

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
INFORME DE COMISARIO 2012

A los Señores Accionistas de: INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

He dado cumplimiento a las funciones de Comisario de Inmobiliaria Amazonas SA en cumplimiento a la función que nos asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías y a la designación del 28 de diciembre de 2012 según oficio No. HDINE-AJS-1026; cumplome informarles que he revisado la gestión empresarial de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, aspectos que detallo a continuación:

Requerimientos legales y regulatorios

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, así como las resoluciones respectivas.

En relación a la Resolución de revisión de los valores de cobro por concepto de arriendo de terrenos, la administración ha procedido a negociar con los arrendatarios y mejorar los cánones de arriendo, lo cual se verá reflejado en los ingresos de año 2013.

Sobre la cuenta por cobrar a Amazonas Hot, se ha procedido al cobro de los USD 401.8 mil con un plan de pagos mensuales de USD 35 mil.

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

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.

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

Se efectuó una evaluación general y selectiva de la gestión administrativa llevada a cabo por la administración de la Compañía para lo cual se revisó y analizo: a) los estados financieros auditados; 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.

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 2012.

Foto

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.

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

INAMAZONAS cuenta con 31 suites hoteleras como complemento al servicio que presta el hotel Marriott, con buenos resultados ya que los ingresos han ascendido a USD 822 con un cumplimiento del presupuesto del 113% y superando al año 2011 con el 30%.

La ocupación promedio del año 2012 alcanzó 82,4%, mayor en 10,8 puntos porcentuales a al obtenido en el año 2011 y en 4,7 puntos porcentuales al presupuestado.

Obtuvo una tarifa promedio mensual de USD 2.752, superior en USD 202 a lo presupuestado y de USD 361 en relación al año anterior.

Los ingresos obtenidos por concepto del arriendo de las suites hoteleras, de los terrenos, intereses y comisiones ascienden a USD 1 millón, mayor en USD 166.5 mil al obtenido en el año 2011; valores que son utilizados para cubrir los gastos administrativos y de operación de la empresa.

Los gastos operacionales alcanzan a USD 436 mil, que representa el 42% de las ventas; mientras que los gastos no operacionales alcanzaron a USD 305 mil.

El activo corriente es de USD 2.4 millones, que representa el 16.6% del total de los activos. Compuesta principalmente por cuentas por cobrar de un crédito a accionistas realizados en el año 2008, de inversiones temporales y cuenta por cobrar a Amazonas Hot.

El activo fijo alcanza a USD 12.2 millones, donde constan los terrenos, las suites y la construcción en curso de la segunda torre; cabe resaltar que esta cuenta se mantiene sin movimiento por más de 9 años, es necesario que la Administración presente a los señores accionistas un proyecto temporal de utilización de los subsuelos, ya sea como parqueaderos, bodegas, etc.

El patrimonio asciende a USD 14.9 millones, que representa el 99% del total de pasivo y patrimonio; es decir el 1% representa al pasivo; debido a que no tiene mayores obligaciones que atender con terceros.

La utilidad neta del ejercicio es de USD 167.7 mil, que representa el 16% de las ventas y el 1,14% sobre los activos, además observamos que es superior en USD 73.3 mil al obtenido en el año 2011; lo cual implica que su rendimiento sobre sus activos es bajo o se encuentran subutilizados.

El capital de trabajo en el 2012 fue de USD 2.3 millones, debido a que en el activo corriente es superior en 20 veces al pasivo corriente; es decir tiene exceso de liquidez, situación que se mantendrá mientras no ejecute proyectos inmobiliarios.

g

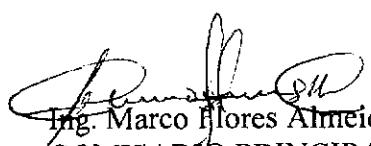
He revisado el balance general de Inmobiliaria Amazonas SA, al 31 de diciembre del 2012, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas internacionales de contabilidad.

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.

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

PF

Quito, 2 de abril del 2013



Ing. Marco Flores Almeida
COMISARIO PRINCIPAL