



13 ABR 2012

**OPERADOR 9
QUITO**

INFORME DEL COMISARIO

A los Señores Accionistas de:

AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO SA

He dado cumplimiento a las funciones de Comisario de Amazonas Hot SA desde enero 6 del 2012 fecha de mi nombramiento. En cumplimiento a la función que nos asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cúpleme informarles que:

Requerimientos legales y regulatorios

Durante el período posterior a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del año pasado, no se realizó ninguna otra asamblea durante el año 2011.

Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía. Los respectivos registros contables se mantienen debidamente conciliados, no he identificado diferencias significativas que deba ser revelada.

Se revisó las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas y que en mi opinión considero que la Administración ha dado cumplimiento a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones respectivas.

Los libros de actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

Los estados financieros de Amazonas Hot S.A., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Es necesario mencionar también que los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2011.

He recibido toda la ayuda por parte de la Administración de la Compañía para el desempeño de mis funciones.

En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelan situaciones que se consideren incumplimientos a normas legales, estatutarias y reglamentarias y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de la administración.

El incumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son de responsabilidad de la administración de la

AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A
INFORME DE COMISARIO

Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

Control Interno

Basado en los informes de los auditores externos y de la administración, realice una evaluación, de la estructura del control interno de la Compañía, pero sólo hasta donde considere necesario con el propósito de tener una base para determinar la confianza que se puede depositar en el mismo con relación a la revisión de los estados financieros de la Compañía por el año 2011. Por consiguiente, mi revisión no abarcó todos los procedimientos y técnicas de control y no se llevó a cabo con el propósito de hacer recomendaciones detalladas o evaluar si los controles de la Compañía son adecuados para prevenir y detectar todos los errores o irregularidades que pudieran existir.

Durante la evaluación del sistema de control interno y la revisión de los estados financieros pude determinar un razonable cumplimiento de políticas y procedimientos tanto contables como administrativos para el control adecuado de las operaciones de la Compañía durante el 2011.

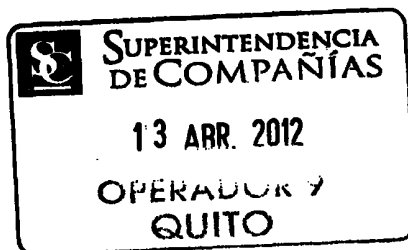
Resultado de la evaluación a la gestión administrativa y de las operaciones Económicas - Financieras

Se efectuó una evaluación general de la gestión administrativa llevada a cabo por la administración de la Compañía para lo cual se revisó y analizo: a) los estados financieros; b) la estructura del control interno; c) actas de la Junta General de Accionistas; d) informes de los estados financieros y de cumplimiento de obligaciones tributarias de los auditores externos; e) informes de los administradores y se realizó reuniones con los principales ejecutivos de Amazonas Hot y del Operador Marriott.

ANALISIS DEL BALANCE GENERAL

La Administración de Amazonas Hot S.A. es responsable de la preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control Interno necesario para garantizar que los balances estén libres de distorsiones significativas.

Una compilación de los componentes principales de los estados financieros de la Compañía por el período que terminó el 31 de diciembre del 2011, es como sigue:



AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A
INFORME DE COMISARIO

AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2011
En miles de dolares

	2010	%	2011	%
Activo Corriente	4.055	14,68%	4.536	15,8%
efectivo y equivalentes de efectivo	820	2,97%	700	2,4%
Inversiones Temporales	1.291	4,67%	1.732	6,0%
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	1.109	4,01%	994	3,5%
Otras cuentas por Cobrar	709	2,57%	985	3,4%
Inventario	126	0,46%	126	0,4%
ACTIVO FIJO NETO	23.496	85,06%	24.113	84,0%
Diferido por Jubilacion	72	0,26%	70	0,2%
TOTAL DEL ACTIVOS	27.623	100%	28.719	100%
PASIVO CORRIENTE	2.468	8,93%	3.580	12,47%
Cuentas por pagar comerciales y otras	1.769	6,40%	2.503	8,72%
Ingresos diferidos	50	0,18%	49	0,17%
Impuestos por pagar	316	1,14%	402	1,40%
Beneficios sociales a empleados	223	0,81%	390	1,36%
Provisiones	110	0,40%	236	0,82%
PASIVO LARGO PLAZO	660	2,39%	746	2,60%
Reservas Acumuladas Largo plazo (otros pasivos)	660	2,39%	746	2,60%
TOTAL PASIVOS	3.128	11,32%	4.326	15,06%
PATRIMONIO	24.495	88,68%	24.393	84,94%
TOAL PASIVOS Y PATRIMONIO	27.623	100%	28.719	100%

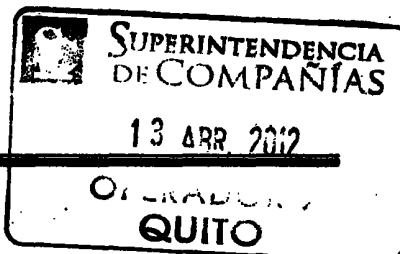
El incremento de los activos totales del 2011 con respecto al año anterior fue de USD 1,095, originado principalmente por un aumento de: a) los activos fijos producto principalmente de la revalorización de los Terrenos por aplicación de las NIIFs y adquisiciones de activos fijos por un valor neto de USD 617 mil y b) de las inversiones temporales en USD 441 mil.

La cuenta por pagar a largo plazo a INAMAZONAS de USD \$402 mil, la empresa Amazonas Hot, no ha determinado la forma y fechas de pago de estos valores, existiendo incumplimiento a la resolución de Junta de Accionistas.

Los pasivos se incrementaron en USD 1,197 en el 2011 respecto del año anterior, principalmente al aumento de: a) USD 734 mil en cuentas por pagar; b) USD 85 mil en los Impuestos por pagar y c) USD 167 los Beneficios Sociales.

Al 31 de diciembre del 2011, el efecto de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera fue de USD 1,878 incrementando el patrimonio de la Empresa, dado por el ajuste de la revaluación en el costo del Terreno y el registro al valor de costo atribuido a los edificios según peritaje evaluador autorizado por la Superintendencia de Compañías.





ANALISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS

AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2011
En miles de dolares

	2010	%	2011	%
VENTAS NETAS	12.971	100%	13.908	100%
COSTO DE VENTAS	4.553	35%	5.497	40%
UTILIDAD BRUTA	8.418	65%	8.411	60%
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	4.927	38%	6.827	49%
UTILIDAD EN OPERACIÓN	3.491	27%	1.584	11%
OTROS INGRESOS			7	0%
OTROS EGRESOS	350	3%		0%
GASTOS FINANCIEROS	466	4%		0%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	2.675	21%	1.591	11%
IMPUESTO A LA RENTA	244	2%	404	3%
RESERVA LEGAL		0%	119	1%
UTILIDAD NETA	2.431	19%	1.068	8%

INGRESOS

Los ingresos del año 2011 generados por la Operadora fueron de USD 13'884 millones, que represento un incremento del 6,58% frente al año anterior, pero menor al establecido en el Global Business Plan del año 2011 aprobado por la Junta General de Accionistas en marzo 4 del 2011 que fue de 8,2%; es decir, se cumplió el 82% del incremento esperado.

Los ingresos por habitaciones tuvieron un incremento del 3,41% en el periodo del 2011 con relación al año anterior. El 53% de los ingresos totales corresponde a habitaciones, considerando que este rubro es el más representativo de los ingresos, debe hacerse mayores esfuerzos para lograr un incremento en este rubro. Según la Empresa Metropolitana de Gestión Turístico en su boletín BO 65 de octubre del 2011 ha existido un incremento del 2,8% en habitaciones vendidas en el periodo diciembre del 2010 a octubre del 2011. Considerando que las habitaciones disponibles del hotel son de 100,375 al año, significa que podemos crecer en ingresos un 35% más.

El porcentaje de ocupación del año 2010 fue del 69,90% y el del 2011 alcanzó al 69,20%. La tarifa promedio de USD 114,62, la misma que no se ha revisado desde el 2010; sería importante que se revise un incremento de tarifas con el objeto de mejorar los ingresos de la Compañía.

En alimentos y bebidas hubo un incremento de USD 587 mil con relación al año anterior, que significó un aumento del 11,28%, con un cumplimiento del 101% en relación al presupuesto.

COSTOS

Los costos totales del año 2011 han crecido 15% con relación al 2010; siendo el de alimentos y bebidas el rubro más alto que represento un aumento de 12 %. El costo de alimentos y bebidas es del 59,66% en el 2011. Costo que resulta alto en comparación con el estándar internacional que fluctua ente el 30 y 32%.

El costo de habitaciones es del 21,66% en el 2011, el estándar internacional oscila entre el 17 y 18% en hoteles de la misma categoría.

El promedio del costo de la energía del hotel en los últimos tres años es de USD 541 mil que representa el 4% del total de los ingresos; seria recomendable se piense en un plan de ahorro de energía que incluso pueda ser parte de un programa de responsabilidad social empresarial.

PAGOS REALIZADOS A JW MARRIOTT INTERNATIONAL

**AMAZONASHOT S.A.
HISTORICO DE REGALIAS
PAGOS A MARRIOTT INTERNATIONAL**

	Nombre	Forma de Cálculo	Año 2009	Año 2010	Año 2011
1	Regalía Base	3.% Ventas	327.081	389.119	416.513
2	Publicidad Internacional	1.5% Ventas	163.541	194.559	208.256
3	Reembolso de Gastos		509.012	465.654	547.671
3	Incentive Fee	10% de la Utilidad Operativa Restante	172.325	481.743	463.372
	Gross Up	Según el contrato de administración los pagos son por el 100%, es decir la compañía debe asumir gasto retención del 25%			
5			358.546	347.039	412.049
6	Additional Incentive Fee				545.481
Total Pagos Marriott International			1.530.506	1.878.114	2.593.342
% del total de ingresos			15,20%	14,50%	18,70%
Utilidad Restante para Repartición Accionistas			189.223	945.940	940.084
% del total de Ingresos			1,60%	7,29%	6,76%
Total Ingresos			11.834.832	12.970.633	13.908.120

Se revisó los pagos que se han hecho a JW Marriott, los mismos que corresponden a los del "Acuerdo de Administración" firmado el 13 de junio del 2006, dichos desembolsos corresponden a dicho acuerdo.

En el rubro de reembolso de gastos efectuados a JW Marriot, se encuentran principalmente valores por concepto de software, aproximadamente por USD 392 mil, sería aconsejable revisar estos costos que asumen los accionistas, por considerarse altos. Estos valores se vienen pagando desde años anteriores.

AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A
INFORME DE COMISARIO

El total de pagos en el año 2010 fueron de USD 1,878 millones y en el 2011 USD 2,593 millones. Es decir, existe un incremento de USD 715 mil que representa el 27%. Estos pagos representaron para los accionistas un costo.

Los beneficios que recibe el operador son altos en comparación con los que toma el accionista. Mientras los propietarios reciben el 7,29% en el 2010 y 6,77% en el 2011 como beneficio del total de ingresos; la Operadora ha recibido el 14,5% y 18,7% en los mismos periodos.

Creo importante revisar el acuerdo con la Operadora del hotel, con el objetivo de tener costos más ventajosos para los accionistas de Amazonas Hot y sobre todo que exista una equidad en ambos lados.

La utilidad operativa del Hotel del 2010 fue de USD 2,899 millones y la del 2011 de USD 1,810 millones, existiendo un decrecimiento de USD 1,089 millones, que representa una reducción del 60%.

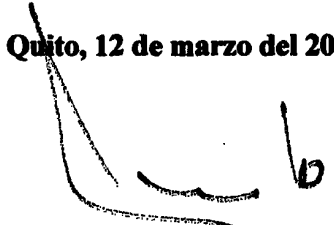
El ROE del 2010 fue de 9,92 y del 2011 es 4,38. El ROA en el 2010 fue de 8,80 y el del 2011 es 3,75. El capital de trabajo disminuyo en USD 631 mil en el 2011 en relación con el año anterior.

He revisado el balance general de Amazonas Hot SA, al 31 de diciembre del 2011, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas internacionales de contabilidad.

Toda la información incluida en estos estados financieros constituye declaraciones de la administración de Amazonas Hot SA. Una revisión consiste principalmente en indagaciones con personal de la compañía y procedimientos analíticos aplicados a los datos financieros de manera selectiva e independiente.

Con base en mi revisión, no estoy enterado de ninguna modificación importante que deba hacerse a los estados financieros para conformarlos con las normas de contabilidad que las rigen, por lo tanto las cifras de los estados financieros se presentan razonablemente.

Quito, 12 de marzo del 2012


CPA Ing. Washington Muñoz L.
COMISARIO PRINCIPAL
RNCPA No. 10.446

