas Tiffany, reemplazo del servidor del hotel ejecutado en octubre del 2010, actualización de la central telefónica, cableado estructurado y high speed Internet. Sigue pendiente la compra del Sistema Opera que se encuentra negociando directamente J.W. Marriott Internacional se estima que estará finalizado para el año 2011, se cuenta con la propuesta del diseño del proyecto de remodelación de habitaciones por parte del Arq. Diego Arteta, mismo que no se encuentra valorado y será presentado en un próximo directorio. El saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2010 es de \$1.3 millón de dólares.



PROCEDIMIENTO DE CONTROL INTERNO

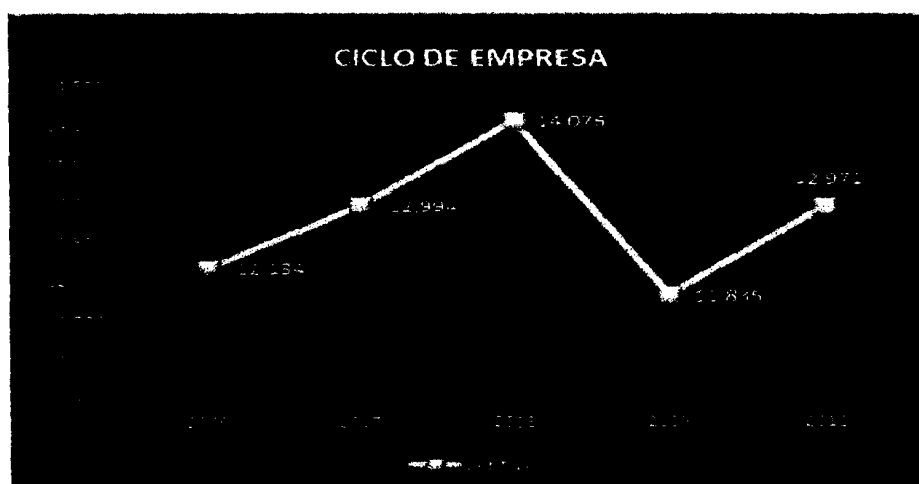
Como parte del examen efectuado, se realizó un análisis del Sistema de Control Interno de la Compañía, mismo que no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial de dicho sistema.

GESTIÓN OPERATIVA HOTELERA

La participación de mercado fue del 26%, se ocuparon 62.783 habitaciones en el 2010. La ocupación en promedio llegó al 66.90%, la más alta se origina en los meses de mayo, octubre y noviembre, en donde el porcentaje máximo de ocupación llegó al 83% en este último mes. Las tarifas más altas se presentan en los meses de febrero y marzo alcanzando la máxima de \$123.09. La tarifa promedio del sector registrado del 2010 fue \$84.97

INDICADOR	2010	2009	VARIACIÓN	PRESUPUESTO	VARIACIÓN
% Ocupación	66.90%	61.26%	9.21%	61.90%	8.08%
Habitaciones ocupadas	62,783	57,468	9.25%	58,023	8.20%
Tarifa promedio	\$ 114.48	\$ 111.25	2.90%	\$ 112.54	1.72%
Ingreso habitaciones (en miles)	\$ 7,187	\$ 6,427	11.83%	\$ 6,530	10.07%
Ingreso A&B (en miles)	\$ 4,617	\$ 4,202	9.88%	\$ 4,637	-0.43%
Otros ingresos (en miles)	\$ 1,166	\$ 1,204	-3.16%	\$ 1,235	-5.59%
Total de ingresos (en miles)	\$ 12,971	\$ 11,833	9.61%	\$ 12,402	4.59%

El total de ingresos generados por la gestión hotelera en el 2010 fue de \$12.9 millones, habitaciones genera el 55%, los meses de mayor ingreso fueron los directamente relacionados a la mayor ocupación. Alimentos y bebidas genera el 36% de los ingresos, los meses más altos fueron junio, julio y diciembre. Finalmente, por otros ingresos de la operación del negocio (teléfono, lavandería, spa, entre otros) generaron una contribución del 9%.



 **SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**
12 ABR. 2011
OPERADOR 08
QUITO

El operador del hotel en el 2010 generó una utilidad operativa del 22.35% sobre ventas, y en el 2009 fue de 22.13 %. En relación a los rubros cancelados a J.W. Marriott International en regalías y publicidad se presenta un incremento del 9.47% relacionada directamente al incremento de ingresos, en reembolsos existe una reducción del 13.51% por ser cargos fijos de central de reservas, asesoría, capacitación internacional entre otros.

DETALLE DE PAGOS REALIZADOS A J.W. MARRIOT INTERNATIONAL

CONCEPTO	2009	2010	VARIACION
Regalías	355,468	389,119	9.47%
Publicidad	177,734	194,559	9.47%
Reembolsos	538,385	465,654	-13.51%
25% Retención	358,546	347,039	-3.21%
Honorarios de administración	370,804	481,743	29.92%
TOTAL	1,800,936	1,878,114	4.29%

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Amazonashot S.A. cumplió oportunamente con las declaraciones y pagos mensuales de impuestos. En relación con las obligaciones contraídas con HOLDINGDINE S.A y FOSTER el pago de la totalidad de las obligaciones fue realizado hasta diciembre del 2010, los pagos de las cuotas fueron cumplidas de acuerdo al cronograma, lo que ayudó a la empresa en sus resultados a liberar carga financiera

GESTIÓN FINANCIERA

Análisis de la inversión

COMPOSICIÓN DE LA INVERSIÓN			
	2009	2010	
Capitalización	1,800,936	1,878,114	
Amortización	1,800,936	1,878,114	
Depreciación	1,800,936	1,878,114	
Impuestos	1,800,936	1,878,114	
Provisiones	1,800,936	1,878,114	
Reservas	1,800,936	1,878,114	
Resultados	1,800,936	1,878,114	
Utilidad	1,800,936	1,878,114	
Perdidas	1,800,936	1,878,114	
Transferencias	1,800,936	1,878,114	
Operación	1,800,936	1,878,114	
Financiamiento	1,800,936	1,878,114	
Activos	1,800,936	1,878,114	
Pasivos	1,800,936	1,878,114	
Patrimonio	1,800,936	1,878,114	
Capital	1,800,936	1,878,114	
Reservas	1,800,936	1,878,114	
Provisiones	1,800,936	1,878,114	
Impuestos	1,800,936	1,878,114	
Amortización	1,800,936	1,878,114	
Depreciación	1,800,936	1,878,114	
Capitalización	1,800,936	1,878,114	



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

12 ABR. 2011

OPERADOR 08
QUITO

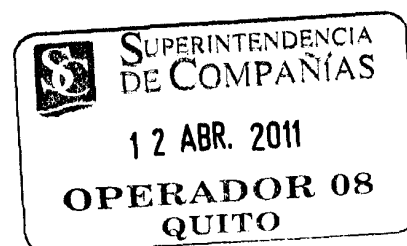
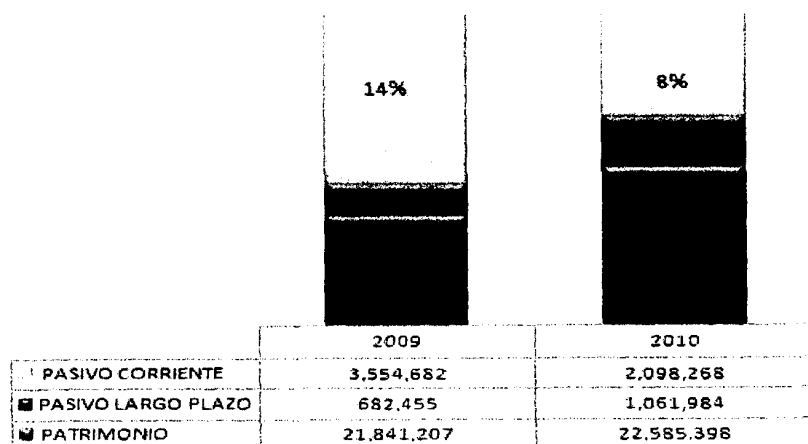
DESCRIPCIÓN	2009	2010	INDUSTRIA
INDICES DE LIQUIDEZ			
LIQUIDEZ	0.83	1.98	2.44
CAPITAL DE TRABAJO	(616,345)	2,023,374	
DIAS DE COBRO	20	31	54
DIAS DE INVENTARIO	17	10	
DIAS DE PAGO	48	46	121
PERIODO DE CONVERSION DEL EFECTIVO	-12	-5	
ANTIGÜEDAD DE ACTIVO FIJO	44%	48%	

Existe una variación en la composición de la inversión de la empresa del año anterior al presente año, la inversión en general ha disminuido el 1%, el efecto surge del incremento de \$1.1 millones en el activo corriente por las cuentas de efectivo y de cuentas por cobrar, donde la estrategia de la empresa fue extender el número de días de crédito, a nuevos clientes como Vicepresidencia de la República en diciembre por \$262 mil. Por otro lado, la inversión en activo fijo ha experimentado un decrecimiento de \$1.4 millones, efecto de la depreciación acumulada, que ha originado que la antigüedad del activo fijo pase de 44% en el 2009 al 48% en el 2010.

Los indicadores de liquidez muestran una mejora sustancial en lo referente al capital de trabajo, principalmente por el pago de la deuda con Foster y Holdingdine que fue cancelada en el 2010.

Análisis del Financiamiento

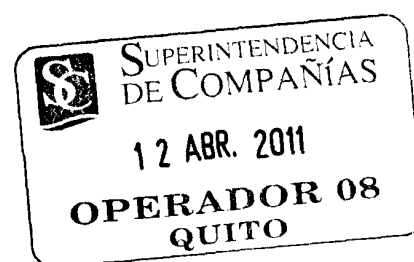
FINANCIAMIENTO



DESCRIPCIÓN	2009	2010	2010 INDUSTRIA
INDICES DE ENDEUDAMIENTO			
DE QUIEN ES LA EMPRESA accionistas	83.75%	87.85%	41.6%
APALANCAMIENTO FINANCIERO	8.00%	0.00%	

El financiamiento de la empresa se ha fortalecido en el 2010, la composición patrimonial se ha incrementado en cuatro puntos porcentuales principalmente por los resultados del negocio del presente ejercicio económico. El pasivo corriente ha disminuido en \$1.5 millones por efecto del pago de las obligaciones financieras. El pasivo a largo plazo se ha incrementado en \$379 mil principalmente por el ajuste a la reserva por desahucio y jubilación patronal realizada por la firma PATCO Cía. Ltda. En la cuenta a largo plazo se encuentra el valor de \$401 mil dólares pendiente de pago a la compañía relacionada Inmobiliaria Amazonas S.A., valor del cual se debe establecer el correspondiente cronograma de pago.

ANALISIS DE ESTADO DE RESULTADOS



EVOLUCIÓN RENTABILIDAD



DESCRIPCIÓN	2009	2010	INDUSTRIA
INDICES DE RENTABILIDAD			
EQUITY VALUE ADDED (EVA)	-2,017,500	-1,175,339	
PODER PARA GENERAR GANANCIA (ROA)	0.73%	3.67%	12.39%
IMPACTO GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS	43.70%	41.14%	51.98%
MARGEN BRUTO EN VENTAS	67.00%	66.62%	65.63%
RETURN OF EQUITY R.O.E.			
UTILIDAD NETA / VENTAS = ESTRATEGIA	1.60%	7.29%	10.50%
VENTAS / ACTIVO TOT.= EFICIENCIA	0.45	0.50	
ACTIVO TOT./ PATRIMONIO = APALANCAMT.	1.19	1.14	2.17
TOTAL R.O.E.	0.87%	4.18%	

El resultado del ejercicio económico del año 2010, muestra un incremento del 9.60% a nivel de ingresos principalmente por la ocupación del hotel. El margen bruto decreció del 67.00% en el 2009 al 66.62% en el 2010, los gastos administrativos crecieron el 3.17% del total de los ingresos.

Los resultados del año mejoraron en la disminución del gasto de depreciación en \$252 mil, principalmente por la antigüedad del activo fijo, y en la reducción de los gastos financieros en \$253 mil por el pago de la deuda a sus acreedores. Esto ha generado que el beneficio neto a distribuir antes de la apropiación de la reserva legal sea de \$946 mil generando un incremento del 400% frente a los resultados obtenidos en el 2009.

Los indicadores financieros de rentabilidad muestran que la empresa ha mejorado en lo que a creación de valor a accionistas (EVA) se refiere, el ROA es positivo en 3.67%, en comparación de la industria es más eficiente en cuanto al impacto del gasto de administración y ventas. El margen neto de la operación es de 7.29%, generando un ROE positivo de 4.18% para el 2010.



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

12 ABR. 2011

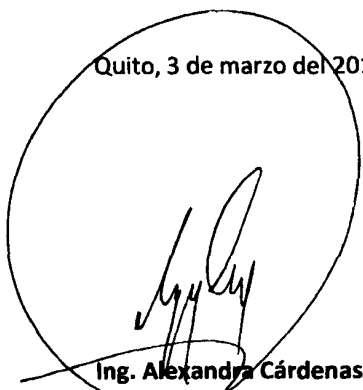
OPERADOR 08
QUITO

OPINIÓN

Los administradores de Amazonashot S.A. y el operador del hotel J.W. Marriott, han dado cumplimiento parcial a las resoluciones de Junta de Accionistas así como Directorio, el incremento en la ocupación del hotel, así como el control de los gastos efectuados han generado resultados positivos para el presente ejercicio económico.

La gestión financiera de la empresa se encuentra realizada conforme a las Leyes y Normas Ecuatorianas de Contabilidad; por lo que, en mi opinión la empresa presenta razonablemente la información financiera en los rubros más importantes.

Quito, 3 de marzo del 2011



Ing. Alexandra Cárdenas

COMISARIO PRINCIPAL

