

**AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y  
TURISMO S.A.**

**INFORME DE COMISARIO**

**EJERCICIO ECONÓMICO 2013**

**DIEGO SERRANO MACHADO**

CONTENIDO

Tema	Pág.
Requerimientos legales y regulatorios	3
Control interno	4
Resultado de la evaluación a la gestión administrativa y de las operaciones económico – financieras	4
Análisis de los resultados financieros	5
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Ingresos	6
Costos	7
Indicadores de desempeño	8
Pagos realizados a Marriott International	8
Proyectos	9
Opinión	9

Señores

**MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE AMAZONASHOT  
HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A.**

Presentes.-

En cumplimiento con los Arts. 274 y 279 de la Ley de Compañías, y la designación de Comisario Principal, he revisado el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2013, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo de AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A. por el año terminado en esa fecha.

La revisión del Comisario fue efectuada y practicada para obtener certeza razonable, no absoluta, a fin de determinar si los estados financieros no contienen errores importantes o de carácter significativo. Revisión que incluye un examen, sobre la base de muestreo y pruebas selectivas que sustente los importes e información contenida en los estados financieros.

En mi calidad de Comisario Principal de AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A. cúpleme informarles lo siguiente:

**REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS**

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 deban ser reveladas.

Se revisaron las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas y de Directorio, 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 AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) las mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la incorporación integral, explícita y sin reservas de las referidas normas y aplicadas de manera uniforme al ejercicio que se presenta.

La empresa cumple con las obligaciones legales vigentes establecidas por: Ministerio de Relaciones Laborales, IESS, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Superintendencia de Compañías, entre otras.

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

La Información suministrada para el presente informe de comisario es de responsabilidad de sus administradores quienes en todo momento colaboraron en el levantamiento de información y pruebas pertinentes.

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.

#### **CONTROL INTERNO**

Basado en los informes de los auditores externos y de la administración, efectué una evaluación de la estructura de control interno de la compañía, en el alcance que considero fue necesario para revisarlo, con el propósito de determinar la naturaleza y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son indispensables aplicar para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados.

Durante la evaluación de la estructura 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 año 2013.

#### **RESULTADO DE LA EVALUACIÓN A LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y DE LAS OPERACIONES ECONÓMICO – 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 analizó: a) Estados financieros; b) La estructura de 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

## INFORME DE COMISARIO

AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A. y del Operador Marriott.

### ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS

La administración de AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A. es responsable de la preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y del control interno necesario para garantizar que los balances se encuentren 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 de 2013 se presenta a continuación:

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA:

CUENTAS	2013	2012 RESTABLECIDO	ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS HORIZONTAL	
			2013	2012	US\$	%
<b>ACTIVOS</b>						
<b>Activos Corrientes</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,434,258	1,781,124	4.62%	6.19%	-346,866	-19.47%
Otras inversiones mantenidas hasta el vencimiento	4,808,613	1,699,539	15.48%	5.91%	3,109,074	182.94%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1,139,159	1,084,045	3.67%	3.77%	55,114	5.08%
Inventarios	158,198	196,427	0.51%	0.68%	-38,229	-19.46%
Pagos Anticipados	117,993	128,837	0.38%	0.45%	-10,844	-8.42%
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>7,658,221</b>	<b>4,889,972</b>	<b>24.66%</b>	<b>17.00%</b>	<b>2,768,249</b>	<b>56.61%</b>
<b>Activos no corrientes</b>						
Propiedad mobiliario y equipos	23,301,827	23,777,529	75.03%	82.68%	-475,702	-2.00%
Propiedades de inversión	58,863	60,373	0.19%	0.21%	-1,510	-2.50%
Impuesto a la renta diferido activo	36,288	29,289	0.12%	0.10%	6,999	23.90%
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>23,396,978</b>	<b>23,867,191</b>	<b>75.34%</b>	<b>83.00%</b>	<b>-470,213</b>	<b>-1.97%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>31,055,199</b>	<b>28,757,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,298,036</b>	<b>7.99%</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>						
<b>Pasivos Corrientes</b>						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	813,300	959,434	2.62%	3.34%	-146,134	-15.23%
Impuesto a la renta por pagar	555,548	477,510	1.79%	1.66%	78,038	16.34%
Ingresos diferidos	46,127	53,317	0.15%	0.19%	-7,190	-13.49%
Beneficios a los empleados	987,016	985,331	3.18%	3.43%	1,685	0.17%
Anticipo recibidos de los clientes	354,989	426,194	1.14%	1.48%	-71,205	-16.71%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>2,756,980</b>	<b>2,901,786</b>	<b>8.88%</b>	<b>10.09%</b>	<b>-144,806</b>	<b>-4.99%</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>						
Beneficios a los empleados	581,556	479,363	1.87%	1.67%	102,193	21.32%
Depósitos recibidos en garantía	7,486	4,486	0.02%	0.02%	3,000	66.87%
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>589,042</b>	<b>483,849</b>	<b>1.90%</b>	<b>1.68%</b>	<b>105,193</b>	<b>21.74%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>3,346,022</b>	<b>3,385,635</b>	<b>10.77%</b>	<b>11.77%</b>	<b>-39,613</b>	<b>-1.17%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>						
Capital Social	7,429,196	7,429,196	23.92%	25.83%	0	0.00%
Aporte para futura capitalización	6,391,240	6,391,240	20.58%	22.22%	0	0.00%
Reserva Legal	599,739	599,739	1.93%	2.09%	0	0.00%
Resultados Acumulados Neto	13,289,002	10,951,353	42.79%	38.08%	2,337,649	21.35%
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>27,709,177</b>	<b>25,371,528</b>	<b>89.23%</b>	<b>88.23%</b>	<b>2,337,649</b>	<b>9.21%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>31,055,199</b>	<b>28,757,163</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,298,036</b>	<b>7.99%</b>

El incremento de los activos totales del 2013, con respecto al año anterior fue de US\$ 2,3 millones de dólares equivalentes al 8%; originado principalmente por un aumento de: a) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento con un incremento neto de 3.1 millones de dólares, debido a la disponibilidad de liquidez que generó la compañía y b) disminución de los rubros corrientes de efectivo y equivalentes de efectivo e inclusive el activo fijo neto.

Los pasivos se redujeron en US\$ 40 mil equivalentes al 1,17% en el 2013 respecto al año anterior, principalmente por: a) disminución de la cuenta acreedores por cobrar debido a la cancelación de saldos pendientes b) liquidación de la cuenta anticipo recibido de clientes y c) incrementos netos de las cuentas impuesto a la renta por pagar y beneficios por pagar a empleados.

El patrimonio de la empresa, para el año 2013, se incrementó en US\$ 2,3 millones de dólares respecto al año 2012, debido principalmente al incremento de la cuenta resultados acumulados por la incidencia de la utilidad del ejercicio económico 2013.

**ESTADO DE RESULTADOS:**

CUENTAS	2013	2012 RESTABLECIDO	ANALISIS VERTICAL		ANALISIS HORIZONTAL	
			2013	2012	US\$	%
Ingresos ordinarios	17,091,402	16,244,395	100.00%	100.00%	847,007	5.21%
Costo de bienes y servicios	-4,820,840	-4,874,579	-28.21%	-30.01%	53,739	-1.10%
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b>12,270,562</b>	<b>11,369,816</b>	<b>71.79%</b>	<b>69.99%</b>	<b>900,746</b>	<b>7.92%</b>
Otros egresos	-1,175	0	-0.01%		-1,175	
Gastos de administración y de ventas	-8,880,780	-8,359,260	-51.84%	-51.46%	-501,520	6.00%
<b>RESULTADO DE ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN</b>	<b>3,408,607</b>	<b>3,010,556</b>	<b>19.94%</b>	<b>18.53%</b>	<b>398,051</b>	<b>13.22%</b>
Ingresos financieros	179,856	64,497	1.05%	0.40%	115,359	178.86%
Costos financieros	-519,911	-474,945	-3.04%	-2.92%	-44,966	9.47%
Ingreso financiero neto	-340,055	-410,448	-1.99%	-2.53%	70,393	-17.15%
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>3,068,552</b>	<b>2,600,108</b>	<b>17.95%</b>	<b>16.01%</b>	<b>468,444</b>	<b>18.02%</b>
Impuesto a la renta neto	-758,042	-658,688	-4.44%	-4.05%	-99,354	15.08%
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>2,310,510</b>	<b>1,941,420</b>	<b>13.52%</b>	<b>11.95%</b>	<b>369,090</b>	<b>19.01%</b>
Otros resultados integrales neto de impuesto	27,139	286,140	0.16%	1.76%	-259,001	-90.52%
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO</b>	<b>2,337,649</b>	<b>2,227,560</b>	<b>13.68%</b>	<b>13.71%</b>	<b>110,089</b>	<b>4.94%</b>

**INGRESOS:**

Los ingresos generados por la gestión hotelera en el año 2013 fueron de US\$ 17,1 millones, que representó un incremento de US\$ 0,9 millones respecto al año 2012. Las ventas totales del 2013 comparadas con las ventas del 2012, tienen un incremento del 5,21%.

Las ventas totales del año 2013 no alcanzaron a cumplir las metas propuestas que ascendían a 17.6 millones de dólares lo que equivale al 3% de déficit sobre la planificación comercial.

El 56% de los ingresos totales de la compañía representa la venta de habitaciones (alquiler) mejorando la relación lograda en el 2012 que fue del 54%, lo cual demuestra que la compañía acogió las recomendaciones del comisario expuestas en el informe por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, sin embargo la ocupación del año 2013 fue del 75,7 menor en 5.3% a la planificación presupuestaria del 2013.

El Rev Par del 2013, registró US\$ 102,74, mayor en US\$ 8,13 al año 2012 que fue de US\$ 83,38.

En alimentos y bebidas, en el año 2013, hubo un incremento de US\$ 125 mil con relación al año anterior, que se tradujo en un aumento del 2%. Este concepto no alcanzó establecido en el Global Business Plan con una diferencia negativa del 5%.

#### **COSTOS:**

El costo de ventas del año 2013, disminuyeron en US\$ 53.739, respecto al año 2012, lo que significó un disminución neta del 1,10%.

El costo de ventas representó el 28,21% de las ventas en el año 2013, mientras que para el año 2012 fue del 30,01%.

Los gastos de administración y ventas en el 2013 aumentaron en US\$ 0,5 millones respecto al año anterior, lo que significó un crecimiento del 6%, sin embargo la relación directa de costo de ventas sobre las ventas netas se mantiene en el orden del 51%.

#### **INDICADORES DE DESEMPEÑO**

El Estado de Situación evidencia una buena salud financiera producto de la fortaleza y capacidad de administración de sus funcionarios. Los indicadores de rentabilidad sufren una ligera disminución frente a los resultados del 2012.

Los indicadores financieros más relevantes que pueden en su conjunto dar un entendimiento de su estructura, actividad y nivel de desempeño son los siguientes:

INDICADORES DE DESEMPEÑO	2013	2012
Liquidez	2.78	1.69
Prueba Acida	2.72	1.62
Rentabilidad sobre los activos	7.53%	7.75%
Rentabilidad sobre el patrimonio	8.44%	8.78%
Rentabilidad sobre las ventas	13.68%	13.71%

La compañía mantiene índices de liquidez que evidencian una solvencia y suficiente capacidad de pago respecto a sus obligaciones de corto plazo, inclusive existe un crecimiento referente al año 2012.

La rentabilidad lograda en el ejercicio económico 2013 es positiva y evidencia un mantenimiento en el estándar de gestión sin llegar a generar crecimiento en estos indicadores para este período.

#### PAGOS REALIZADOS A MARRIOTT INTERNATIONAL HOTELS INC.

PAGOS REALIZADOS	2013	2012
Regalía base (3%)	511,797	486,325
Publicidad internacional (1,5%)	255,898	243,162
Gastos reembolsables	570,237	507,728
Gastos retención (Gross Up)	322,429	327,994
Honorarios de administración	581,326	545,534
<b>Total</b>	<b>2,241,687</b>	<b>2,110,743</b>

Se revisaron los pagos efectuados a Marriott International, los mismos que corresponden a los establecidos en el "Acuerdo de Administración" suscrito el 13 de junio de 2006 entre AMAZONASHOT HOTELERIA, ORGANIZACIONES Y

TURISMO S.A. (Propietario) y MARRIOTT INTERNATIONAL HOTELS, INC. (Administrador).

## PROYECTOS

Por intermedio de la administración, se conoció que el proyecto Courtyard fue actualizado en el mes de octubre de 2013 con participación de la vicepresidencia de proyectos de Marriott International.

Amazonas Hot S.A. inició su plan de negociación con el fin de reducir los cargos por regalía base, honorarios de administración, capital de trabajo sin resultados financieros positivos en la proyección financiera a 10 años, por lo cual se sugiere una revisión de este plan de negocios.

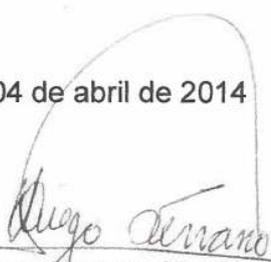
## OPINIÓN

Los administradores de AMAZONASHOT HOTELERIA, ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A. y el operador del Hotel JW Marriott, han dado cumplimiento a las resoluciones de Junta General de Accionistas así como de Directorio.

El incremento en la ocupación del hotel, así como el control del costo de ventas y la reducción parcial de los Gastos de Administración y Ventas han generado resultados positivos para el presente ejercicio económico semejantes a los resultados logrados en el ejercicio económico anterior.

Los estados financieros expuestos por la Compañía, presentan razonablemente la información financiera en todos los rubros más importantes y representativos, las operaciones financieras han sido registradas conforme a las Leyes, y a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Quito, 04 de abril de 2014



Ing. Diego Serrano Machado  
**COMISARIO PRINCIPAL**