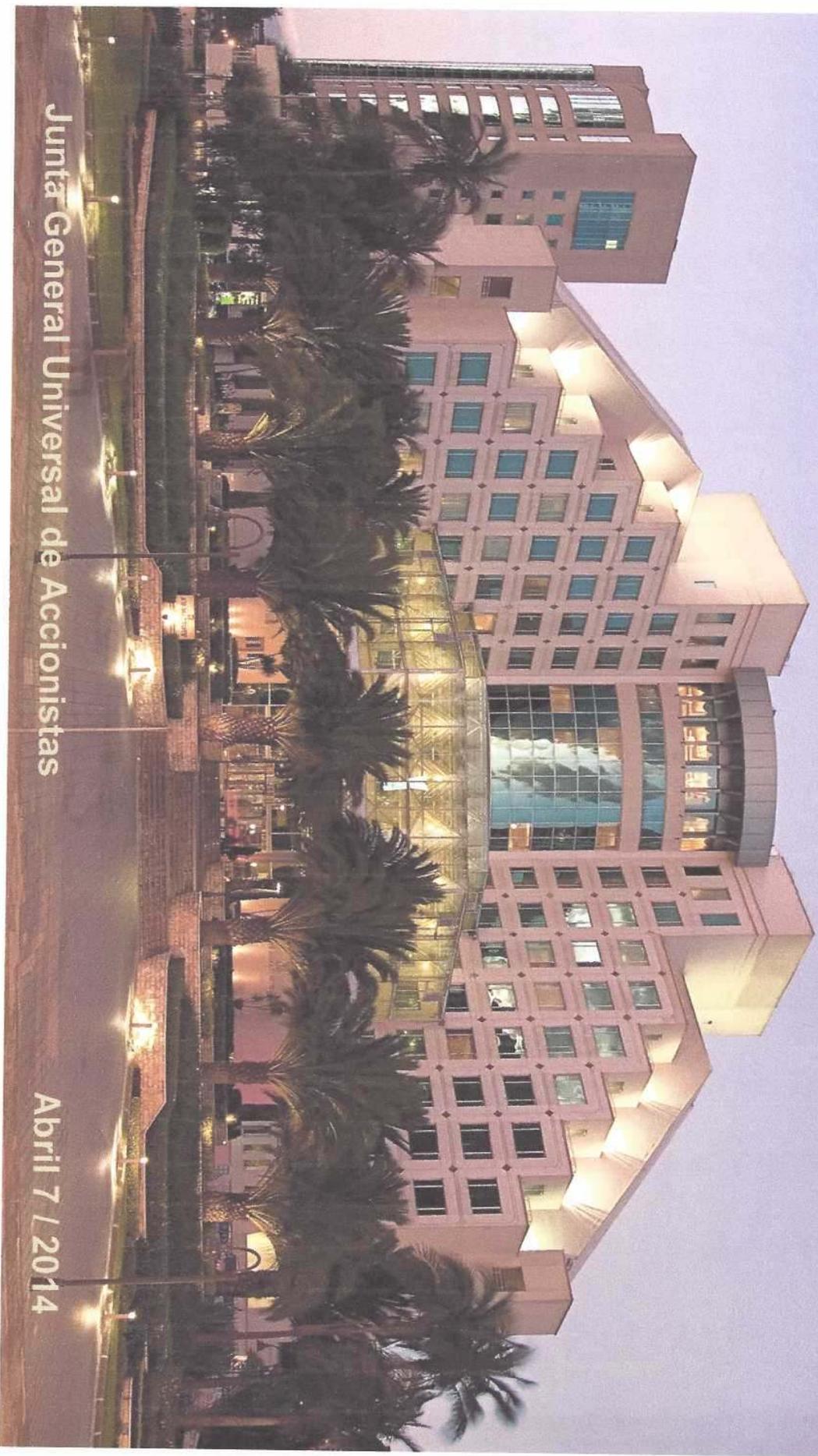


# AMAZONAS HOT S.A.

(Hotelería, Organizaciones y Turismo) S.A.  
Sociedad Propietaria

HOTEL JW MARRIOTT  
QUITO



Junta General Universal de Accionistas

Abril 7 / 2014

# **AMAZONAS HOT S.A., HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO**

## **INFORME GERENCIAL DE ACTIVIDADES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2013**

---

Señores Accionistas:

De conformidad con lo previsto en el Artículo Décimo Tercero del Estatuto Social de la Compañía, presento a consideración de ustedes el siguiente informe de las actividades ejecutadas durante el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2013.

La Gerencia de Amazonas Hot S.A., ha enviado mensualmente a los señores Accionistas, Informes de las Operaciones relacionadas con el Hotel JW Marriott Quito.

### **1. INFORME DE GESTIÓN**

#### **Fondo de Reposición de Activos Fijos (7%).**

- **Reparaciones, Mantenimiento y Reposición.**

El operador concluyó durante el Ejercicio Económico 2013 los siguientes Proyectos con los recursos provenientes del Fondo de Reposición de Activos:

- i) Internet Wi-Fi para Sala de reuniones.
- ii) Renovación de hardware – software, Up grade equipos de computación.
- iii) Adquisición de mesas circulares y rectangulares para banquetes.
- iv) Implementación del Sistema de inventarios.
- v) Compra de secadores para baño.
- vi) Adquisición espejos para baño.
- vii) Sistema de internet para habitaciones y salones.

### Saldo de la Reserva para Reposición de Activos Fijos al 31 de Diciembre del 2013

	2013
Concepto	Valor US\$
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1,254,579
Aumento contribución del año 2013	1,194,192
Aumento intereses año 2013	52,090
Disminución por adquisiciones 2013	267,799
Total Fondo 7% al 31 de diciembre del 2013	2,233,062

En el mes de noviembre 2013 el directorio, a través de su Presidente General Edwin Freire, solicitó a Marriot International Hotels Inc. la ampliación del Fondo de Reposición de Activos del 5% al 7%, incremento importante al Fondo de Reposición que apalancará el proyecto de Remodelación de Habitaciones presentado por la Gerencia del Hotel.

Con fecha 23 de diciembre del 2013, el señor Craig Smith Presidente de Latinoamérica y Caribe de Marriott International, apoya la propuesta del aumento, con el fin de unir esfuerzos para la búsqueda de un plan mutuamente aceptable para la renovación de habitaciones, y envía una Carta Compromiso, la misma que incrementa temporalmente la Reserva del 5% al 7% a partir de Enero 2013 hasta Diciembre 2017.

#### Proyecto Hotel Courtyard - Quito

Con fecha Octubre 2013, se actualizó el ante proyecto Courtyard con la participación del Sr. Paul Adam Vicepresidente de Proyectos de Marriott International, quien actualizó el Estudio de Mercado y Factibilidad Operativa.

AmazonasHOT S.A. inició un Plan de Negociación con el fin de reducir los cargos por Regalía base, Honorarios de Administración, Capital de Trabajo, Costos de Pre-Apertura, entre otros. Se actualizó la Proyección Financiera a 10 años sin embargo la inversión no resultó financieramente rentable.

#### Business Plan 2014

La Gerencia del Hotel JW Marriott Quito entrega anualmente a la sociedad Propietaria el Global Business Plan, donde resume la estrategia de marketing, la proyección de los resultados y los principales indicadores hoteleros para el 2014.

Amazonas Hot realizó las siguientes observaciones:

*Mercado Colombiano:* Marriott International se ha consolidado en la ciudad de Bogotá con la presencia de dos hoteles liderando actualmente el mercado colombiano en tarifa promedio y

ocupación. Sugerimos conseguir apoyo de la fuerza de ventas del mercado vecino en busca de nuevos clientes para Ecuador.

*Mercado del Segmento Corporativo y Asociaciones:* Quito se encuentra dentro del ranking de las 10 ciudades destino para Turismo de Negocios, este segmento presenta mayor rentabilidad en relación al turismo regular. Sugerimos tener mayor participación en este segmento, el Plan de Negocios 2014 presentado por el Operador refleja 5.162 noches destinadas a este grupo, representado únicamente el 7% de la venta total.

*Costos en Sistemas:* En la proyección de pagos por sumas reembolsables a Marriott International se detalla un rubro por Mantenimiento y Actualización de sistemas, considerable. Sugerimos en la medida de lo posible “localizar” los servicios informáticos de manera que se reduzcan los costos por este concepto.

*Tarifa Promedio:* El plan de negocios refleja un incremento de la tarifa promedio del hotel en 3.5% a Diciembre 2014, porcentaje inferior al crecimiento que hemos venido observando en los ejercicios 2012-2013 (12% de crecimiento en Tarifa Promedio). Sugerimos revisar las tarifas fijadas para la categoría “No Segmentados” (Grupos que no pertenecen al segmento corporativo, tripulaciones, entre otros), en este segmento donde la tarifa podría elevarse en mayor proporción.

#### **Convenio Doble Tributación Ecuador – Suiza.**

Con fecha 23 de agosto del 2013, se firmó un contrato de consultoría con KPMG Estados Unidos para determinar la aplicabilidad del Convenio de Doble Tributación Ecuatoriano – Suizo en el pago de regalías, realizados por AmazonasHOT a Marriott Switzerland Licensing Company.

Con fecha 21 de Marzo del 2014, AmazonasHOT recibió el Informe de la firma consultora, el mismo concluye que por Legislación Tributaria Ecuatoriana y su aplicación a los términos del Convenio de Doble Tributación suscrito entre Ecuador y Suiza, impiden la aplicación del mismo en los pagos de regalías, en general por dos razones:

- Marriott Switzerland Licensing Company no está domiciliada en Suiza.
- Los pagos realizados se envían a una jurisdicción que no tiene convenio tributario con Ecuador.

A falta de un convenio fiscal individual que reduzca o elimine la retención, se aplicaría las tasas impositivas de retención determinadas en el Ecuador (22%).

## **2. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES**

El Operador, ha registrado y cancelado oportunamente las facturas de Marriott International Inc., por conceptos de Regalías, Publicidad Internacional y Reembolso de Gastos. Adicionalmente, la Compañía ha registrado los valores correspondientes a honorarios de administración y gastos de retención por Gross Up.

Concepto	2013	2012
	Valor US\$	Valor US\$
Regalía Base (3%)	511,797	486,325
Publicidad Internacional (1.5%)	255,898	243,162
Gastos Reembolsables	570,237	507,728
<b>Subtotal</b>	<b>1,337,932</b>	<b>1,237,215</b>
Gasto Retención (Gross Up)	322,429	327,994
Honorario de Administración	581,326	545,534
<b>Total</b>	<b>2,241,687</b>	<b>2,110,743</b>

Se analizó los pagos, los cuales cuentan con los soportes respectivos, retenciones de Ley, de acuerdo al Contrato de Administración.

### 3. CONTROL INTERNO.

La Gerencia de Amazonas Hot S.A. mantiene reuniones mensuales con el Operador con el fin de revisar el cumplimiento de la lista de obligaciones frente a los organismos de control, analizar el comportamiento de los indicadores de gestión en relación al Plan de Negocios y su efecto en la presentación de los Estados Financieros Mensuales.

Organismo de Control	Obligación
<b>Servicio de Rentas Internas</b>	Declaraciones Impuestos Mensuales (Formularios 103 y 104) Presentación de Anexos Transaccionales Mensuales Confirmación del Estado Tributario "Lista Blanca" Presentación de Anexos RDEP y Accionistas Anual. Pagos de Anticipos de Impuesto a la Renta Pagos de Impuesto a la Renta Anual Entrega del Informe de Cumplimiento Tributario
<b>Superintendencia de Compañías</b>	Presentación Anual de Estados Financieros Presentación Información Accionista Extranjero Pago contribución Anual Obtención de certificados de cumplimiento.)
<b>Municipio de Quito</b>	Pago de Impuesto Predial Pago de Patente Municipal Pago de Impuesto sobre los Activos Totales (1.5 x 1000)
<b>Ministerio de Turismo</b>	Pago de Impuesto (1 x 1000)

La Administración, procedió a la contratación del Estudio Actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio, con el fin de mantener las provisiones respectivas actualizadas.

Transfer Pricing Advisors es la firma encargada del Informe de Precios de Transferencia 2013, el mismo se encuentra en la fase de ejecución.

La Compañía realiza anualmente una revisión detallada de los Activos Fijos, esto nos permite tener un control sobre los mismos, y presentar razonablemente su importe en los Estados Financieros.

#### 4. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

##### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

A continuación se indican las cifras correspondientes a los Ejercicios Fiscales del 2013.

I. ACTIVOS	2013	%	2012	%
Activos Corrientes	7.658.221	25%	4.889.972	17%
Activos Fijos	23.360.690	75%	23.837.902	83%
Otros Activos	36.288	0%	29,289	0%
<b>Total Activos</b>	<b>31.055.199</b>	<b>100%</b>	<b>28.727.874</b>	<b>100%</b>

II. PASIVOS Y PATRIMONIO	2013	%	2012	%
Pasivo Corriente	2.756.980	6%	2.901.786	10%
Pasivo a largo Plazo	589.042	2%	483.849	2%
<b>Total Pasivo</b>	<b>3.346.022,00</b>		<b>3.385.635</b>	
Patrimonio Neto	27.709.177	92%	25.371.528	88%
<b>Pasivo + Patrimonio</b>	<b>31.055.199</b>	<b>100%</b>	<b>28.757.163</b>	<b>100%</b>

En el cuadro anterior se detalla la Situación Financiera de Amazonas Hot S.A., al 31 de diciembre 2013.

El Activo Corriente de la compañía alcanza la suma de \$ 7.658.221, monto que incluye Inversiones Temporales en Certificados de Depósito a Plazo Fijo por un valor de US\$ 4.808.613. Las cuentas por cobrar comerciales suman US\$ 1.139.159 y los inventarios US\$ 158.198.

El Activo Fijo de la compañía representa el 75% del Activo Total y sus principales rubros son: Edificios US\$ 10.806.676, Terrenos US\$ 10.864.420.

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente de las propiedades y equipos. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los Pasivos del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013 incluye rubros como cuentas por pagar comerciales US\$ 813.300, Otras Cuentas y Documentos por Pagar por US\$ 1.943.680, entre otros.

La Provisión por Jubilación Patronal suma US\$ 453.623, y la Reserva por Desahucio US\$ 127.932 cifras confirmadas en el Estudio Actuarial 2013 elaborado por Actuaría.

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE 2013

En el siguiente cuadro se puede apreciar los Estado de P&G Consolidados de la Compañía, correspondientes a los ejercicios fiscales de los años 2013.

	2013	% Composición	2012	% Composición
<b>TOTAL VENTAS</b>	17.271.258	100%	16.308.892	100%
Costo de Ventas	-4.820.840	28%	-4.874.579	30%
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>12.450.418</b>	<b>72%</b>	<b>11.434.313</b>	<b>70%</b>
MENOS				
GASTO ADMINISTRACIÓN Y VENTA	8.840.150	51%	8.307.994	51%
UTILIDAD (PERDIDA DEL EJERCICIO)	<b>3.610.268</b>	<b>21%</b>	<b>3.126.319</b>	<b>19%</b>
(-)PARTICIPACION TRABAJADORES	541.716		526.211	
(-)IMPUESTO A LA RENTA	758.042		658.688	
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>2.310.510</b>	<b>13,38%</b>	<b>2.237.701</b>	<b>13,72%</b>
(-) OTROS RESULTADOS INTEGRALES	27.139		286.140	
<b>UTILIDAD DISPONIBLE</b>	<b>2.337.649</b>		<b>2.227.560</b>	

Los ingresos de la compañía durante el año 2013, se desglosan de la siguiente manera:

Venta de Habitaciones :	US\$ 9.637.396
Venta de Alimentos & Bebidas:	6.144.908
Ventas Otros:	1.277.583

En relación al ejercicio 2012, el ingreso total de la compañía se incrementó en 5,57%.

La Utilidad Bruta representa el 72% sobre la venta y la Utilidad antes de Impuestos 21% sobre los ingresos totales.

La Utilidad Neta del Ejercicio es de 13,38% conservando los niveles de utilidad del año 2012.

##### **5. INDICADORES DE GESTIÓN.**

En el cuadro siguiente se muestra un comparativo de los principales Indicadores de Gestión, ventas, gastos y utilidad neta correspondientes al año 2013 y 2012, comparados con el presupuesto.

Indicadores de Gestión	2013	Presupuest o 2013	Diferencia	2012	Presupuest o 2012	Diferenci a
Ocupación	75,7%	81,0%	-5,3%	78,11%	71,16%	6,96%
Tarifa promedio	135,77	128,51	7,26	121,12	117,18	3,94
REVPAR	102,74	104,06	-1,32	94,61	83,38	11,23

	2013	Presupuest o 2013	Diferencia	2012	Presupuest o 2012	Diferenci a
Venta habitaciones	9.637.397	9.761.636	-1,27%	8.898.885	7.842.902	11,86 %
Ventas Alimentos y Bebidas	6.144.908	6.463.178	-4,92%	6.019.409	5.579.944	7,30%
Ventas otros Departamentos	1.277.587	1.363.803	-6,32%	1.292.540	1.335.944	-3,25%
<b>Total Ventas</b>	<b>17.059.892</b>	<b>17.588.617</b>	<b>3 %</b>	<b>16.210.834</b>	<b>14.758.790</b>	

La ocupación presenta niveles del 75,7% a Diciembre 2013, menor en 5.3 puntos porcentuales en relación al presupuesto 2013. Comparado con el año 2012 disminuyó 2.4 puntos.

La tarifa promedio registro un valor de US\$ 135.77 mayor en US\$7.26 al presupuesto y mayor en US\$ 14.65 en relación al año anterior.

El REVPAR del 2013 registra US\$ 102,74 menor en US\$ 1,32 al presupuesto y mayor en US\$ 8.13 comparado al 2012.

Las ventas totales registradas en el año 2013 en relación al presupuesto se cumplieron en un 97%.

Las ventas totales registradas en el año 2013 comparado con las ventas totales 2012 tienen un incremento del 5%.

#### **6. DESTINO DE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2013.**

Las utilidades del Ejercicio Económico 2013, serán definidas por los socios en la presente Junta General , que una vez descontada la Reserva Legal suma US\$ 2.337.649.