

48450



INMOBILIARIA

Av. Amazonas y Orellana,
entrada por el Hotel JW Marriott
Telfs.: 2972 - 102 - 103 - 117
Fax: 2972 - 116
E-mail: inamazon@uio.satnet.net
amazon1@uio.satnet.net
www.inamazonas.com

Quito, 19 de marzo de 2010

INA-GG-037-2010

Señor General
Fabián Narváez
PRESIDENTE
INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
Presente.

De mi consideración:

Por medio del presente y de acuerdo a la Convocatoria de Junta General de Universal de Accionistas de la Compañía, a realizarse el 5 de abril del 2010, adjunto los siguientes documentos:

1. Informe de la Administración
2. Informe de Comisario
3. Informe de Auditor Externo
4. Estados Financieros al 31 de diciembre del 2009
5. Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S)

Saludos Cordiales,

Eco. Andrés Zaldumbide G.
Gerente General.

- cc. Señor Juan Eljuri
Crnel. Nelson Perugachi
Lcdo. Iván López
Ing. Alexandra Cárdenas
Ing. Verónica Carrillo
Dpto. Jurídico HoldingDine S.A.
Eco. Carlos Rendón
Eco. Esteban Díaz.

 SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS
22 ABR. 2010
OPERADOR 10
QUITO

INFORME ADMINISTRACION

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

INFORME DE LABORES POR EL AÑO 2009

1. SEÑORES ACCIONISTAS:

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo No. 305, numeral 4, de la Ley de Compañías, el Reglamento para la presentación de informes anuales de los Administradores a las Juntas Generales y el Artículo 11, literal E, de los Estatutos Sociales de la Compañía, presento a consideración de Ustedes, el siguiente Informe de las Actividades ejecutadas durante el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2009.

2. GESTION OPERATIVA DE ALQUILERES

La crisis financiera a nivel internacional ocasionó que las empresas multinacionales disminuyan los viajes de sus ejecutivos y la estancia de los mismos para disminuir gastos; lo cual provocó una disminución considerable en las reservas y en la ocupación de las suites de larga estadía. Los clientes corporativos, a causa de esta recesión, tienden a buscar mercados más económicos (apartamentos privados y hoteles de menor categoría). Adicionalmente, la gripe AH1N1 y la situación política y económica del Ecuador contribuyeron a una reducción considerable en el flujo de turistas hacia nuestro país.

La Administración durante el año 2009 implementó un plan de promoción de las suites, el cual se fundamentó en: a) visitas personalizadas a clientes potenciales y actuales en un promedio de 29 visitas por mes; b) tours guiados; c) envío de información a clientes mediante el uso de bases de datos; d) entrega de material publicitario; y e) atención personalizada. A pesar de la estrategia y planes de acción desarrollados en el año 2009 se produjo una disminución en la ocupación de las suites.

DETALLE	RESUMEN TOTAL
VISITAS	353
TOURS GUIADOS	217
CORREOS Y COMUNICACIONES	860
LLAMADAS TELEFONICAS	1023
RESERVAS	215

La ocupación acumulada a diciembre del 2009, fue del 34.84%, con una participación directa de la Compañía del 100% y del Hotel del 0%, inferior en el 26% versus el presupuesto y en el 42% respecto del año 2008. La tarifa promedio mensual fue de US\$1.980; superior en el 2% respecto del presupuesto y del año anterior. El REVPAR mensual de US\$690 dólares, frente a US\$915 y US\$1.156 del presupuesto y del año anterior, debido a la disminución en la ocupación.

Indicadores	2009	Presupuesto	2008
Ocupación Total	34,84%	47,36%	59,79%
Ocupación Inamazonas	34,84%	47,36%	59,79%
Ocupación Hotel	0,00%	0,00%	0,00%
Tarifa Promedio	1.980	1.933	1.934
Revpar	690	915	1.156

Al 31 de diciembre del 2009, Inmobiliaria Amazonas S.A., obtuvo ingresos por el alquiler de las suites por un monto de US\$255.163, inferior en el 24% y 39% respecto del presupuesto y del año anterior. En lo referente al alquiler de terrenos, se obtuvieron US\$75.005 versus US\$63.600 del presupuesto y US\$72.158 del año 2008.

Ingresos	2009	Presupuesto	2008
Alquileres suites hoteleras	255.163	338.600	420.816
Alquileres terrenos	75.005	63.600	72.158
Total Alquileres	330.168	402.200	492.974

Las propuestas de alquileres de los terrenos de la Av. Orellana a la compañía Neohyundai y a otras empresas interesadas no fueron aceptadas por parte del Accionista HoldingDine S.A., debido al extenso plazo solicitado.

Está pendiente la aceptación por parte de la Junta General de Accionistas sobre la propuesta de Movistar para el alquiler del terreno de la Av. Amazonas y Pradera. La propuesta incluye el alquiler de 5.000mt², a 3 años plazo y con un canon mensual de arrendamiento de US\$5.000 dólares y la adecuación del terreno para habilitarlo como parqueadero privado a un costo de US\$115.000 dólares; valor que será asumido por los interesados.

C. CONTROL INTERNO

La Administración procedió a realizar una actualización de los activos fijos, incluyendo los muebles y enseres de las suites hoteleras; con el fin de llevar un mejor control de los mismos y de sus respectivas depreciaciones.

También se realizaron actualizaciones a los procedimientos y políticas de compras, de reservas y de mantenimiento; para brindar un mejor servicio a los clientes.

Los delegados de los Accionistas han conocido y aprobado las compras y gastos efectuados por la Compañía; y de esta manera se ha controlado el gasto. Adicionalmente, en el año 2009 se emprendieron planes de control de gastos en las áreas de mantenimiento, servicios básicos, administrativos, entre otros.

La compañía Avaluac S.A. realizó la valoración a los terrenos y suites de propiedad de la Compañía, de acuerdo a la contratación realizada por HoldingDine S.A.

3. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES.

La Compañía dio cumplimiento a las resoluciones de Junta General de Accionistas del 24 de marzo del 2009.

Se renovó a un año el préstamo otorgado a los Accionistas por el valor de US\$650.000 dólares en las mismas condiciones (a una tasa anual libro del 3.51% y con un plazo hasta el 25 de junio del 2010), en base a los convenios de préstamo suscritos el 22 de mayo del 2008.

Está pendiente analizar por parte de las Junta General de Accionistas la resolución adoptada en la sesión del 12 de octubre del 2009 sobre la venta de las suites.

La Administración solicitó al Servicio de Rentas Internas (SRI) la exoneración total del pago del anticipo del impuesto a la renta del año 2009, por el valor de US\$73.382 dólares en vista de los resultados proyectos; obteniéndose de parte del SRI, la aceptación favorable de exoneración total.

Inmobiliaria Amazonas S.A., ha cumplido con todas las obligaciones dentro de los plazos pertinentes con los Organismos de Control y otros: 1) Servicio de Rentas Internas; 2) Superintendencia de Compañías; 3) Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; Auditores Externos; incluyendo los temas de propiedad intelectual y derechos de autor, como registro y uso de marcas; licencias y patentes.

4. ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS

A. BALANCE DE SITUACIÓN

Las cifras que aparecen en el cuadro siguiente, demuestran la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2009; se registran US\$44.384,07 como cuentas por cobrar alquileres suites, 96.402,57 en inventarios materiales de construcción para la 2da Torre de Suites y el valor de 1.360.752.85 como otras cuentas y documentos por cobrar; valor que incluye el monto de US\$1.300.000 por cobrar Accionistas (préstamos otorgados) y la suma de US\$26.851,85 por concepto de los intereses generados por cobrar a los Accionistas; entre otros.

Están registradas las 31 suites como edificios por un valor de US\$2.933.555,52; el valor de US\$8.983.957,80 como terrenos y US\$789.440,09 como construcciones en curso dentro de la cuenta de activos fijos.

La Compañía, tiene registrada una cuenta por cobrar a largo plazo a AmazonasHot S.A., por el valor de US\$401.847,99 dólares; por pagos de servicios administrativos (50% gastos compartidos y otros de años anteriores).

Cabe señalar, que al 31 de diciembre del 2009, el 99.63% del total de los activos, fueron financiados con el patrimonio de los Accionistas. La Empresa está en la capacidad de crecer significativamente, ya que dentro de sus activos existen aproximadamente 34.000 mt2 de terrenos, con excelente ubicación y alta plusvalía, en donde se pueden construir edificaciones adicionales como: 1) el centro de convenciones y exposiciones; 2) II etapa edificio torre de suites; y 3) edificios de oficinas, entre otros. Los Accionistas deben tomar una decisión respecto a la ejecución de estos proyectos inmobiliarios debido a que el objeto social de la Compañía es el desarrollo de proyectos.

3

ACTIVO	2009	%	2008	%
CORRIENTE				
CAJA - BANCOS	-	0,58%	8.968	0,06%
INVERSIONES TEMPORALES	-	9,21%	-	0,00%
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS	44.384	0,54%	99.363	0,68%
OTRAS CUENTAS Y DOC POR COBRAR	1.360.753	0,24%	1.448.525	9,88%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	146.031	1,32%	116.253	0,79%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.551.168	11,89%	1.673.109	11,41%
CUENTAS POR COBRAR LP	401.848	2,68%	401.848	2,74%
TOTAL ACTIVO FIJO	12.303.395	84,29%	12.466.279	84,99%
OTROS ACTIVOS	126.637	1,14%	126.637	0,86%
TOTAL ACTIVOS	14.383.047	100,00%	14.667.872	100,00%
PASIVO				
CUENTAS POR PAGAR	28.011	0,14%	66.948	0,46%
OTROS PASIVOS CORRIENTES	18.840	1,03%	-	0,00%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	46.851	1,61%	66.948	0,46%
PASIVO A LARGO PLAZO	5.950	0,02%	4.650	0,03%
TOTAL PASIVO	52.801	1,63%	71.598	0,49%
PATRIMONIO NETO	14.330.246	98,37%	14.596.274	99,51%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	14.383.047	100,00%	14.667.872	100,00%

B.- ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

En el cuadro que aparece a continuación, se puede apreciar los Estados de Pérdidas y Ganancias de la Compañía, correspondientes a los ejercicios fiscales cortados al 31 de diciembre del 2008 y 2009.

Los ingresos totales por arriendos sufrieron una disminución del 14% respecto del presupuesto y del 33% frente al año anterior, llegando a un valor de US\$330.168 dólares. Los intereses ganados por el préstamo concedido a los Accionistas ascienden a la suma de US\$46.055 dólares. Finalmente, se registran US\$153.286 por concepto de los alquileres del piso 14; e igualmente se registra en el gasto la factura que nos envía Karnataka S.A. por un valor similar. El total de los ingresos asciende a la suma de US\$617.399, inferior en el 12% respecto del presupuesto.

Detalle de Ingresos	2009	Presupuesto	2008
Total Venta Suites	-		250.461
Ingresos por Arriendos	330.168	383.200	492.974
Intereses Ganados	46.055	45.598	49.965
Ingresos Piso 14	153.286	192.000	208.100
Otros Ingresos	87.890	80.907	81.001
Total Ingresos	617.399	701.705	1.082.500

Los costos y gastos incurridos por la Compañía durante el año 2009, fueron conocidos y aprobados por los delegados de los señores Accionistas.

Los gastos administrativos y generales correspondientes al año 2009, ascendieron al valor de US\$883.427 dólares, monto que incluye los siguientes rubros: depreciación, cuotas de condominio, impuestos, mantenimiento, servicios administrativos, gasto piso 14, limpieza, honorarios, valores que en su mayor parte son gastos fijos. Este monto implica una disminución del 6% respecto del presupuesto y del 10% respecto del año 2008.

En el año 2009, la Compañía obtuvo una pérdida neta de US\$266.028 dólares. El actual giro de negocios (alquiler de 31 suites), no es el objeto principal de la Empresa y la disminución en la ocupación; así como los altos costos y gastos necesarios para mantener las operaciones, no permiten obtener ganancias.

Bajo estas consideraciones, los señores Accionistas deben analizar con detenimiento la situación actual de la Compañía y tomar las decisiones necesarias a fin de reactivar los proyectos inmobiliarios para encaminar a la institución.

	2009	Presupuesto	2008
VENTAS SUITES (ESCRITURAS)	-	-	159.139
VENTAS SUITES (DERECHO DE LLAVE)	-	-	91.322
INGRESOS ARRIENDOS	330.168	330.168	492.974
INTERESES GANADOS	46.055	46.055	49.965
OTROS INGRESOS	87.890	87.890	81.001
INGRESOS PISO 14	153.286	153.286	208.100
TOTAL INGRESOS	617.399	617.399	1.082.500
MENOS			
COSTO DE VENTAS	-	-	179.566
UTILIDAD BRUTA	617.399	617.399	902.934
MENOS			
GASTOS OPERACIONALES	883.427	883.427	972.677
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	62.770	62.770	85.013
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	-	-	767
HONORARIOS	69.970	69.970	60.819
AGUA LUZ TELEFONO FAX	54.689	54.689	59.449
UTILES DE ESCRITORIO Y LIMPIEZA	62.442	62.442	73.469
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	63.388	63.388	54.895
DEPRECIACION	173.884	173.884	172.937
MANTENIMIENTO Y REPARACION	63.159	63.159	78.810
SEGUROS	18.053	18.053	18.956
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	4.015	4.015	3.858
GASTOS LEGALES	783	783	2.144
INTERESES Y COMISIONES	13.495	13.495	12.727
PUBLICIDAD	-	-	29.021
GASTO PISO 14	153.286	153.286	206.717
CUOTAS DE CONDOMINIO	128.158	128.158	98.966
EQUIPAMIENTOS SUITES HOTELERAS	-	-	5.686
GASTOS NO DEDUCIBLES	15.336	15.336	8.442
UTILIDAD O (PERDIDA DEL EJERCICIO)	- 266.028	- 266.028	- 69.743

5. INFORMES DE AUDITORIA EXTERNA Y DE COMISARIO

El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2009, emitido por PRICEWATERHOUSECOOPERS y el Informe de Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía, salvo la falta de confirmación de saldo enviada a Empronorte Overseas Inc.

3

6. PRESENTACIÓN DEL CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACION FINANCIERA

Luego de las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías en agosto del 2006 y del 2008, es obligación de la compañía AmazonasHot S.A., el adoptar preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera, a partir del 1 de enero del 2011, estableciéndose el año 2010 como un período de transición.

Bajo estas consideraciones, la compañía ha contratado los servicios profesionales de la firma Paredes Santos & Asociados para la asesoría en este proceso. Adjunto el informe del cronograma de implementación para la adopción de las Normas Internaciones de Información Financiera de AmazonasHot S.A., para su conocimiento y aprobación; el cual deberá ser posteriormente presentado a la Superintendencia de Compañías de forma obligatoria.

Quito, 19 de Marzo del 2010

Atentamente,



ANDRES ZALDUMBIDE GARAYCOA
Gerente General

**JUNTA GENERAL
UNIVERSAL DE
ACCIONISTAS**

**INMOBILIARIA
AMAZONAS S.A.**

5 de Abril del 2010

Quito, 3 de marzo del 2010

Señores:

ACCIONISTAS DE INAMAZONAS, INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

Presente

HOLDINGDINE S.A.
EMPRONORTE OVERSEAS INC.

CRNL. NELSON PERUGACHI C.
SR. JUAN ELJURI

De mi consideración:

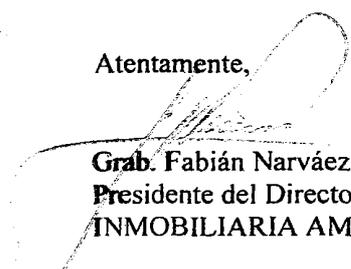
De conformidad con lo establecido en el Estatuto Social y lo prescrito en el Artículo 238 de la Ley de Compañías, me permito invitar a usted, a constituirnos en **sesión de Junta General Universal de Accionistas de la Compañía**, al tenor de la siguiente agenda:

Fecha: Lunes, 5 de abril del 2010
Hora: 15h00
Lugar: HOTEL J.W. MARRIOTT - QUITO

Orden del Día:

1. Informe de la Administración; del Comisario y del Auditor Externo, del ejercicio económico 2009
2. Estados Financieros al 31 de diciembre del 2009
3. Destino de las utilidades del ejercicio económico 2009
4. Aprobación del Cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)
5. Designación del Comisario para la fiscalización societaria del 2010
6. Selección de la firma independiente para la auditoría externa de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2010.
7. Análisis de la resolución adoptada en la sesión del 12 de octubre del 2009, sobre la venta de las suites.

Atentamente,


Grab. Fabián Narváez
Presidente del Directorio
INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

c.c. Gerente General INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
Comisario INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.