



AMAZONASHOT S.A.
HOTELERIA ORGANIZACION Y TURISMO
Propietaria Hotel J.W. Marriott Quito

ACTA SESIÓN DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS AMAZONASHOT (HOTELERIA, ORGANIZACIONES Y TURISMO) S.A.

I. LUGAR Y FECHA:

Quito D.M., martes 6 de agosto de 2019, a las 12H39, en la sala de sesiones del piso 11 del Hotel J.W. MARRIOTT, ubicado en la Av. Amazonas y Orellana.

II. ASISTENTES:

Todos los Accionistas, según la siguiente lista:

<u>NOMBRE</u>	<u>REPRESENTACIÓN</u>	<u>CAP. PAGADO</u>	<u>ACC.</u>
ISSFA	CPNV. Alejandro Vela	\$3.319.666,80	8.299.167
Almacenes Juan Eljuri Cía. Ltda.	Econ. Esteban Díaz	\$3.319.666,80	8.299.167
Marriott International Hotels Inc.	Dr. Xavier Rosales	\$789.862,00	1.974.655
Totales		7.429.195,60	18.572.989

Se encuentran presentes también: Señor Carlos Franca, Gerente General del Hotel JW Marriott-Quito; Sr. Geovanny Segovia, Director de Finanzas del Hotel JW Marriott-Quito; la Ing. Verónica Castellanos, Analista de Inversiones del ISSFA; Sr. Psic. Ind. Joseph Cina Gerente General de Amazonashot (Hotelería, Organizaciones y Turismo) S.A.; la Sra. Karina Flores, Contadora General de la Compañía.

III. PRESIDENCIA Y SECRETARÍA:

Preside la sesión, el señor CPNV. (S.P.) Alejandro Vela, Presidente de la Compañía, y actúa como secretario Ad-hoc, designado por los presentes, el Ab. Edison Alfonso Padilla Loayza.

IV. DECLARATORIA E INSTALACIÓN:

Los accionistas concurrentes representando el 100% del capital pagado y, al amparo de lo previsto en el art. 238 de la Ley de Compañías, se declaran instalados en sesión de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas.

Toda vez que se ha constatado por Secretaría la presencia del 100% del capital suscrito y pagado de la compañía, se da inicio a la presente Junta.

V. ORDEN DEL DÍA:

Los concurrentes aceptan tratar el siguiente orden del día:

1. Lectura de resoluciones de la Junta de Accionistas anterior y cumplimiento de las mismas, por parte de la Gerencia General.
2. Ratificación de la designación de comisario para el ejercicio económico 2018.
3. Informe Gerencial de Actividades del ejercicio económico 2018;
4. Presentación de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018;
5. Informe del Auditor Externo sobre los Estados Financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2018;
6. Informe del Comisario de la fiscalización societaria de 2018;
7. Resolución sobre los estados financieros y destino de las utilidades del ejercicio económico 2018;
8. Selección del Auditor Externo y designación del Comisario, para el ejercicio 2019,
9. Análisis de la consultoría sobre la revisión del Contrato de Administración que Amazonashot S.A. mantiene con Marriott International Inc.
10. Proposiciones de accionistas y administradores.

VI. DELIBERACIONES Y RESOLUCIONES:

1. Lectura de resoluciones de la Junta de Accionistas anterior y cumplimiento de las mismas, por parte de la Gerencia General.

Toma la palabra el Gerente General de la Compañía e inicia con la exposición del estado del cumplimiento de las resoluciones tomadas por la Junta General de Accionistas de fecha 7 de septiembre de 2018.

El accionista ISSFA manifiesta que respecto al cumplimiento de resoluciones expuesto por la Gerencia General, existen algunos puntos sobre los cuales hay que hacer algunas acotaciones, una de ellas corresponde al contrato de administración que se mantiene con Marriott, sobre el cual, dicha cadena hotelera, según lo manifestado por la Gerencia de Amazonashot, mantiene una posición firme tendiente a la continuidad y no modificación de dicho contrato.

Sin embargo, es necesario manifestar la inconformidad y preocupación como accionista respecto a la rentabilidad que se está recibiendo, comparada con el negocio que se tiene en marcha, existiendo un rendimiento por parte de Marriott, muy superior a lo que reciben los demás accionistas.

Por lo expuesto, se indica que, se ha realizado un análisis por parte de un estudio jurídico, emitiéndose dos recomendaciones: La primera, realizar una negociación directa con Marriott o, la segunda, llevar a cabo una mediación internacional, con la cual el accionista ISSFA no concuerda.

El Dr. Xavier Rosales, toma la palabra y recomienda que lo mencionado sea tratado durante el noveno punto del orden del día, que trata precisamente sobre la revisión del Contrato de Administración que Amazonashot S.A. mantiene con Marriott International Inc.; así mismo, manifiesta que un punto pendiente a resolver de la junta general de



AMAZONASHOT S.A.
HOTELERIA ORGANIZACION Y TURISMO
Propietaria Hotel J.W. Marriott Quito

accionistas pasada y que se debe tratar es el pago del saldo pendiente del préstamo a largo plazo realizado por parte de los accionistas, respecto al cual la contadora de la Compañía manifiesta que el valor de USD. 541.240,09 corresponde al saldo del capital y que los intereses calculados hasta la presente fecha es de USD. 477.912,01.

La Gerencia propone que el 7 de agosto de 2019 sea cancelado el saldo del capital y dejar pendiente el pago de los intereses.

La Junta toma conocimiento del estado del cumplimiento de las resoluciones de la Junta de Accionistas Anterior.

2. Ratificación de la designación del comisario para el ejercicio económico 2018.

Toma la palabra el secretario ad-hoc de la Junta y manifiesta que mediante oficio n° ARE-COGMAR-LOG-2019-0722, el comandante General de la Fuerza Naval, designa al señor CPCB-AB Juan Carlos Barrionuevo Vaca y al señor CPCB-AB Carlos Novoa Coronel como comisario principal y suplente respectivamente ante la empresa Amazonashot S.A. Se señala adicionalmente que no ha sido posible designar formalmente al comisario de Amazonashot S.A. pero que el señor CPCB-AB Juan Carlos Barrionuevo Vaca ha venido trabajando en esa función y ha preparado el informe de comisario que será conocido por esta Junta General de Accionistas.

Por lo expuesto, el accionista ISSFA mociona que los mencionados oficiales sean designados para los cargos de comisario principal y suplente para el ejercicio económico 2018.

Luego de las deliberaciones correspondientes, la Junta General de Accionistas, a propuesta del accionista ISSFA la Junta General de Accionistas, por unanimidad resuelve:

Ratificar la designación y la actuación como Comisario Principal, para las labores de fiscalización societaria del año 2018, al señor CPCB-AB Juan Carlos Barrionuevo Vaca y como Comisario Suplente, al señor CPCB-AB Carlos Novoa Coronel.

3. Informe Gerencial de actividades del ejercicio económico 2018.

El Gerente General del Hotel JW MARRIOTT- Quito expone el informe sobre la operación del Hotel JW Marriott-Quito y los estados financieros operativos del Hotel JW Marriott Quito.

Posteriormente, toma la palabra el señor Geovanny Segovia, Director Financiero de JW Marriott y procede a exponer los resultados financieros 2018. Durante esta exposición el accionista Almacenes Juan Eljuri, respecto al estado de pérdidas y ganancias hace referencia a que en el año 2018 el Hotel facturó USD. 17.334.000,00, un 8% más que el año anterior; sin embargo, el estado de resultados auditado, indica que se facturaron USD.

15.7 millones, por lo que solicita al señor Director Financiero, que se explique esa diferencia.

Ante dicha solicitud, se procede a explicar que la información entregada corresponde a los ingresos recibidos por el Hotel y que el Hotel lleva su contabilidad de acuerdo al USALI (Uniform system of accounts for the lodging Industry), con lo cual se incluye dentro de los ingresos brutos el 10% de servicio de propina. Ante tal afirmación, el accionista Almacenes Juan Eljuri manifiesta que, en la Junta General de Accionistas anterior, se solicitó que no se incluya el 10% de servicio entre los ingresos, pero el Sr. Segovia lo vuelve a hacer en este año incurriendo nuevamente en ese error; añade que la información debe ser presentada de acuerdo con la norma financiera vigente en el Ecuador.

Toma la palabra el señor Carlos Franca y menciona que se dará cumplimiento a lo solicitado por la Junta General de Accionistas.

Continúa el señor Director Financiero con la exposición de regalías por fee de administración y de un EBITDA antes de gastos de propietarios, tales como: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Auditoría Externa, nómina de propietarios, otros gastos, llegando a una distribución para dueños por un valor de USD. 2.272.000,00 los cuales fueron entregados a la compañía.

El accionista Almacenes Juan Eljuri, consulta respecto a la división entre la operación del hotel y la compañía, indicando el señor Director Financiero que Marriott como Operador lleva la contabilidad de las operaciones del hotel y que ciertos gastos como la depreciación, no son registrables en la operación del Hotel sino a nivel de la compañía, que no lo lleva Marriott.

El accionista Almacenes Juan Eljuri solicita a la presidencia de la compañía que se registre en la presente acta la molestia generada por la presentación realizada por parte del señor Geovanny Segovia, Director Financiero de Marriott en la cual, a pesar de la solicitud realizada por la Junta General de Accionistas de no incluir en los ingresos el 10% de servicio, se ha vuelto a presentar de esa manera la información financiera en la presente junta; por lo tanto, solicita que se curse una carta al mencionado Director Financiero indicándose que no se está presentando correctamente los datos a los accionistas de la Compañía

En segundo lugar, el mismo accionista manifiesta que se ha presentado un balance hotelero, lo cual no interesa al accionista, siendo necesario conocer un balance financiero, con el cual la Junta pueda tomar decisiones, disponiendo que el indicado Director para una próxima ocasión se remita únicamente a los estados financieros auditados.

El Dr. Xavier Rosales toma la palabra e indica que frente al pedido sobre la forma de presentar el ingreso correspondiente al 10% de servicio, como ya se ha mencionado por Marriott, se acogerá el pedido y se añadirá un apartado en la presentación para reflejar



AMAZONASHOT S.A.
HOTELERIA ORGANIZACION Y TURISMO
Propietaria Hotel J.W. Marriott Quito

individualmente el valor correspondiente al 10% de servicio; por otro lado, indica que respecto a la segunda solicitud el tema es más complejo ya que existe la necesidad de reflejar la diferencia entre las cifras económicas financieras estrictamente de la operación del hotel y aquellas que derivan del ente societario que es Amazonashot; porque de lo contrario, también para los accionistas será más difícil evidenciar la gestión de Marriott; así mismo, recomienda que se mantenga el esquema que se ha manejado en el tiempo, es decir, revisar primero las cifras relacionadas con la operación del hotel y a continuación la revisión formal de los estados financieros y la operación de la Compañía.

El Accionista ISSFA solicita que la información que se presenta por parte de Marriott sea presentada con anticipación ya que no se puede hacer un análisis adecuado si es entregada al momento de realizarse la Junta. El señor Geovanny Segovia menciona que la información de esta Junta se entregó la semana anterior a la Gerencia de Amazonashot y que así mismo, la información está siendo entregada mensualmente.

A continuación, toma la palabra el Gerente General de Amazonashot y procede a exponer su informe de gerencia en el cual se hace referencia a la gestión realizada durante el periodo 2018, el cumplimiento de compromisos legales y contractuales, control interno, el convenio de doble tributación ecuatoriano – suizo, para finalizar con un análisis de los estados financieros integrados y los indicadores de gestión.

El accionista Almacenes Juan Eljuri consulta si el porcentaje de gasto de regalía base se lo paga mensualmente a Marriott International, ante lo cual el señor Director Financiero de Marriott responde que se lo realiza a mes completado.

Así mismo, el mencionado accionista indica que el total de pagos efectuados es de USD. 2.334.617,00 a favor de Marriott, mientras que en el año los accionistas han recibido aproximadamente USD. 728.000 en la proporción correspondiente.

El accionista ISSFA señala que en los últimos tres años los accionistas Almacenes Juan Eljuri y el ISSFA recibieron aproximadamente USD. 844.000,00

A continuación, la Gerencia continúa con la exposición del control interno de la compañía para posteriormente tratar sobre el convenio de doble tributación ecuatoriano – suizo.

Por otro lado, la Gerencia General en su informe realiza un análisis de los Estados Financieros Integrados, señalando que el activo corriente de la empresa es de USD. 6.780.593,00, representando el 22% del activo total, monto que es compuesto principalmente por inversiones en activos financieros que corresponden a certificados de depósito a plazo fijo por un valor de USD. 3.000.128,00.

En cuanto a propiedades, muebles y equipos se indica que representan el 78% del activo total. Sobre los pasivos, se establece que su total es de USD. 7.003.713,00 y un patrimonio de USD. 24.504.280.

El señor Presidente somete a consideración de los señores accionistas el mencionado Informe y del respectivo análisis la Junta General de Accionistas, por unanimidad, **resuelve:**

“Aprobar el Informe del Gerente General correspondiente al ejercicio económico 2018”

4. Presentación de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018.

El Gerente General expone el contenido de los estados financieros cerrados al 31 de diciembre de 2018, con la ayuda de diapositivas y de la contadora General y Director Financiero.

El accionista ISSFA manifiesta que en una de las empresas del Grupo ISSFA ha logrado la exoneración del impuesto a la renta en la proporción que le corresponde al accionista público, por lo que se va realizar esta gestión con todas las Empresas, para lo cual se requiere la gestión de la Compañía y el pago de gastos para la contratación de la asesoría tributaria correspondiente.

En cuanto a la cuenta otros costos y gastos, el accionista Almacenes Juan Eljuri manifiesta que el año anterior se solicitó un informe que detalle su conformación pero que hasta la presente fecha no ha sido entregado, por lo que es necesario solicitarlo por segunda ocasión en la presente Junta Ordinaria, solicitud a la que se deberá añadir información de todos los gastos administrativos y de ventas.

La Junta General de Accionistas toma conocimiento de los estados financieros para adoptar la respectiva resolución posteriormente, en el respectivo orden del día.

5. Informe del Auditor Externo sobre los Estados Financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2018.

Toma la palabra el Sr. Esteban Carrillo, Gerente de Auditoría de la firma Deloitte & Touche Ecuador Cía. Ltda. y da lectura al informe de auditoría externa a los estados financieros del año 2018, realizándose especial énfasis en la opinión de auditoría y principales notas explicativas, informe del que se advierte que no existen salvedades y que los estados financieros se encuentran razonablemente presentados.

El accionista Almacenes Juan Eljuri solicita al señor representante de Deloitte & Touche que certifique cual fue el ingreso de la Compañía en el año 2018, indicando que, de acuerdo a los estados financieros auditados es de USD. 15.797.913,00.

La Junta General, **resuelve:** Tomar conocimiento del Informe del Auditor Externo y que una copia se agregue al expediente.

6. Informe del Comisario de la fiscalización societaria del 2018.



AMAZONASHOT S.A.
HOTELERÍA ORGANIZACIÓN Y TURISMO
Propietaria Hotel J.W. Marriott Quito

Toma la palabra el CPCB-AB Juan Carlos Barrionuevo Vaca, Comisario Principal, y expone su informe, en el cual manifiesta como opinión, la siguiente:

"Como comisario principal, declaro que se ha dado cumplimiento a lo estipulado en el artículo 279 de la Ley de Compañías, en lo que es aplicable.

Los Estados Financieros sujetos a mi análisis, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad, sobre la base de las revisiones efectuadas, consiste en emitir una opinión sobre dichos Estados Financieros.

Considero que el análisis efectuado, fundamenta razonablemente la opinión que expreso a continuación.

En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de AMAZONASHOT HOTELERÍA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A., al 31 de diciembre de 2018 y el correspondiente resultado integral de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Ley de Compañías, Normas Internacionales de Información Financiera y disposiciones legales relativas a la información financiera y disposiciones legales relativas a la información financiera vigente en Ecuador.

Por lo expuesto someto a su consideración, la aprobación final del Estado de Situación Financiera de AMAZONASHOT HOTELERÍA, ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A. y el correspondiente Estado de Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre de 2018".

Durante la exposición del informe, el accionista ISSFA manifiesta que ha realizado un análisis desde el año 2012 donde se evidencia que las ventas del año 2018, se parece al rendimiento de 2012 con una diferencia de aproximadamente USD. 500.000,00; sin embargo, la utilidad del 2012 fue de USD. 2.237.000, comparado con 728.000 a 2018, lo que implica que han existido muchos más gastos que no van acorde a los ingresos que se presentan ahora y que claramente se ve en el gráfico que presenta el Comisario, un descenso en las utilidades para el accionista. Toma la palabra el Dr. Xavier Rosales quien manifiesta que no considera que es válido el análisis realizado porque los gastos no son estáticos y no se puede simplemente comparar de manera general; por ejemplo, no se puede comparar el nivel de gasto en sueldos y salarios sin considerar el incremento del salario mínimo.

Continuando con su exposición, el señor comisario presenta el siguiente gráfico respecto a margen bruto:

Margen Bruto	% Variación	% Sobre las ventas del último año	% variación
\$10 531,476	6,84% ↑	66,66%	-0,53% ↓

El accionista Almacenes Juan Eljuri, toma la palabra y menciona que en base al grafico presentado, se tiene que la utilidad bruta es generosa, pero de toda esta utilidad, se va en gastos operativos el 86%, evidenciando que el hotel está desbocado en gastos.

El señor Presidente somete a consideración de los señores Accionistas el precedente Informe y, luego del respectivo análisis, la Junta General, por unanimidad, **resuelve:** Aprobar el Informe del Comisario realizado durante el periodo fiscal 2018 y que sea agregado al expediente.

7. Resolución sobre los estados financieros y destino de las utilidades del ejercicio económico 2018.

El Presidente de la Junta señala que, una vez conocido el Informe del Comisario y habiéndose presentado el informe de Auditoría Externa, corresponde a la Junta General de Accionistas, como lo establece la Ley de Compañías, emitir su pronunciamiento sobre los Estados Financieros.

Al respecto, después de las deliberaciones correspondientes, la Junta General de Accionistas, resuelve: “Aprobar los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018 y disponer que en copia se agregue al Expediente.”

Destino de utilidades del ejercicio económico 2018.

El señor Presidente destaca que, habiéndose aprobado los Estados Financieros, y luego de la deliberación de la Junta General de Accionistas, debe pronunciarse sobre el destino de las utilidades del ejercicio económico 2018.

Después de las deliberaciones correspondientes, la Junta General, por unanimidad, **resuelve:** El Reparto de utilidades generadas en el año 2018 luego de provisionar la reserva legal, a favor de los accionistas a prorrata de su composición accionarial. El pago se lo realizará de manera mensual a partir del mes de septiembre de conformidad a la proyección de ventas realizado por Marriott.

8. Selección de la Auditoría Externa y designación del Comisario, para el ejercicio 2019.

El accionista ISSFA mociona que la auditoría externa del ejercicio económico 2019 la realice la compañía DELOITTE & TOUCHE ECUADOR CIA. LTDA., para guardar continuidad con la labor que dicha firma realizó sobre el ejercicio económico 2018. En base a lo expuesto, la Junta General, por unanimidad, **resuelve:**

“Designar a la firma DELOITTE & TOUCHE ECUADOR CIA. LTDA., para que realice la auditoría externa del ejercicio fiscal 2019”,



AMAZONASHOT S.A.
HOTELERIA ORGANIZACION Y TURISMO
Propietaria Hotel J.W. Marriott Quito

En cuanto a la designación de comisario, a propuesta del accionista ISSFA, la Junta General de Accionistas, por unanimidad resuelve, ratificar al CPCB-AB Juan Carlos Barrionuevo Vaca como Comisario Principal de la Compañía para el ejercicio económico 2019.

9. Análisis de la consultoría sobre la revisión del Contrato de Administración que Amazonashot S.A. mantiene con Marriott International Inc.

Toma la palabra el Presidente de la Junta, quien manifiesta que en la anterior junta se dispuso realizar una consultoría que se encargue de analizar las condiciones del contrato de administración con Marriott International; así mismo, indica que de parte de la Gerencia General de la Compañía, se han realizado acercamientos con dicha administradora del hotel, teniendo como respuesta el no interés en negociar el contrato hasta el 2029.

Sin embargo, menciona que es recomendable que como accionistas se realicen acercamientos directos y en buenos términos realizar conversaciones respecto a las condiciones del contrato de administración entre la Compañía y Marriott International Inc.

Toma la palabra el representante del accionista Almacenes Juan Eljuri y, de conformidad a lo señalado por el ISSFA, manifiesta que la propuesta sería conformar una comisión para llevarse a cabo una negociación con los ejecutivos en Washington de Marriott International Inc.

10. Proposiciones de accionistas y administradores.

- Se realice el pago del capital del pasivo financiero a largo plazo que se mantiene a favor de los accionistas, por un valor de USD. 541.240,09. El desembolso del capital mencionado se lo realizará el día 7 de agosto de 2019.
- Se realice el pago de los intereses acumulados al 7 de agosto que se mantiene a favor de los accionistas, por un valor de USD. 477.912,01. El desembolso del interés mencionado se lo realizará el 16 de septiembre de 2019
- El señor Gerente General de Marriot, toma la palabra e indica que se tiene un diseño preliminar para la renovación de los salones, la Junta General de Accionistas, al respecto, solicita que la información sea remitida para su análisis.

VII. CLAUSURA Y APROBACIÓN:

Siendo las 16H05 y no habiendo otro asunto que tratar, el señor Presidente, suspende la sesión para que se redacte el acta; la que leída, es **aprobada** y suscrita por todos los Accionistas, declarándose clausurada.




INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS, ISSFA
CPNV. (SP) **ALEJANDRO VINICIO VELA LOZA**

Director General
ACCIONISTA
PRESIDENTE/JUNTA



MARRIOTT INTERNATIONAL HOTELS INC.
DR. XAVIER ROSALES
APODERADO
ACCIONISTA



ALMACENES JUAN ELJURI CIA. LTDA.
Econ. ESTEBAN DÍAZ
MEDIANTE CARTA PODER
ACCIONISTA



AB. EDISON ALFONSO PADILLA LOAYZA
SECRETARIO AD-HOC