

# **AMAZONASHOT HOTELERÍA ORGANIZACIONES Y TURISMO S. A.**



## **INFORME GERENCIAL**

**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

**EJERCICIO ECONÓMICO 2019**

**JULIO, 2020**

# AMAZONASHOT HOTELERÍA ORGANIZACIONES Y TURISMO S.A.

## INFORME GERENCIAL DE ACTIVIDADES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2019

---

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo décimo tercero del estatuto social de la Compañía y normas legales vigentes, presento a consideración de ustedes el informe de las actividades ejecutadas y aspectos relevantes durante el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2019.

La Gerencia de AmazonasHOT S. A., ha enviado mensualmente a los señores Accionistas, los Informes de las Operaciones del Hotel JW Marriott Quito.

### 1. INFORME DE GESTIÓN

El Operador JW Marriott ejecutó durante el ejercicio económico 2019, los siguientes proyectos y adquisiciones con los recursos provenientes del Fondo de Reposición de Activos Fijos: 1) Symphony, 2) Renovación de hardware y software, 3) Sistema contra incendios Life & Safety, 4) Reemplazo de vidrios del Atrium, 5) Sala de lactancia, 6) Remodelación de habitaciones, 7) Remodelación de gimnasio, 8) Bomberos, 9) Lavadora overhaul, 10) Mini bares, 11) Sistema de enfriamiento transformador, 12) Diseño de remodelación de salones, 13) Upgrade GPNS, 14) Televisores, 15) Sillas y perezosas, 16) Sistema de sincronismo de generadores, 17) Variador.

#### Fondo de Reposición de Activos Fijos

Concepto	Valor US\$
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>912.531</b>
Incremento contribución del año 2019	1.597.326
Disminución por adquisiciones año 2019	(360.613)
Incremento por intereses año 2019	17.500
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2.166.744</b>

### 2. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES

Un detalle por los años 2016 a 2019 de los pagos realizados al exterior y otros locales incurridos por el cumplimiento de los compromisos contractuales con Marriott International, se presenta a continuación:

Concepto	2019	2018	2017	2016
	Valor US\$	Valor US\$	Valor US\$	Valor US\$
Gasto Regalía Base (3%)	456,985	474,192	437,894	442,995
Gasto Publicidad Internacional (1.5%)	228,271	235,614	218,947	221,497
Gasto Servicios Internacionales	595,347	667,280	594,831	610,094
Gasto Honorario de Administración	432,474	466,785	398,487	406,675
Gasto Gross UP	263,414	421,892	451,785	686,787
Impuesto a la Salida de Divisas	64,030	68,854	62,584	63,729
Impuesto a la Renta GND por Pagos al Exterior	116,939	135,479	181,340	151,093
<b>Total Pagos Directos e Indirectos</b>	<b>2,157,461</b>	<b>2,470,096</b>	<b>2,345,868</b>	<b>2,582,870</b>

El Operador ha registrado y pagado las facturas de Marriott International por concepto de regalías, publicidad internacional, reembolso de gastos y honorarios de administración. Adicionalmente, ha cancelado los valores correspondientes a impuesto a la salida de divisas, gastos de retención por gross up y gasto de impuesto a la renta asociado a valores no deducibles por pagos al exterior.

### 3. CONTROL INTERNO

La Gerencia de AmazonasHOT S. A. mantiene reuniones mensuales con el Operador JW Marriott con el fin de revisar el cumplimiento de las obligaciones legales, analizar el comportamiento de los indicadores de gestión con relación al plan de negocios y su efecto en la presentación de los estados financieros mensuales.

La Compañía ha presentado oportunamente todas las obligaciones societarias, laborales, tributarias y municipales, un detalle es como sigue:

#### *Servicio de Rentas Internas*

- Declaraciones mensuales de impuestos (formularios 103 y 104)
- Presentación de anexos transaccionales mensuales
- Declaración de impuesto a la renta y anticipos
- Presentación de informe de cumplimiento tributario
- Presentación de anexos de relación de dependencia, accionistas, dividendos, patrimonial

#### *Superintendencia de Compañías*

- Presentación de estados financieros
- Presentación de información accionista extranjero
- Pago contribución anual

#### *Municipio de Quito*

- Pago de impuesto predial
- Pago de patente municipal
- Pago de impuesto sobre activos totales (1.5 x 1000)

#### *Ministerio de Turismo*

- Pago de impuesto sobre activos totales (1 x 1000)

#### *Ministerio de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social*

- Obligaciones laborales

#### **4. CONVENIO DE DOBLE TRIBUTACIÓN ECUATORIANO – SUIZO**

El 1 de julio del 2017 se suscribió el Acuerdo de Asignación de Derechos y Obligaciones Contractuales entre Marriott International Hotels Inc. como cedente y Marriott Switzerland Licensing Company GmbH, actuando a través de la Sucursal Nevis, como cesionario, mediante el cual Marriott Switzerland Licensing Company GmbH, Sucursal Nevis asigna a Marriott Switzerland Licensing Company GmbH (“MSLC”) los derechos y obligaciones contractuales de: i) Acuerdo de Servicios Internacionales Re expresado, y; ii) Acuerdo de Licencias y Regalías Re expresado.

Como resultado de estas asignaciones los pagos a “MSLC” bajo estos acuerdos serán elegibles para el tratamiento de retención de impuestos bajo el convenio de doble tributación ecuatoriano - suizo, con una tasa de retención del 10% siempre que los pagos realizados no excedan los US\$565.500 en el ejercicio económico 2019. Si los pagos exceden dicho monto se sujetan a la tarifa regular de retención del 25%.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC18-00000433 del 28 de diciembre de 2018 el Servicio de Rentas Internas incrementó el monto máximo para la aplicación de convenios de doble tributación, lo cual permitió una reducción del gasto de gross up de US\$158 mil con respecto al año anterior.

#### **5. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTEGRADOS**

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	Saldos al 31/12/2019	Análisis Vertical	Saldos al 31/12/2018	Análisis Vertical	Análisis Horizontal US\$	%
<b>Activo</b>						
<b>Corriente</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,724,353	6%	2,075,855	7%	(351,502)	-17%
Cuentas por cobrar comerciales						
otras cuentas por cobrar	1,354,069	5%	1,207,931	4%	146,138	12%
Inversiones en activos financieros	1,442,764	5%	3,000,128	10%	(1,557,364)	-52%
Inventarios	388,640	1%	385,924	1%	2,716	1%
Gastos pagados por anticipado	119,468	0%	110,755	0%	8,713	8%
<b>Total activo corriente</b>	<b>5,029,294</b>	<b>17%</b>	<b>6,780,593</b>	<b>22%</b>	<b>(1,751,299)</b>	<b>-26%</b>
<b>No corriente</b>						
Propiedades, muebles y equipos	23,968,836	82%	24,651,211	78%	(682,375)	-3%
Propiedades de inversión	49,804	0%	51,314	0%	(1,510)	-3%
Activo por impuesto diferido	101,901	0%	24,875	0%	77,026	100%
<b>Total activo no corriente</b>	<b>24,120,541</b>	<b>83%</b>	<b>24,727,400</b>	<b>78%</b>	<b>(606,859)</b>	<b>-2%</b>
<b>Total activo</b>	<b>29,149,835</b>	<b>100%</b>	<b>31,507,993</b>	<b>100%</b>	<b>(2,358,158)</b>	<b>-7%</b>
<b>Pasivo</b>						
<b>Corriente</b>						
Préstamos	-	0%	3,276,917	10%	(3,276,917)	0%
Cuentas por pagar comerciales						
otras cuentas por pagar	1,046,128	4%	690,320	2%	355,808	52%
Pasivos por impuestos corrientes	413,933	1%	428,565	1%	(14,632)	-3%
Obligaciones acumuladas	631,123	2%	680,161	2%	(49,038)	-7%
Pasivos de contratos	428,101	1%	328,323	1%	99,778	30%
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>2,519,285</b>	<b>9%</b>	<b>5,404,286</b>	<b>17%</b>	<b>(2,885,001)</b>	<b>-53%</b>
<b>No corriente</b>						
Obligaciones por beneficios definidos	1,825,593	6%	1,594,941	5%	230,652	14%
Otras cuentas por pagar	4,486	0%	4,486	0%	-	0%
<b>Total no corriente</b>	<b>1,830,079</b>	<b>6%</b>	<b>1,599,427</b>	<b>5%</b>	<b>230,652</b>	<b>14%</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>4,349,364</b>	<b>15%</b>	<b>7,003,713</b>	<b>22%</b>	<b>(2,654,349)</b>	<b>-38%</b>
<b>Patrimonio</b>						
Capital social	7,429,196	25%	7,429,196	24%	-	0%
Reserva legal	1,178,381	4%	1,105,557	4%	72,824	7%
Resultados acumulados	16,192,894	56%	15,969,527	51%	223,367	1%
<b>Total patrimonio</b>	<b>24,800,471</b>	<b>85%</b>	<b>24,504,280</b>	<b>78%</b>	<b>296,191</b>	<b>1%</b>
<b>Total pasivo mas patrimonio</b>	<b>29,149,835</b>	<b>100%</b>	<b>31,507,993</b>	<b>100%</b>	<b>(2,358,158)</b>	<b>-7%</b>

### Activos:

El activo corriente de la Compañía es de US\$5,029 millones y representa el 17% del activo total, monto conformado principalmente de inversiones en activos financieros (certificados de depósito a plazo fijo) por un valor de US\$1,442 millones, mantenidas en instituciones financieras locales a una tasa de interés promedio del 6.29%, con vencimientos hasta junio del 2020, las cuales han sufrido una variación negativa del 52% con relación al año anterior, debido a su utilización para cancelar préstamos a accionistas.

Las propiedades, muebles y equipos y las propiedades de inversión representan el 82% del activo total y sus principales rubros son: edificaciones por un costo neto de US\$9,144 millones y terreno por US\$10,864 millones.

Las propiedades, muebles y equipos y las propiedades de inversión disminuyeron en un 3% con relación al año anterior, variación generada por el efecto neto de las adquisiciones por aproximadamente US\$334 mil y el gasto de depreciación por US\$1 millón.

En el año 2019 la Compañía registró activo por impuesto diferido por jubilación patronal y bonificación por desahucio de conformidad con lo determinado en la normativa legal y según la metodología financiera de la NIC 12.

#### **Pasivos:**

En el año 2019, la Compañía canceló la totalidad de los préstamos a los accionistas más los intereses correspondientes, los cuales fueron generados como resultado de la reclasificación de saldos de aportes para futuras capitalizaciones, aprobada en la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de mayo de 2017.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar incrementaron en un 52% con relación al año anterior, lo cual corresponde principalmente al saldo de dividendos por pagar a accionistas al 31 de diciembre de 2019, cuya cancelación total fue realizada durante 2020.

La reserva por jubilación patronal y la reserva por desahucio fueron calculadas por Actuaría Consultores, usando el método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado, y representan un incremento del 14% con respecto al año anterior, lo cual corresponde al incremento de la antigüedad de trabajadores en la Compañía, durante el año 2019 el 11% de la nómina total cumplió 20 de años de servicio, originando la obligación de jubilación patronal proporcional para este grupo de trabajadores.

#### **Patrimonio:**

El patrimonio total de la Compañía es de US\$24,800 millones y refleja un incremento del 1% con relación al año anterior.

El capital social autorizado consiste en 18,572,989 acciones de US\$0.40 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

## ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES

	Saldos al	Análisis	Saldos al	Análisis	Análisis Horizontal	
	31/12/2019	Vertical	31/12/2018	Vertical	US\$	%
Ingresos de operación	15,221,092	100%	15,797,913	100%	(576,821)	-4%
Costos de operación	(7,464,452)	-49%	(7,739,535)	-49%	275,083	-4%
<b>Utilidad bruta</b>	<b>7,756,640</b>	<b>51%</b>	<b>8,058,378</b>	<b>51%</b>	<b>(301,738)</b>	<b>-4%</b>
<b>Ingresos y gastos operativos</b>						
Gastos de administración y ventas	(6,024,359)	-40%	(6,334,001)	-40%	309,642	-5%
Gastos financieros	(541,151)	-4%	(729,067)	-5%	187,916	-26%
Otros ingresos	99,701	1%	206,355	1%	(106,654)	-52%
<b>Utilidad en operación</b>	<b>1,290,831</b>	<b>8%</b>	<b>1,201,665</b>	<b>8%</b>	<b>89,166</b>	<b>7%</b>
Impuesto a la renta corriente	(492,355)	-3%	(498,298)	-3%	5,943	-1%
Impuesto a la renta diferido	77,026	1%	24,875	0%	52,151	210%
<b>Utilidad neta del año</b>	<b>875,502</b>	<b>6%</b>	<b>728,242</b>	<b>5%</b>	<b>147,260</b>	<b>20%</b>

El ingreso de operación del año 2019 es menor en un 4% con relación al año anterior, los costos de operación disminuyeron en un 4% y los gastos administrativos y ventas en un 5%.

La disminución en los ingresos de operación se origina principalmente por la suspensión de varios eventos corporativos y congresos, como resultado negativo de la crisis financiera y las paralizaciones sociales desarrolladas en el país durante el mes de octubre de 2019.

Durante el año 2019, se reclasificó la presentación de los costos de operación y gastos de administración y ventas conforme la asignación por centros de costos departamentales del Hotel JW Marriott, cuyo efecto principal recayó sobre los gastos de nómina de empleados.

Los otros ingresos disminuyeron en un 52% con relación al año anterior, debido a las liquidaciones de certificados de inversión.

Los gastos financieros se redujeron en un 26% con relación al año anterior, lo cual corresponde principalmente a la disminución de los intereses de préstamos a accionistas.

La utilidad bruta representa el 51% sobre el ingreso de operación y la utilidad en operación el 8%, registra una disminución del 4% y un incremento del 7% con respecto al año anterior, respectivamente.

La utilidad neta del ejercicio representa el 6% sobre el ingreso de operación y tiene un incremento del 20% con relación al año anterior.

## 6. INDICADORES FINANCIEROS

### Liquidez Corriente

Indice	Año 2019	Año 2018
Activo corriente	5,029,294	6,780,593
Pasivo corriente	2,519,285	5,404,286
Liquidez corriente	2.0	1.3

Por cada US\$1.00 de pasivo corriente, la Compañía cuenta con US\$2.0 y US\$1.3 de respaldo en el activo corriente, para los años 2019 y 2018, respectivamente.

### Nivel de Endeudamiento Sobre los Activos Totales

Indice	Año 2019	Año 2018
Pasivo total	4,349,364	7,003,713
Activo total	29,149,835	31,507,993
Nivel de endeudamiento	14.9%	22.2%

El porcentaje de participación de los acreedores sobre los activos de la Compañía es del 14.9% Y 22.2% para los años 2019 y 2018, respectivamente.

### Rentabilidad – Margen Bruto

Indice	Año 2019	Año 2018
Utilidad bruta	7,756,640	8,058,378
Ingresos ordinarios	15,221,092	15,797,913
Rentabilidad - Margen bruto	51.0%	51.0%

La Compañía genera una utilidad bruta del 51.0% para los años 2019 y 2018.

### Rentabilidad – Beneficio Neto

Indice	Año 2019	Año 2018
Utilidad neta del año	875,502	728,242
Ingresos ordinarios	15,221,092	15,797,913
Rentabilidad - Beneficio neto	5.8%	4.6%

La Compañía genera una utilidad neta del 5.8% y 4.6% para los años 2019 y 2018, respectivamente.

### Rentabilidad del Patrimonio - ROE

Indice	Año 2019	Año 2018
Utilidad neta del año	875,502	728,242
Patrimonio total	24,800,471	24,504,280
Rentabilidad - ROE	3.5%	3.0%

El rendimiento sobre el Patrimonio para los años 2019 y 2018 es del 3.5% y 3.0%, respectivamente.

### Rentabilidad del Activo - ROA

Indice	Año 2019	Año 2018
Utilidad neta del año	875,502	728,242
Activos totales	29,149,835	31,507,993
Rentabilidad - ROA	3.0%	2.3%

El rendimiento sobre el Activo para los años 2019 y 2018 es del 3.0% y 2.3%, respectivamente.

## 7. INDICADORES DE GESTIÓN

A continuación, se presenta un cuadro comparativo de los principales indicadores hoteleros obtenidos durante el ejercicio económico 2019:

Indicadores de Gestión	31/12/2019	31/12/2018	% variación	Presupuesto 2019	% cumplimiento
Ocupación	68.37%	69.28%	-1%	71.09%	96%
Tarifa promedio	143	145	-1%	145	99%
Habitaciones ocupadas	64,132	64,991	-1%	66,682	96%
REVPAR	98	101	-3%	103	95%

Concepto	31/12/2019	31/12/2018	% variación
Venta habitaciones	8,339,405	8,576,212	-3%
Venta alimentos y bebidas	5,942,295	6,306,955	-6%
Venta otros departamentos	939,392	914,746	3%
<b>Total Ventas</b>	<b>15,221,092</b>	<b>15,797,913</b>	<b>-4%</b>

Durante el año 2019 la ocupación, tarifa promedio y habitaciones vendidas reflejan una disminución del 1% con relación al año anterior y el 3% en el REVPAR.

El presupuesto se cumplió en un rango del 95% al 99%.

## 8. DESTINO DE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

La Junta General de Accionistas decidirá el destino de las utilidades disponibles del ejercicio económico 2019, que luego de provisionar la reserva legal es de US\$787,950.37.

Sin más que informar, me suscribo reiterándole a la Junta mis sentimientos de consideración y respeto a los Señores Accionistas.

*Atentamente,*



**Joseph Cina, MBI**  
**GERENTE GENERAL**

**AMAZONASHOT HOTELERIA ORGANIZACIONES Y TURISMO S. A.**