

INFORME DE COMISARIO

Señores Accionistas de la empresa AMAZONAS HOT. S.A.

En cumplimiento al Art. 274 y 279 de la Ley de Compañías y a la designación de Comisario Principal y Suplente, según oficios No. 2004-11 y 12-DINE-a-1 de fecha 10 de septiembre del 2004, se ha procedido a realizar el análisis a los procesos de operación hotelera, administrativo y financiero de la empresa AMAZONAS HOT., en sujeción a la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario, Estatutos y Resoluciones de la Junta General de Accionistas; así como a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Las acciones operativas y administrativas ejecutadas por la empresa y las cifras expresadas en los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2004, son de responsabilidad de los administradores de AMAZONAS HOT.; mientras que la de Comisario es de expresar una opinión sobre la razonabilidad de los hechos y datos que se consignan en los estados financieros, archivos y mas documentos de respaldo que han servido de base para nuestro análisis, de una manera selectiva, evidenciada e imparcial.

OPERACIÓN HOTELERA

- La ocupación del hotel en el año 2004 fue del 67%, superior en 10% al 2003; esto se debió a los eventos internacionales que se han desarrollado en el País y particularmente en Quito, como el concurso de Miss Universo y la reunión de la OEA, entre otros. El cumplimiento del plan de negocios en lo que tiene que ver en habitaciones, es del 108%.
- En los servicios de telefonía, lavandería, restaurantes y banquetes también se aprecia un incremento en un promedio del 18% con relación al año 2003 y al presupuesto del año 2004.

ADMINISTRATIVO

- Marriott como operador no cubre los gastos de impuestos prediales, contribución a la Superintendencia de Compañías y reparto de utilidades si las hubiere, debido a que en el convenio de operación no se estipula tácitamente esta situación. Considerando que Amazonas Hot., no tiene otra fuente de ingresos y que el bien inmueble es parte de la operación que es utilizada por Marriott, éste debería cubrir dichos gastos.
- Marriott procede a liquidar al señor ex – Gerente del Hotel, por todo el tiempo que ha trabajado en la cadena Marriott Internacional, a pesar de haber permanecido en Marriott – Quito 5 años, esto lo realiza con cargo a los fondos generados por la operación del hotel.

pro *[Firma]*

FINANCIERO

- El año 2004 Marriott presenta una utilidad operacional del 25% sobre sus ventas, lo cual implica un 4.6% sobre el año 2003 y un 12.5% en relación al plan de negocios.
- Los gastos administrativos que ha incurrido Marriott se vieron incrementados en un 17% en relación al 2003 y en un 22% con respecto al plan de negocios, lo que implica que no se ejerció una política de austeridad y control del gasto.
- Amazonas Hot mantiene un préstamo ante la CAF vigente hasta el año 2009; para el año 2004 debió pagar USD \$3.2 millones, desembolsos que se realizan con los ingresos de la operación del hotel, al ser USD \$2.6 millones la utilidad operacional implica que no se pueda cubrir dicho compromiso y como empresa no tiene otra fuente de ingresos, por lo tanto, deberá buscar el financiamiento para cubrir estas obligaciones. Como hecho subsecuente con fecha 14 de febrero del 2005 la Corporación Andina de Fomento hace llegar una comunicación "notificación del plazo vencido"; situación que requerirá que los señores accionistas negocien con la CAF en los mejores términos para la empresa.
- Analizado el presupuesto de Marriott se observa que se incurrieron en gastos como equipos de oficina e implementos de cocina que no estuvieron presupuestados, por un valor aproximado de USD \$ 23,000.00; en el futuro es conveniente que el presupuesto sea mas apegado a la realidad, el mismo que debe ser aprobado por el Directorio y aplicado en coordinación con el señor Gerente de Amazonas Hot.
- En el estado financiero de Amazonas Hot., el capital de trabajo es negativo en USD \$432 mil, es decir que una parte se encuentra financiado por el pasivo a largo plazo y que no podrá cubrir sus obligaciones inmediatas en caso de tener que cancelarlas.
- De igual manera no cuenta con la suficiente liquidez, ya que su activo corriente representa el 84% en relación al pasivo corriente, es decir que podría contar con 84 centavos para cubrir el compromiso de cada dólar de financiamiento.
- El nivel de endeudamiento de Amazonas Hot., es del 44% de la relación entre el pasivo y el activo total, es decir que por cada dólar invertido por la empresa 44 centavos han sido financiados por terceros; con la optimización en la operación del hotel y el cumplimiento especialmente a la CAF estos indicadores irán mejorando.
- La pérdida neta del presente ejercicio es de USD \$583 mil que representa el 57% de la obtenida en el año 2003, a pesar de esto no deja de ser preocupante que la operación del hotel no pueda cubrir todas sus obligaciones contraídas; por lo que el Directorio analizará el presupuesto del 2005 para mejorar las condiciones económicas de la empresa.

Del análisis realizado a la información financiera de la empresa es necesario que la Junta General de Accionistas proceda a revisar el presupuesto del 2005 y el convenio de

los CP

operación y licencia que mantiene con Marriott, incluyendo los gastos de impuestos y contribuciones, y que los porcentajes de operación y licencia de Marriott sea revisado en función a la utilidad operacional y no a los ingresos brutos; de esta manera se optimizará el gasto y maximizará la utilidad operacional, así como el compromiso de cubrir las obligaciones con la operación del hotel.

Excepto por las observaciones mencionadas en los párrafos anteriores en cada uno de los procesos de operación del hotel y administrativo vemos que la empresa ha realizado gestiones para incrementar sus ingresos, además ha mejorado ciertos procesos administrativos para su gestión, así como las operaciones financieras son realizadas conforme las Leyes y Normas de Contabilidad. En nuestra opinión la empresa presente razonablemente la información financiera.

Ins

Quito, 8 de marzo del 2005



Ing. Marco Flores A.

COMISARIO SUPLENTE



Gral (sp) César E. de la Rosa R.

COMISARIO PRINCIPAL