

INFORME DE COMISARIO

Señores Accionistas de la empresa INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

En cumplimiento al Art. 274 y 279 de la Ley de Compañías y a la designación de Comisario Principal y Suplente, en Junta de Accionistas realizada el 14 de marzo del 2006, se ha procedido a realizar el análisis a los procesos administrativo, de comercialización y financiero de la empresa INAMAZONAS, en sujeción a la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario, Estatutos y Resoluciones de Junta General de Accionistas; así como al cumplimiento por parte de la administración de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Las acciones operativas y administrativas ejecutadas por la empresa y las cifras expresadas en los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2006, son de responsabilidad de los administradores de INAMAZONAS; mientras que la de Comisario es de expresar una opinión sobre la razonabilidad de los hechos y datos que se consignan en los estados financieros, archivos y mas documentos de respaldo que han servido de base para nuestro análisis, de una manera selectiva, evidenciada e imparcial.

ADMINISTRATIVO

- La Comisaría procedió a emitir un informe de la revisión de las operaciones de venta de los apartamentos y otros ingresos y gastos de la Empresa, con fecha 11 de diciembre del 2006, informe tramitado al señor Presidente de la Empresa, el mismo que contiene comentarios y recomendaciones, que deben ser implantadas con oportunidad, a fin de optimizar los recursos de INAMAZONAS.
- Dentro del informe mencionado en el párrafo anterior se estipula un comentario en relación al pago de utilidades al personal que se encuentra en nómina de Amazonas Hot, respaldado únicamente con un convenio interempresarial de diciembre de 1995 y un adendum de junio de 1997, no se observa una resolución expresa de Junta o Directorio al respecto, esta erogación ha generado un contingente laboral, por lo que es necesario que la Administración requiera del Directorio la aprobación de este clase de operaciones administrativas financieras, con el debido sustento legal para evitar inconvenientes laborales en lo futuro.
- La administración de la Empresa ha procedido a realizar una toma física de las existencias en la bodega de materiales sobrantes de la construcción y adecuaciones de la primera torre de suites y construcción de los tres subsuelos de la segunda torre, con un avalúo total de USD \$140 mil, inventario que deberá ser reevaluado según su obsolescencia o estado, por medio de una comisión de los accionistas y empleados de la Empresa.
- El Gerente de la Empresa compromete a INAMAZONAS con la suscripción de contratos por montos que superan los USD \$200 mil, esto se debe a que no se ha regulado los montos autorizados para el Gerente y para el Directorio, por lo tanto la Administración presentará al Directorio una propuesta de tipos de contratos y montos

[Handwritten signature]

que pueda suscribir como representante y otros con autorización del órgano de administración y gobierno de la Empresa.

- INAMAZONAS solicita un crédito de USD \$700 mil, al Banco del Austro, con respaldo de la inversión que mantiene en el Austro Bank, para cancelar el valor de las suites del piso 14 al HOLDINGDINE, lo cual incurre en costos financieros; compromiso que no es de la Empresa sino de una tercera que es KARNATAKA. Además el Gerente para realizar esta operación no ha solicitado la autorización del Directorio, ya sea por el monto o por la naturaleza de la operación que está comprometiendo recursos de la empresa. Razón por la cual los intereses causados por esta operación no debe cubrir INAMAZONAS y en lo futuro la Gerencia se respaldará en las decisiones del Directorio.
- INAMAZONAS cuenta con 22 suites hoteleras como complemento al servicio que presta el hotel Marriott, con buenos resultados ya que los ingresos han ascendido a USD \$409 mil, con una ocupación promedio del 71% en el año 2006 y una tarifa promedio de USD \$1.989.
- La resolución de la Junta de Accionistas de marzo del 2006, respecto a la construcción de la segunda torre y del centro de convenciones ha sido cumplida parcialmente, en vista que a transcurrido un año y no se ha concretado, teniendo al momento estudios con las bases del concurso y realizada las invitaciones a varias empresas a presentar los anteproyectos de construcción, por lo que es necesario que la Gerencia de la empresa agilite la ejecución de los proyectos, de esta manera no se perderá competitividad con el sector inmobiliario y de oferta de un centro de convenciones en la zona centro-norte de Quito.

COMERCIALIZACIÓN

- En el primer trimestre del año 2006 ha vendido 13 suites, negociadas por medio de inmobiliarias reconociendo comisiones de ventas de un 3%, quedando por vender 3 suites, las mismas que no han podido ser negociadas en vista que la Junta de Accionistas suspendió el descuento del 12%, razón por la cual se deberá tomar una decisión de utilización de las 3 suites o condiciones de ventas, a fin de no tenerlas subutilizadas.
- Los ingresos obtenidos por concepto del arriendo de las suites hoteleras, de los terrenos e inversiones ascienden a USD \$710.783, los cuales son utilizados para cubrir los gastos administrativos y de operación de la empresa.

FINANCIERO

- Con el producto de la venta de las suites, la empresa mantiene los fondos en inversiones en instituciones financieras locales, por el monto de USD \$ 4.8 millones; los señores accionistas resolverán sobre la mejor inversión de estos fondos, tomando en cuenta que existen proyectos de construcción del centro de convenciones y segunda torre.

ds p

- El activo corriente es el 47.5% del total de los activos, porcentaje que se ha visto disminuido en relación al año 2005, debido a la venta de las suites y que la mayoría ya han procedido a escriturar a nombre de los copropietarios. El saldo del presente ejercicio económico está compuesto del valor de las suites aún no escrituradas, de las inversiones temporales realizadas en instituciones financieras y de las construcciones en curso de la segunda torre; por lo tanto es necesario continuar con otros proyectos, para dar rotación a los recursos económicos.
- Los ingresos del año ascienden a USD \$3.1 millones, valor superior en un 6% a los ingresos del año 2005; de los cuales USD \$2.4 corresponde a venta de suites, equivalente al 77% de los ingresos y la diferencia del 33% corresponde al canon de arriendo de las suites y terrenos, para el presente año al disponer solo de 3 suites a la venta, estos ingresos se verán disminuidos y tendrá que ser la gestión de la administración enfocada a los rubros de arriendos de suites y terrenos, que determinará la eficiencia de la misma.
- El costo de ventas de las suites presentado por la empresa es del 65%, valor que corresponde al registrado en libros contablemente de las suites vendidas y los gastos de mantenimiento incurridos para la venta.
- Los gastos administrativos y de ventas corresponden al 35% en relación al total de ingresos, viéndose incrementados en un 96% a los incurridos en el año 2005, obedeciendo a los gastos por publicidad, incremento en sueldos al personal, cuotas de condominio y comisiones en ventas.
- El capital de trabajo que INAMAZONAS arrojó en el 2006 es de USD \$7.6 millones, debido a que en el activo corriente se mantienen contabilizados las suites de la primera torre y las inversiones, con la conversión a efectivo de estos activos, la empresa puede emprender en nuevos proyectos.
- La liquidez es de 4.5 veces, es decir que la empresa cuenta con la suficiente liquidez para realizar inversiones en nuevos proyectos, esto se debe a que la empresa en su pasivo corriente no mantiene cuentas por pagar de mayor significación, además debiéndose a la naturaleza de la empresa, la excesiva liquidez que mantiene la Empresa puede tener un riesgo al estar concentrado el 50% del activo corriente en inversiones financieras, en un tiempo superior a un año.
- La utilidad neta del ejercicio 2006 es de USD \$157 mil, representando el 5% de los ingresos y el 0.8% sobre el patrimonio, para el presente año la administración realizará gestiones que supere o mantenga estos resultados económicos.

Excepto por las observaciones mencionadas en los párrafos anteriores en cada uno de los procesos administrativo y de comercialización de las suites, vemos que la Empresa ha realizado gestiones para vender y contar con recursos económicos para continuar con la ejecución de los proyectos de construcción que se encuentran retrazados.

Es P

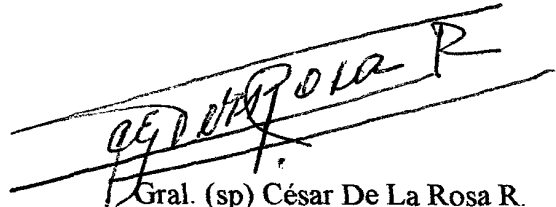
Las operaciones financieras han sido realizadas conforme a las Leyes y Normas de Contabilidad, por lo que en nuestra opinión, la Empresa presenta razonablemente la información financiera en los rubros más importantes.

cuote

Quito, 26 de marzo del 2007



Ing. Marco Flores A.
COMISARIO SUPLENTE



Gral. (sp) César De La Rosa R.
COMISARIO PRINCIPAL

