

## INFORME DE COMISARIO AMAZONAS HOT. 2007

Señores Accionistas de la empresa AMAZONAS HOT. S.A., (HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO)

En cumplimiento al Art. 274 y 279 de la Ley de Compañías, a la designación de Comisario Suplente según resolución de Junta de Accionistas de fecha 28 de marzo de 2007 y a oficio No. HDINE-AJ-9 de fecha 14 de enero de 2008 para que asuma la comisaría de la compañía, por lo que he 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 Directorio; así como al cumplimiento por parte de la administración de 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 2007, son de responsabilidad de los administradores de AMAZONAS HOT.; mientras que la de Comisario es de expresar una opinión sobre las racionabilidad de los hechos y datos que se consignan en los estados financieros, archivos y mas documentos que han servido de base para nuestro análisis, de una manera selectiva, evidenciada e imparcial.

### CUMPLIMIENTO A RESOLUCIONES

La administración de Amazonas Hot y la operadora Marriott ha dado cumplimiento a resoluciones de Junta de Accionistas y Directorio en lo que tiene que ver con la contratación de un profesional como responsable del mantenimiento de las instalaciones del hotel, iniciando con la impermeabilización de las terrazas, mantenimiento de tuberías y tratamiento de aguas, para lo cual se realiza análisis físicos y químicos, a fin de mantener un nivel bajo de sulfatos que corroen las tuberías y proporcionar agua de mejor calidad para el hotel. ✓

En cumplimiento a resoluciones de años anteriores el operador del hotel Marriott continua realizando la provisión de la reserva para mantenimiento y reposición de activos, con un porcentaje del 4% de las ventas, habiéndose utilizado parte del dinero en varios mantenimientos emergentes que el hotel ha requerido, por lo que el saldo al 31 de diciembre de 2007 asciende aproximadamente a un millón. ✓

En relación de la pintura del hotel, se observa que en el año 2007 no se ha dado cumplimiento, debido a que iniciaron con los trabajos descritos en el párrafo anterior y una vez culminado se procederá con la pintura del edificio, para lo cual ya se encuentra adjudicado el proveedor ExpoColor. ✓

La ejecución del proyecto del casino se ha visto retrasada, ya que las empresas Solverde S.A. y EDG S.L. adjudicadas el 9 de enero del 2007, no continuaron con el proyecto aduciendo situación política y económica del País. Por el momento se realiza las negociaciones con la empresa DAFNA, quién visitó el hotel y presentará un anteproyecto para su análisis.

El hotel Marriott desde el 2006 ha venido acumulando una reserva para el proyecto de conversión del bar del lobby, con un saldo aproximado a diciembre del 2007 de USD

*[Handwritten signature]*

\$700 mil, se observa que este proyecto no se ha llegado a ejecutar, razón por la cual los señores accionistas resolverán sobre la continuidad de este proyecto o caso contrario el destino de este fondo a otros proyectos de mantenimiento que el hotel lo requiere.

### **GESTION ADMINISTRATIVA**

Amazonas Hot ha procedido a contratar los servicios profesionales de una empresa especializada en asesoría tributaria, primero para que realice un análisis de los precios de transferencia a Marriott Int. en el ejercicio económico 2007, revisión tributaria 2007 y para una asesoría tributaria en el presente ejercicio con la aplicación de la Ley de Equidad Tributaria, situación que a la empresa lo protege de cualquier contingencia tributaria.

El operador del hotel, se encuentra dando cumplimiento a las obligaciones ante la Superintendencia de Compañías, Municipio, auditoría externa y administración de Amazonas Hot, pagos que ascienden a un valor anual de USD \$213 mil. Para el caso de la auditoría externa incluye los pagos realizados para la obtención del certificado de reembolso de fondos al exterior, ejecutado en Marriott Int de Estados Unidos por una firma auditora.

Amazonas Hot ha cumplido con las obligaciones contraídas con el HOLDINGDINE y FOSTER, llegando a tener un saldo por pagar aproximado de USD \$ 3 millones a cada acreedor.

El hotel Marriott está elaborando el reglamento de higiene y seguridad ocupacional, encontrándose en la etapa de revisión, una vez que cuente con el reglamento definitivo remitir al Ministerio de Trabajo para su aprobación. Una vez aprobado, la administración del hotel dará a conocer a todos los funcionarios y empleados, para su aplicación en sus labores diarias.

### **OPERACIÓN HOTELERA**

La ocupación del hotel en el año 2007 fue del 68,6%, menor en 2 y 3 puntos porcentuales en relación del presupuesto y al obtenido en el año 2006 respectivamente; además con una participación de mercado del 23,5% y ubicándose a 5 puntos porcentuales del primero que es Hilton Colón; es decir en el año 2007 se ocuparon 64.337 habitaciones, con un cumplimiento del 97% en relación con el plan de negocios. Con respecto a la tarifa promedio anual, alcanzó al valor de USD \$104,5 superior en 10 dólares al obtenido en el año 2006, lo que nos da un total por habitaciones de USD 6.7 millones.

Por concepto de alimentos y bebidas en el año 2007 el hotel ha vendido el valor de USD \$4.9 millones con el cumplimiento del 104% del presupuesto y del 107% en relación del año 2006. En los rubros de teléfono, lavandería, restaurantes, spa, banquetes, entre otros a facturado el valor de USD \$1.36 millones, también se aprecia un incremento con relación al año 2006 y al presupuesto; esto implica que la utilización de sus servicios se optimizaron y existió mayor utilización.

### **FINANCIERO**

El total de activos de AMAZONAS HOT, al 31 de diciembre de 2007, asciende a USD \$29.68 millones, correspondiendo el 87,5% a los activos fijos y el 12,5% al activo corriente, donde principalmente se encuentra USD \$2 millones en inversiones y USD \$785 mil en cuentas y documentos por cobrar; además se observa que el activo corriente se ve incrementado en 11% en relación al año 2006.

El total pasivo asciende a USD \$8.46 millones, representados por el 38,33% del pasivo corriente, donde el rubro de mayor cuantía es el de cuentas por pagar que asciende a USD \$1.53 millones y la parte corriente del préstamo recibido del HOLDINGDINE y FOSTER. La diferencia del pasivo se encuentra en las cuentas por pagar a largo plazo, a los mismos acreedores.

En el año 2007 el total de ventas que registra la empresa es de USD \$12.99 millones, obteniendo el 106.6% en relación del año 2006, además observándose el cumplimiento del plan de negocios planificado para el año.

El operador del hotel Marriot presenta una utilidad operacional del 19% sobre sus ventas, inferior en 7 puntos al obtenido en el año 2006, debido a que ha incurrido en ciertos gastos emergentes especialmente de mantenimiento del hotel.

La utilidad antes de impuestos y trabajadores asciende a USD \$399 mil, representando el 3.07% de las ventas y el 1,45% del patrimonio neto, además se observa que la utilidad se ve incrementada en un 97% en relación a la obtenida en el año 2006.

El capital de trabajo de Amazonas Hot. es de USD \$453 mil, observándose que en este ejercicio económico mejoró este indicador ya que en el 2006 obtuvo un capital de trabajo negativo, por lo que no tuvo problemas de atender sus obligaciones contraídas, al igual que mantener un flujo de caja adecuado.

El índice de liquidez es de 1,14 veces, de igual manera este indicador se ve incrementado en 0,36 en relación al obtenido el año anterior, por lo que la empresa cuenta con 14 centavos adicionales para cubrir el compromiso de un dólar.

El nivel de endeudamiento de Amazonas Hot., es del 39%, es decir que por cada dólar invertidos por la empresa 39 centavos han sido financiados por terceros; indicador que se observa que ha ido mejorando durante los últimos años.

Las gestiones realizadas por los administradores de la Empresa y el operador del hotel Marriott, se han visto reflejadas en los resultados obtenidos, tanto operativos como económicos.

Las operaciones financieras se encuentran realizadas conforme a las Leyes y Normas de Contabilidad; por lo que, en mi opinión la Empresa presenta razonablemente la información financiera en los rubros más importantes.

Quito, 19 de marzo del 2008

  
Ing. Marco Flores A.  
COMISARIO PRINCIPAL

