

## 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, en resolución de Junta General de Accionistas del 14 de marzo del 2006, 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 2006, 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.

### ADMINISTRATIVO

- La administración de la Empresa ha procedido a realizar una toma física de la existencia en la bodega de materiales sobrantes de la construcción y adecuaciones, con un avalúo total de USD \$121 mil, inventario que deberá ser reevaluado según su obsolescencia o estado, por medio de una comisión de los accionistas y empleados de la Empresa.
- El 13 de junio del 2006 los accionistas Almacenes Juan Eljuri y HOLDINGDINE, suscriben los nuevos acuerdos de operación del Hotel, actualizando los existentes.
- La administración Marriot en el año 2006, realizó varias inversiones en adecuaciones, equipamiento, entre otros, con un total aproximado de USD \$503 mil, situación que le permite otorgar mejores comodidades a los huéspedes y clientes en general.
- Las remuneraciones de los funcionarios extranjeros en Marriot, alcanzo a USD \$272 mil en el año 2006, considerando que la función de Gerente Financiero paso vacante por alrededor de 7 meses y que en el segundo semestre se han incorporado para las áreas de Recursos Humanos y Alimentos y Bebidas, este valor en el presente año se vera incrementado significativamente, por lo tanto el señor Gerente de Amazonas Hot solicitará los emolumentos del personal extranjero y pondrá en conocimiento de los Accionistas.
- El Hotel Marriot ha realizado gastos de alrededor de USD \$57 mil en el año 2006, por concepto de gastos de personal Marriot extranjero que visita la ciudad de Quito, publicidad y soporte; transacciones que no son conocidas por el señor Gerente de Amazonas Hot, por lo tanto en lo futuro deberá existir mayor coordinación entre el Operador y la administración de la Empresa para conocimiento y aprobación.

no 8

- Amazonas Hot ha procedido a pagar las cuotas correspondientes al año 2006 de los préstamos que mantiene con el HOLDINGDINE y con FOSTER, por un valor de USD \$2'962.100 en partes iguales, recursos provenientes de la operación del Hotel.
- Dentro del convenio de operación el Hotel debe reservar el valor de USD \$750 mil para la remodelación del Bar Exchange, cerrando con un saldo contable a dic/06 de USD \$207 mil, de acuerdo a acercamientos con especialistas realizado por la Gerencia de Amazonas Hot, el costo de remodelación podría ser menor, situación que debe ser puesta en consideración a los accionistas para su aprobación, tanto en costo como en diseño.
- Los accionistas conjuntamente con el gerente de operaciones de Marriot visitaron el casino de Marriot en la ciudad de Lima – Perú, para conocer y definir la viabilidad de instalar uno junto a las instalaciones del Hotel. A partir de esa fecha la administración de Amazonas Hot a procedido a invitar a varias empresas que presenten las bases y los términos de referencia bajo la modalidad de concesión, situación que con fecha 9 de enero del 2007 el Directorio procedió a adjudicar a las empresas Solverde S.A. y EDG S.L., debiendo pasar al proceso contractual en los próximos meses.

#### **OPERACIÓN HOTELERA**

- La ocupación del hotel en el año 2006 fue del 72%, superior en 6 puntos al obtenido en el año 2005 y superando con el 2% a lo presupuestado; es decir 67.612 habitaciones fueron ocupadas en el año; con una tarifa promedio de USD \$ 98 superior en USD \$9 al año 2005. El cumplimiento del plan de negocios en lo que tiene que ver en habitaciones, es del 102%.
- En los servicios de restaurantes, bares y banquetes, alcanzó un valor de USD \$4.5 millones, observando un cumplimiento del 109% en relación al presupuesto.
- En los servicios de telefonía, lavandería, recreación, garaje, tintorerías y tiendas de negocios, alcanzó a USD \$1.3 millones, observándose el cumplimiento del presupuesto del año 2006.
- El total de ventas obtenido en el año 2006 por el Hotel Marriot alcanzó a USD \$12 millones, con un cumplimiento del 104.8% del presupuesto, de los cuales el 52% de las ventas corresponde a habitaciones, el 37.5% de alimentos y bebidas y 10.6% de otros ingresos (teléfonos, centro de negocios, estacionamiento, club social, entre otros).

#### **FINANCIERO**

- El activo corriente asciende al valor de USD \$3.3 millones, encontrándose principalmente en caja bancos y en cuentas por cobrar, viéndose incrementado en el 40.7% en relación al año 2005.
- El pasivo corriente asciende a USD \$4.2 millones, superior en 35.8% en relación al año 2005, observando además que es superior en USD \$919 mil al activo corriente, situación que no le permite contar con un buen flujo de caja.

*in P*

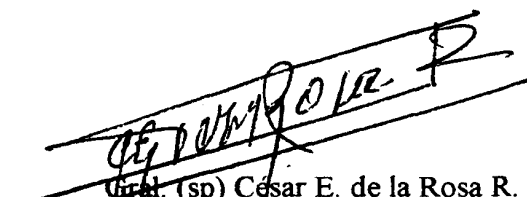
- En el año 2006 J.W. Marriott presentó una utilidad operacional del 26.9% sobre sus ventas, siendo superior en 2 puntos al obtenido el año 2005. Del estado financiero consolidado se observa que la utilidad operacional de la Empresa representa el 11.3% de las ventas, lo cual es un porcentaje bajo para atender sus obligaciones empresariales.
- En el estado financiero de Amazonas Hot., el capital de trabajo es negativo en USD \$919 mil, es decir que una parte se encuentra financiado por el pasivo a largo plazo que contrajo con los accionistas, lo cual implica que no podrá atender sus obligaciones inmediatas en caso de tener que cancelarlas.
- Su índice de liquidez es de 0,78 veces, por lo que no cuenta con la suficiente liquidez, para atender las obligaciones contraídas en el corto plazo
- La solidez que presenta la empresa Amazonas Hot., es del 32.4%, es decir la empresa no tendría problemas en cubrir sus obligaciones a largo plazo, ya que cuenta con el respaldo de sus activos.
- La empresa presenta una utilidad después de participación a trabajadores, impuestos y reserva legal de USD \$116 mil que representa el 0.95% de las ventas.

Excepto por las observaciones mencionadas en los párrafos anteriores en cada uno de los procesos de operación y administrativo del Hotel, vemos que la Empresa ha realizado gestiones para incrementar sus ingresos, además ha mejorado ciertos procesos administrativos para su gestión.

Las operaciones financieras han sido realizadas conforme a las Leyes y Normas de Contabilidad, en nuestra opinión la Empresa presenta razonablemente la información financiera.

Quito, 26 de marzo del 2007

  
Ing. Marco Flores A.  
COMISARIO SUPLENTE

  
Gral. (sp) César E. de la Rosa R.  
COMISARIO PRINCIPAL