

48450

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

Informe sobre el examen de
los Estados Financieros

Año terminado al 31 de
diciembre del 2008

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores
Inmobiliaria Amazonas S.A.
Quito, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **Inmobiliaria Amazonas S.A.**, al 31 de diciembre del 2008, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha (Expresados en USDólares). Los estados financieros del año 2007 que se presentan en este informe con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores cuya opinión sin salvedades se emitió con fecha 14 de marzo de 2008.

Responsabilidad de la administración:

2. Los estados financieros con sus notas explicativas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Esta responsabilidad incluye mantener mecanismos de control interno que aseguren la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude u error; seleccionar y aplicar las políticas contables consistentes con las normas contables vigentes en Ecuador, así como el establecimiento de estimaciones contables apropiadas.

Responsabilidad de los auditores:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable pero no absoluta y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. Nuestra auditoría incluye aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo que podría representar cambios en los estados financieros. El proceso de auditoría incluye una evaluación del control interno que sirve como base para diseñar los procedimientos, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del mismo. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Administración, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Amazonas S.A.**, al 31 de diciembre del 2008, y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

PKF Co.

6 de febrero del 2009
Guayaquil, Ecuador

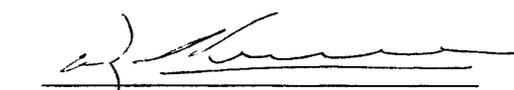
Edgar Naranjo L.

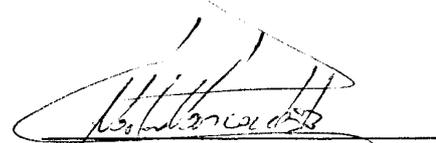
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías No. 015

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2008	2007
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo	8,968	86,365
Inversiones temporales (Nota C)		1,379,816
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	1,521,095	113,522
Inventarios	116,253	314,433
Gastos pagados por anticipado	26,794	3,803
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	1,673,110	1,897,939
Cuentas por cobrar a largo plazo	401,848	401,848
ACTIVOS FIJOS (Nota E)	12,466,278	12,633,493
OTROS ACTIVOS	126,636	54,341
TOTAL DEL ACTIVO	14,667,872	14,987,621
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Sobregiro bancario	45,423	
Cuentas y documentos por pagar (Nota F)	21,526	241,234
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	66,949	241,234
PASIVO A LARGO PLAZO	4,650	3,450
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota G)		
Capital social	524,036	4,524,036
Reducción del capital social		(4,000,000)
Reserva legal	24,166	25,072
Reserva de capital	14,169,793	14,169,793
Resultados acumulados	(121,722)	24,036
TOTAL INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	14,596,273	14,742,937
TOTAL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	14,667,872	14,987,621


 Econ. Andrés Zaldumbide
Gerente General


 Oswaldo Vásconez
Contador

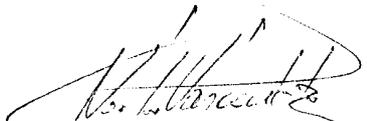
Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	
	2008	2007
INGRESOS:		
Ingresos operacionales (Nota H)	250,461	1,550,766
Ingresos por alquiler (Nota I)	339,064	310,636
No operacionales (Nota J)	492,973	527,309
	<u>1,082,498</u>	<u>2,388,711</u>
GASTOS:		
Costo de suites	179,565	1,261,354
Operacionales de administración (Nota K)	930,928	810,625
Operacionales de ventas	29,020	
Financieros	12,727	38,546
	<u>1,152,240</u>	<u>2,110,525</u>
PERDIDA (UTILIDAD) DEL EJERCICIO	<u>(69,742)</u>	<u>278,186</u>

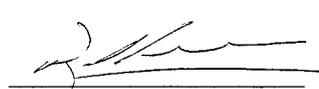

 Econ. Andrés Zaldumbide
Gerente General

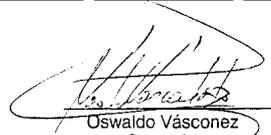

 Oswaldo Vásquez
Contador

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reducción de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2007	4,524,036	4,000	14,169,793		(274,000)
Utilidad neta					207,000
Transferencia		21,072			(21,000)
Ajustes de años anteriores					112,000
Reducción de capital en trámite				(4,000,000)	
Saldo al 31 de diciembre del 2007	4,524,036	25,072	14,169,793	(4,000,000)	24,043
Reducción del capital social	(4,000,000)			4,000,000	
Disminución de reserva legal		(906)			
Pérdida del ejercicio					(69,742)
Pérdidas acumuladas de años anteriores					(76,023)
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>524,036</u>	<u>24,166</u>	<u>14,169,793</u>		<u>(121,722)</u>


 Econ. Andrés Zaldumbide
 Gerente General

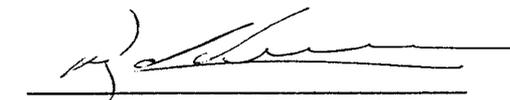

 Oswaldo Vásconez
 Contador

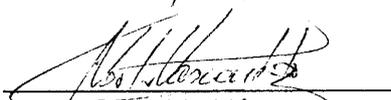
Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2008	2007
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	595,976	880,000
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(921,692)	(622,000)
Intereses pagados	(12,727)	(38,000)
Intereses ganados	49,964	201,000
Impuesto a la renta		(48,000)
Otros ingresos	289,099	89,000
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	620	462,000
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos fijos	(5,722)	(79,000)
Préstamos a compañías relacionadas		741,000
Depósitos (recuperaciones) en inversiones temporales		3,483,000
Incrementos de otros activos	(72,295)	(54,000)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(78,017)	4,091,000
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones por pagar a bancos		(700,000)
Anticipos a accionistas		(4,000,000)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		(4,700,000)
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO	(77,397)	(147,000)
Saldo del efectivo al inicio del año	86,365	233,365
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	8,968	86,365


 Econ. Andrés Zaldumbide
 Gerente General


 Oswaldo Vásconez
 Contador

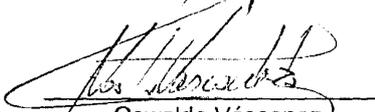
Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2008	2007
CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA (UTILIDAD) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PERDIDA (UTILIDAD) NETA	(69,742)	207,000
Más gastos (ingresos) que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	172,937	155,000
Ajuste a propiedades y equipo		(14,000)
	<u>103,195</u>	<u>348,000</u>
VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Inversiones temporales	1,379,816	
Cuentas y documentos por cobrar	(1,407,573)	9,000
Gastos pagados por anticipado	(22,991)	14,000
Bienes realizables	198,180	1,262,000
Sobregiros bancarios	45,423	
Cuentas por pagar	(296,630)	(1,196,000)
Costos acumulados		2,000
Otros pasivos	1,200	
Impuesto a la renta		23,000
	<u>(102,575)</u>	<u>114,000</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>620</u>	<u>462,000</u>


Econ. Andrés Zaldumbide
Gerente General


Oswaldo Vásconez
Contador

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.:

Fue constituida mediante escritura pública el 22 de julio de 1994 en la ciudad de Quito, tiene por objeto la actividad inmobiliaria en toda su expresión, especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles.

La Inmobiliaria concluyó con la construcción y venta de su proyecto inmobiliario denominado "Edificio Torres de Suites" en la ciudad de Quito.

Actualmente su principal actividad es el alquiler de 31 suites propias.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Las inversiones temporales son a corto plazo y se registran a su valor de adquisición y los intereses que generan se reconocen sobre la base del devengado.

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, las que se detalla a continuación:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Maquinaria	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	3
Vehículos	5

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**C. INVERSIONES TEMPORALES:**

	Al 31 de diciembre del	
	2008	2007
Austrobank Overseas (Panamá) S.A., depósitos entre 30 y 90 días plazo y generan entre el 5.75% y 6.75% de interés anual.		659,816
Banco General Rumíñahui S.A., depósito a 93 días plazo y genera el 6.45% de interés anual.		520,000
Corporación CFC, depósitos a 30 días plazo renovable y generan el 7% de interés anual en el 2007.		200,000
		<u>1,379,816</u>

El valor que se mantenía como inversiones temporales fueron entregadas en calidad de préstamo a los accionistas, por un valor de US\$1,300,000.

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2008	2007
Clientes		14,759	21,210
Holding Dine S.A.	(1)	650,000	
Empronorte Overseas INC.	(1)	650,000	
Amazonashot S.A.	(2)	56,899	
Intereses sobre préstamos		23,812	2,631
Cuotas de mantenimiento de condominio		20,322	
Arriendos de Suites	(3)	99,363	81,501
Empleados		5,940	8,180
		<u>1,521,095</u>	<u>113,522</u>

- (1) Se soportan con pagarés firmados con fecha 22 de mayo del 2008, con plazo de un año, al vencimiento del mismo se deberán restituir los valores y adicionalmente los intereses sobre la tasa de interés anual Libor vigente a esa fecha.
- (2) Corresponde a dos anticipos entregados a Amazonashot, para la adquisición de muebles de TV para el hotel.
- (3) Corresponde a valores pendientes de cobro referentes a los arriendos de las Suites.

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**E. ACTIVOS FIJOS:**

A continuación se detalla el movimiento de esta cuenta durante el 2008:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2007</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2008</u>
No depreciables:			
Construcciones en Curso	1,680,519		1,680,519
Terrenos	8,092,882		8,092,882
	<u>9,773,401</u>		<u>9,773,401</u>
Depreciables:			
Edificios	2,933,553		2,933,553
Maquinaria y equipo	15,346		15,346
Muebles y enseres	180,142	3,631	183,773
Equipos de oficina	22,155	2,090	24,245
Vehículos	38,500		38,500
	<u>3,189,696</u>	<u>5721</u>	<u>3,195,417</u>
Depreciación acumulada	<u>(329,604)</u>	<u>(172,936)</u>	<u>(502,540)</u>
	<u>12,633,493</u>	<u>(167,215)</u>	<u>12,466,278</u>

F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Proveedores		154,436
Impuestos	(1) 17,850	65,072
Varios	3,676	21,726
	<u>21,526</u>	<u>241,234</u>

(1) Corresponde a retenciones de impuesto a la renta e IVA pendientes de pago.

G. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Inicialmente el capital social autorizado era de US\$4, 524,036, mediante escritura pública de reducción de capital con fecha 1 de octubre de 2007, se disminuyó US\$4,000,000 del capital social de la compañía.

Reserva Legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir, el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar al menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: Se incluyen en este rubro las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el período de transición: reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria.

Resultados Acumulados: La ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**H. INGRESOS OPERACIONALES:**

Corresponde a la venta de Suites, durante el 2008 se registraron ventas por US\$250,461 (En el 2007 US\$1,550,766).

I. INGRESOS DE ALQUILER:

Incluye principalmente los ingresos percibidos por concepto de arriendo de Suites.

J. INGRESOS NO OPERACIONALES:

Incluye principalmente US\$208,099 por arrendamiento del piso 14. Este arrendamiento es por encargo y se debita un valor similar en gastos, para registrar la factura del propietario.

K. GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN:

Incluye gastos causados para la operación de la compañía. También se incluye US\$172,936 (US\$171,488 para el 2007) correspondiente al cargo por depreciación.

L. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para sus trabajadores, el pago del 15% sobre las utilidades líquidas de la compañía, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. Para el 2008, la Compañía no ha realizado la provisión. La base de este cálculo para 2007 fue como sigue:

Utilidad contable de enero a diciembre	278,186
Más gastos no deducibles	148,000
Gastos Operacionales y Administrativos no justificados	
Amortización de pérdidas tributarias	(106,000)
Base para el cálculo	<u>320,186</u>
15% participación de los trabajadores	<u>48.028</u>

Durante el 2008 se presentó una declaración sustitutiva al impuesto a la renta previamente declarado, por cuanto no fue posible capitalizar las utilidades del año 2007.

M. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS LOCALES:

Durante el 2008 las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	Cuentas por cobrar
Amazonashot S.A.	<u>56,899</u>
Holding Dine S.A.	650,000
Empronorte Ourseas Inc.	650,000

Las transacciones con partes relacionadas se han efectuado en condiciones similares a las que normalmente se realiza en el mercado.

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**N. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2008, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.
