

AMAZONASHOT HOTELERIA
ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A.



INFORME GERENCIAL

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ECONÓMICO 2014

AMAZONAS HOT S.A., HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO

INFORME GERENCIAL DE ACTIVIDADES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2014

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 2014.

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%)**

El operador concluyó durante el Ejercicio Económico 2014 los siguientes Proyectos con los recursos provenientes del Fondo de Reposición de Activos:

- Re tapizado de sillones Atriym
- Facturación Electrónica
- Pintura Exterior
- Virtualización de Servidores

- **Movimiento del Fondo de Reposición de Activos Fijos al 31 de Diciembre 2014**

Concepto	2014
	Valor US\$
Saldo al 31 de diciembre del 2013	2.233.062
Aumento contribución del año 2014	1.200.766
Aumento intereses año 2014	100.891
Disminución por adquisiciones 2013	(192.172)
Total Fondo 7% al 31 de diciembre del 2014	3.342.547

- **Proyecto Remodelación de Habitaciones**

Generadores de Proyecto

- Almacenes Juan Eljuri – ISSFA y Marriott International

Objeto

- Remodelación de habitaciones (257)

Recursos

- Fondo de Reposición de Activos 7%

Antecedentes

- El Operador Marriott International solicita a los señores accionistas la *Remodelación de Habitaciones*.
- Los señores accionistas designan al Arq. Diego Arteta para realizar el diseño de las nuevas habitaciones, viaja a Washington y se reúne con Hollie Michelsen Directora de Diseño de Marriott.
- El Arq. Diego Arteta presenta dos habitaciones modelo.
- La señora Hollie Michelsen aprueba la habitación modelo.
- Marriott International presenta la habitación modelo.
- Con fecha 30 de Septiembre del 2014, los señores accionistas aprueban el proyecto y delegan a la oficina de AmazonashOT S.A. para liderar el proyecto.

Gestión

- Con fecha 18 de Noviembre del 2014 se realiza la primera reunión de la Comisión para Remodelación de Habitaciones conformada por :
 - Eco. Esteban Díaz Representante Accionista AJE
 - Mayor Edison Jácome Representante Accionista ISSFA
 - Señor Carlos Franca Representante Accionista Marriott.
 - Ing. José Luis Salazar Director del Proyecto
- A la fecha de cierre del presente Informe se han firmado 26 contratos con los proveedores designados por Marriott. Quedan pendiente 4 contratos por confirmar.

- El valor del presupuesto presentado por Marriott International el 30 de Septiembre del 2014 por los 26 contratos firmados hasta el cierre del presente informe fue US\$ 5.185.299
- El valor de los contratos firmados alcanza un monto de US\$ 4.897.094
- Incremento por valores no incluidos en el presupuesto US\$ 248.933
- Reducción por negociación con proveedores y revisión de ítems: US\$ (537.137)
- Quedan 5 contratos pendientes por confirmar por un monto aproximado de US\$ 417.000 incluye fiscalización de obra.
- Fecha de Inicio de la Remodelación de Habitaciones: 1 de Agosto 2015
- Fecha de terminación: 31 de Mayo 2016. (9.25 meses)

- **Business Plan 2015**

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 2015.

Este documento muestra la Estrategia de Mercado – Ventas y el Presupuesto General de la Operación Hotelera, sin considerar el número de habitaciones que saldrán del inventario mensualmente por Remodelación de Habitaciones.

Dentro del Business Plan podemos observar que ADR presenta un crecimiento del 8.1% sin haber iniciado la Remodelación de Habitaciones.

2. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES

- **Gross Up Tax**

Las facturas de Marriott International Hotels Inc. por concepto de Regalías, Publicidad Internacional y Gastos Reembolsables se emiten desde Saint Kitts and Nevis, país catalogado como paraíso fiscal según Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000052 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 430 del 3 de febrero de 2015.

A partir del mes de Febrero 2015 los pagos realizados por los conceptos anteriormente mencionados son sujetos de retención del 35 % de Impuesto a la Renta (Antes el 22%), rubro que AmazonasHOT asume como gasto impuesto tal y como lo establece el Acuerdo de Administración con la Cadena Marriott.

Con fecha 21 de Marzo del 2014, AmazonasHOT S.A. 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 (Empresa que factura Regalías, Publicidad Internacional y Sumas Reembolsables) no está domiciliada en Suiza.
 - Los pagos realizados se envían a una jurisdicción que no tiene convenio tributario con Ecuador.
 - Vic Fernández de Marriott International expresa en email del 4 de Marzo del 2014 que desafortunadamente, después de amplias consultas entre Marriott y de sus asesores fiscales internacionales, que siguieron las conversaciones con KPMG sobre los desafíos que identificaron en relación con el proceso de despacho de los tratados, se determinó recientemente que la estructura corporativa de Marriott no califica para la reducción de las tasas de impuestos conforme al Tratado Tributario Ecuatoriano / Suizo .
- 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	2014	2013
	Valor US\$	Valor US\$
Regalía Base (3%)	514.614	511,797
Publicidad Internacional (1.5%)	257.307	255,898
Gastos Reembolsables	686.253	570,237
Subtotal	1.458.175	1,337,932
Gasto Retención (Gross Up)	389.163	322,429
Honorario de Administración	569.756	581,326
Total	2.417.094	2,241,687

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
Servicio de Rentas Internas	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
Superintendencia de Compañías	Presentación Anual de Estados Financieros Presentación Información Accionista Extranjero Pago contribución Anual Obtención de certificados de cumplimiento.}
Municipio de Quito	Pago de Impuesto Predial Pago de Patente Municipal Pago de Impuesto sobre los Activos Totales (1.5 x 1000)
Ministerio de Turismo	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 2014, 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 2014

A continuación se indican las cifras correspondientes a los Ejercicios Fiscales del 2014.

I. ACTIVOS	2014	%	2013	%
Activos Corrientes	8.863.508	27%	7.658.221	25%
PPE & P. Inversión	24.498.489	73%	23.360.690	75%
Otros Activos	44.309	0%	36.288	0%
Total Activos	33.406.306	100%	31.055.199	100%

II. PASIVOS Y PATRIMONIO	2014	%	2013	%
Pasivo Corriente	2.708.107	8%	2.756.980	9%
Pasivo a largo Plazo	735.808	2%	589.042	2%
Total Pasivo	3.443.915		3.346.022	
Patrimonio Neto	29.962.391	90%	27.709.177	89%
Pasivo + Patrimonio	33.406.306	100%	31.055.199	100%

En el cuadro anterior se detalla la Situación Financiera de Amazonas Hot S.A., al 31 de diciembre 2014.

El Activo Corriente de la compañía alcanza la suma de \$ 8.863.508, monto que incluye Inversiones Temporales en Certificados de Depósito a Plazo Fijo por un valor de US\$ 5.320.073. Las cuentas por cobrar comerciales suman US\$ 914.901 y los inventarios US\$ 151.200.

Propiedad Planta & Equipo de la compañía representa el 73% del Activo Total y sus principales rubros son: Edificios US\$ 10.529.582, Terrenos US\$ 10.864.420.

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable y 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 2014 incluyen rubros como Acreedores Comerciales y Otras cuentas por pagar US\$ 951.555, Beneficios Sociales Empleados por pagar US\$ 987.666 e Impuestos por Pagar US\$ 548.306.

La Provisión por Jubilación Patronal suma US\$ 584.479, y la Reserva por Desahucio US\$ 143.843 cifras confirmadas en el Estudio Actuarial 2014 elaborado por Actuaría.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE 2014

En el siguiente cuadro se puede apreciar los Estado de P&G Consolidados de la Compañía, correspondientes a los ejercicios fiscales de los años 2014.

	2014	% Composición	2013	% Composición
TOTAL VENTAS	17.182.468	100%	17.091.402	100%
Costo de Ventas	(4.784.054)	28%	(4.820.840)	31%
UTILIDAD BRUTA	12.398.414	72%	12.270.562	69%
(-)				
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	(8.663.541)	50%	(8.320.239)	48%
COSTOS FINANCIEROS, NETOS	(142.270)	1%	(340.055)	2%
UTILIDAD (PERDIDA DEL EJERCICIO)	3.592.603	21%	3.610.268	21%
(-) PARTICIPACION TRABAJADORES	(538.890)		(541.716)	
(-) IMPUESTO A LA RENTA	(772.569)		(758.042)	
UTILIDAD NETA	2.281.144	13%	2.310.510	13%

En relación al ejercicio 2013, el ingreso total de la compañía se incrementó en 0.53%

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% sobre la venta total conservando los niveles de utilidad del año 2013.

5. INDICADORES DE GESTIÓN.

En el cuadro siguiente se muestra un comparativo de los principales Indicadores de Gestión y Ventas correspondientes al año 2014 y 2013, comparados con el presupuesto.

Indicadores de Gestión	2014	Presupuesto 2014	Diferencia	2013	Presupuesto 2013	Diferencia
Ocupación	76,50%	77,70%	-1%	75,70%	81,00%	-5%
Tarifa promedio	135,31	138,33	(3,02)	135,77	128,51	7,26
REVPAR	103,49	107,47	(3,98)	102,74	104,06	(1,32)