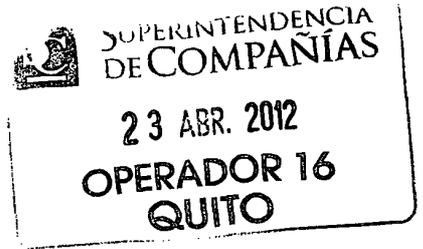


**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
INFORME DE COMISARIO**

INFORME DEL COMISARIO



A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

He dado cumplimiento a las funciones de Comisario de Inmobiliaria Amazonas SA desde enero 6 del 2012 fecha de mi nombramiento. En cumplimiento a la función que nos asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cúpleme informarles que he revisado el Balance General de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011:

Requerimientos legales y regulatorios

Durante el período posterior a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del año pasado, no se realizó ninguna otra asamblea durante el año 2011.

Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía. Los respectivos registros contables se mantienen debidamente conciliados, no he identificado diferencias significativas que deba ser revelada.

Se revisó las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas y que en mi opinión considero que la Administración ha dado cumplimiento a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias.

No se ha dado cumplimiento a la resolución de la Junta General de Accionistas, respecto al cobro de USD 402 mil Amazonas Hot.

La Junta General de Accionistas resolvió que la Gerencia General y los delegados de los accionistas determinen con exactitud la rentabilidad efectiva de la torre suites primera etapa; esta resolución no se ha dado cumplimiento aún.

Los libros de actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

Los estados financieros de Inamazonas S.A., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Es necesario mencionar también que los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2011.

He recibido toda la ayuda por parte de la Administración de la Compañía para el desempeño de mis funciones.

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
INFORME DE COMISARIO

El incumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son de responsabilidad de la administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

La empresa a partir del mes de febrero de 2011 incorporo personal operativo para atención de las suites hoteleras. Con este personal se ha logrado optimizar los costos en el servicio de suites.

En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelan situaciones que se consideren incumplimientos a normas legales, estatutarias y reglamentarias y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de la administración.

Control Interno

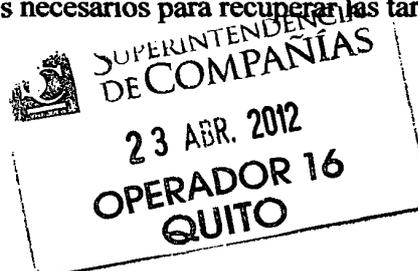
Basado en los informes de los auditores externos y de la administración, realice una evaluación, de la estructura del control interno de la Compañía, pero sólo hasta donde considere necesario con el propósito de tener una base para determinar la confianza que se puede depositar en el mismo con relación a la revisión de los estados financieros de la Compañía por el año 2011. Por consiguiente, mi revisión no abarcó todos los procedimientos y técnicas de control y no se llevó a cabo con el propósito de hacer recomendaciones detalladas o evaluar si los controles de la Compañía son adecuados para prevenir y detectar todos los errores o irregularidades que pudieran existir.

Durante la evaluación del sistema de control interno y la revisión de los estados financieros pude determinar un razonable cumplimiento de políticas y procedimientos tanto contables como administrativos para el control adecuado de las operaciones de la Compañía durante el 2011.

Resultado de la evaluación a la gestión administrativa y de las operaciones Económicas - Financieras

Se efectuó una evaluación general de la gestión administrativa llevada a cabo por la administración de la Compañía para lo cual se revisó y analizo: a) los estados financieros; b) la estructura del control interno; c) actas de la Junta General de Accionistas; d) informes de los estados financieros y de cumplimiento de obligaciones tributarias de los auditores externos; e) informes de los administradores y se realizó reuniones con los principales ejecutivos de la Compañía.

INAMAZONAS cuenta con 31 suites hoteleras como complemento al servicio que presta el hotel Marriott, con una ocupación promedio del 71.8% en el año 2011, mayor en 4 puntos porcentuales a los presupuestados y una tarifa promedio de USD 2.220, inferior en USD 273 a lo presupuestado y menor a USD 303 con el año anterior. Seria importante que la Administración haga los esfuerzos necesarios para recuperar las tarifas del año 2010.



INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
INFORME DE COMISARIO

Los ingresos obtenidos por concepto del arriendo de las suites hoteleras, de los terrenos, intereses y comisiones ascienden a USD 784 mil, mayor en USD 59 mil al obtenido en el año 2010; valores que son utilizados para cubrir los gastos administrativos y de operación de la empresa. Considerando que las suites disponibles son de 11,315 al año, significa que podemos crecer en ingresos un 28,2% más.

La comisión por administrar las suites de los pisos 14 y 15 es de 2% sobre las ventas. Recomendamos a la administración determinar los costos y gastos, con esta base fijar las comisiones por la administración de suites, con el objetivo de generar rentabilidad para la Empresa.

El activo corriente es el 15.5% del total de los activos, porcentaje que se ha visto incrementado el 11,5% en relación al año 2010, debido principalmente a la reclasificación de las construcciones en curso de la segunda torre al activo corriente. En vista que esta cuenta se mantiene sin movimiento por más de 8 años y por la naturaleza no es un activo a corto plazo; es necesario que la Administración revise la conveniencia de mantenerlo en el activo corriente o presentar un proyecto de continuación de la construcción y/o utilización de los subsuelos construidos de la segunda torre.

La cuenta por cobrar a largo plazo de USD 402 mil que se mantiene con Amazonas Hot tiene varios años. Es necesario tomar acciones con este saldo para liquidar lo más pronto posible.

El activo fijo alcanza a USD 11,4 millones constituido en terrenos y las 31 suites de propiedad de la empresa.

Al 31 de diciembre del 2011 el efecto de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera fue de USD 106 mil incrementando el Patrimonio.

El costo de ventas que incluyen los gastos administrativos llega al 87,7% de los ingresos, observándose un mejoramiento en la optimización de los costos, en vista que en el año 2010 el porcentaje en relación a las ventas ha sido del 107%.

En el estado de resultados, el costo de ventas figura en los gastos operacionales. Es necesario desglosar los valores del costo en un rubro separado para que mida la eficiencia y efectividad de la producción (servicio). De esta manera, tendremos mayor objetividad e información para la toma de decisiones y en adición, para cumplir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La utilidad neta del ejercicio 2011 es de USD 83.5 mil, representando el 10,5% de los ingresos.

He revisado el balance general de Inmobiliaria Amazonas SA, al 31 de diciembre del 2011, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas internacionales de contabilidad.



**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
INFORME DE COMISARIO**

La Administración de Inmobiliaria Amazonas SA es responsable de la preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control Interno necesario para permitir que los balances estén libres de distorsiones significativas.

Toda la información incluida en estos estados financieros constituye declaraciones de la administración de Inamazonas SA. Una revisión consiste principalmente en indagaciones con personal de la compañía y procedimientos analíticos aplicados a los datos financieros de manera selectiva e independiente.

Con base en mi revisión, no estoy enterado de ninguna modificación importante que deba hacerse a los estados financieros para conformarlos con las normas de contabilidad que las rigen, por lo tanto las cifras de los estados financieros se presentan razonablemente.

Quito, 12 de marzo del 2012



**CPA. Ing. Washington Muñoz L.
COMISARIO PRINCIPAL
RNCPA 10.446**

