

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

INFORME GERENCIAL DE ACTIVIDADES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2011

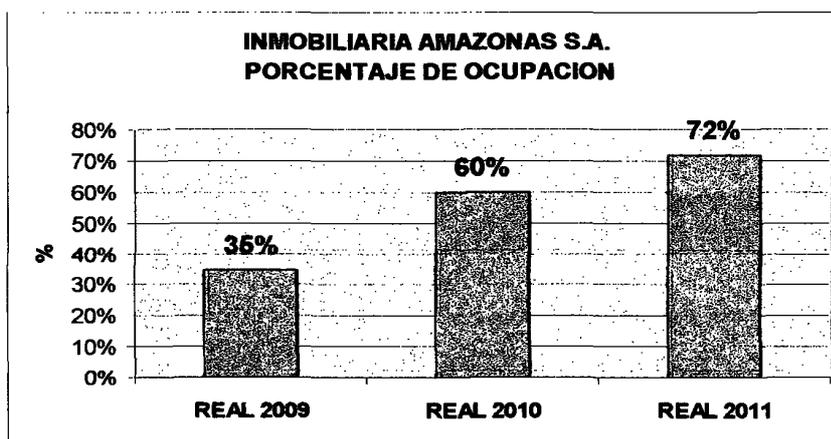
Señores Accionistas:

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 234 de la Ley de Compañías, 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 2011.

1.- Gestión Operativa

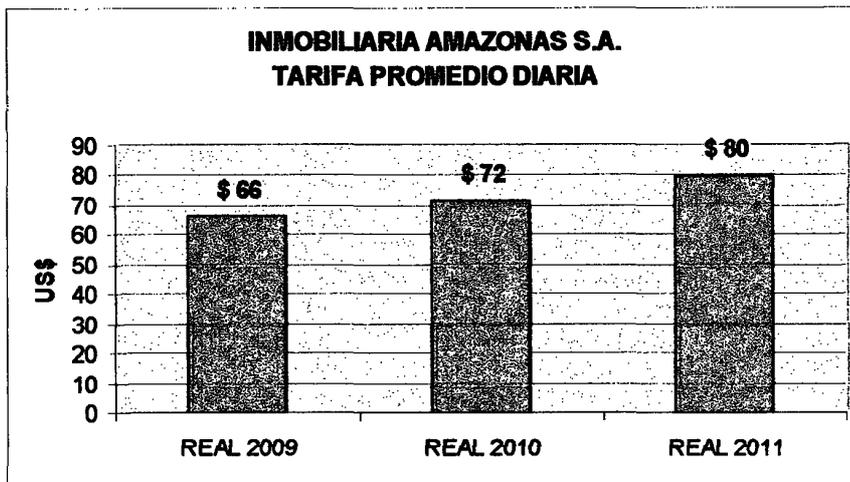
a) Gestión de Alquiler de Suites

Se elaboró el Plan Estratégico para las suites hoteleras propiedad de Inmobiliaria Amazonas S.A. en base a los beneficios de la aplicación del Balance Score Card, estrategia que se basa en 4 perspectivas: a.- Financiera, b.- Clientes, c.- Procesos y d.- Recursos Humanos. El primer paso fue la revisión de la Estrategia al Cliente, implementando nuevas políticas en la comercialización de las suites, producto de lo anterior presento los resultados de los principales Indicadores de Gestión.



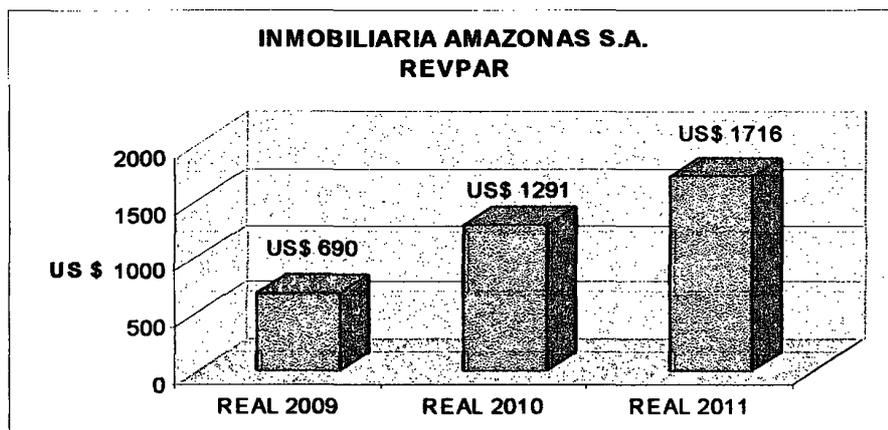
- El porcentaje de ocupación real en 2011, presentó 72%, mayor en 12% al año anterior.

 SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑIAS
23 ABR. 2012
OPERADOR 16
QUITO



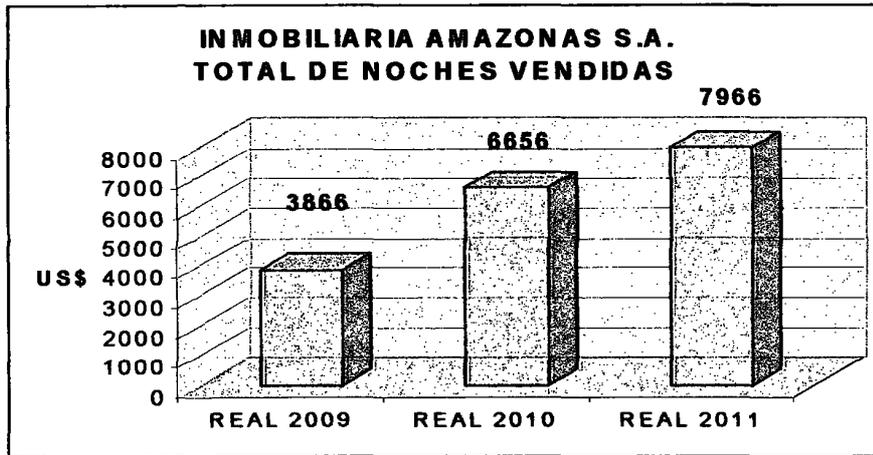
- La tarifa promedio a partir del año 2009, se incrementó en 10% anual, cifra mayor a la inflación.

La tarifa promedio 2011, es similar a Hoteles de Lujo del Mercado Hotelero de Quito



- Este indicador muestra el ingreso de ventas sobre el inventario total de suites; se incrementó en un 32.92% en relación al año anterior.

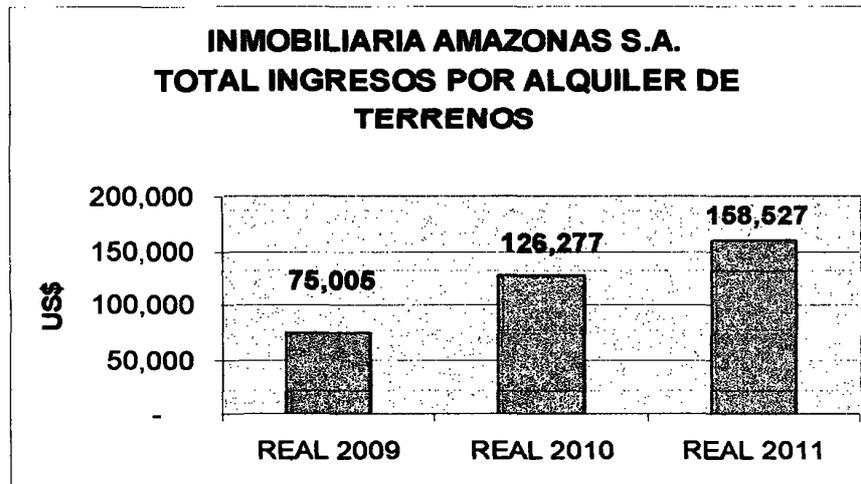

**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**
 23 ABR. 2012
 OPERADOR 16
 QUITO



- El año 2011 presenta una venta real de 7966 noches, mayor en 1310 noches al año anterior.

b) Gestión Alquiler Terrenos

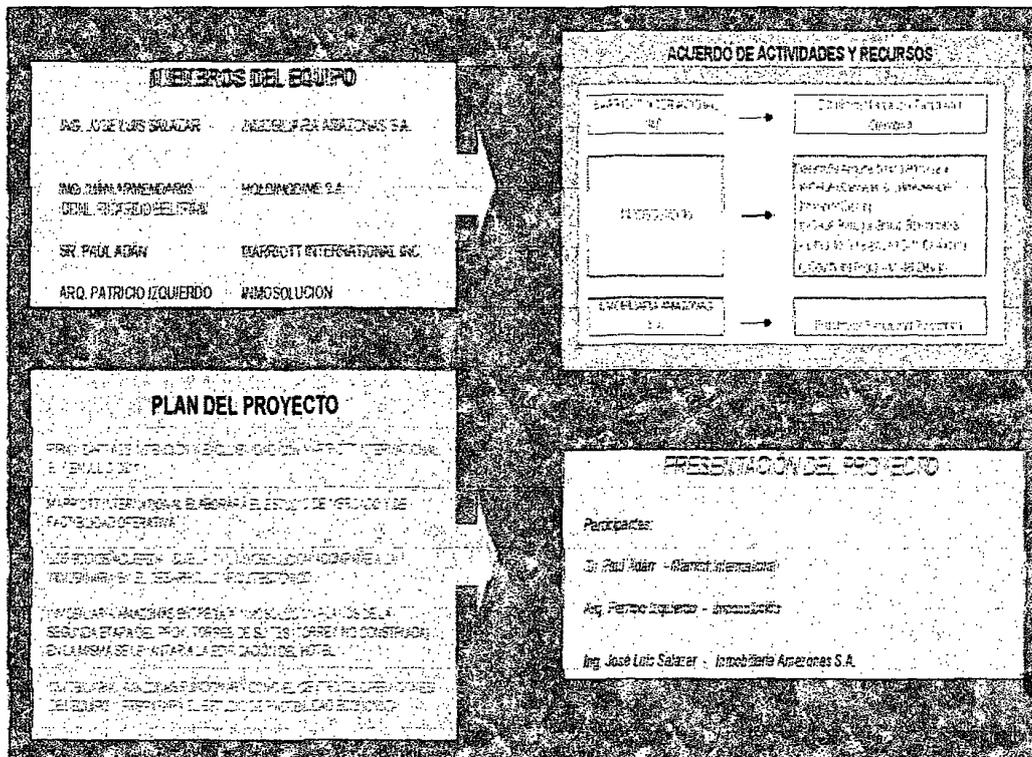
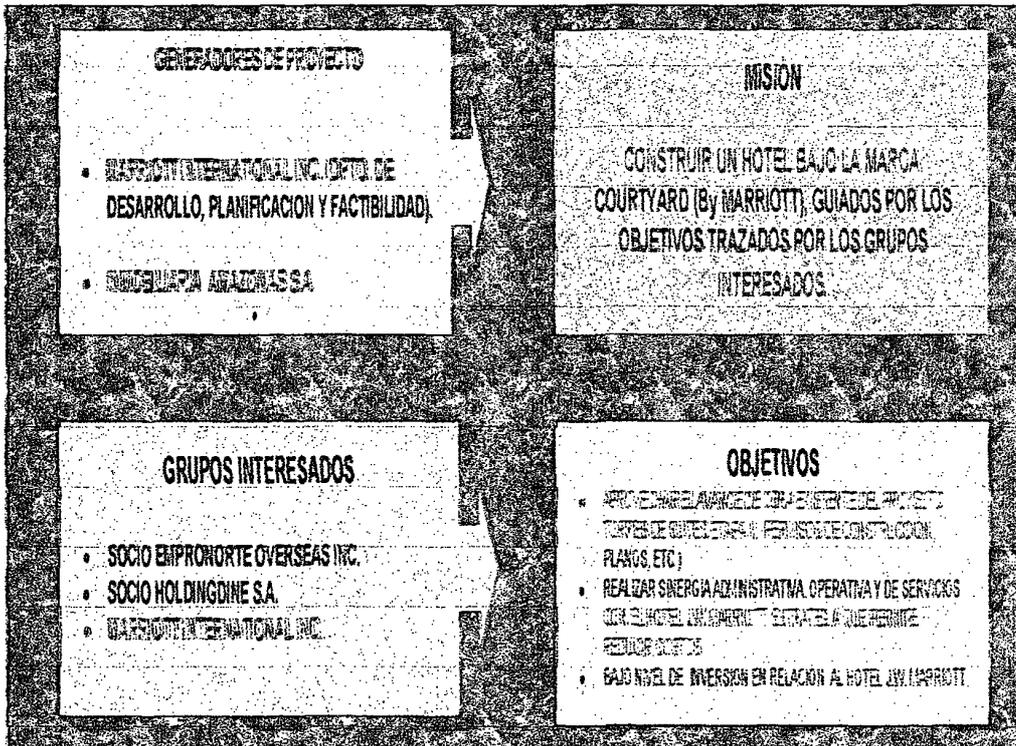
La administración realizó una revisión de los cánones de los Contratos de Arrendamiento de los terrenos, obteniendo los siguientes resultados:



SUPERINTENDENCIA
DE COMPANIAS
23 ABR. 2012
OPERADOR 16

c) Proyecto Hotel

Se presentó a los socios de la compañía el anteproyecto de un hotel de 144 habitaciones, el mismo que funcionaría en la segunda torre del proyecto "Torres de Suites" (construcción inconclusa), una vez que se han realizado las proyecciones financieras se ha concluido que el Proyecto es viable económicamente, sin embargo no bajo la Administración de la cadena Marriott International Inc., ya que es bastante costoso y excesivo los honorarios y regalías que rigen en estos contratos de operación.



DEPENDENCIA DE COMPAÑIAS

23 ABR. 2012

OPERADOR 16

QUITO

d) Control Interno

Continuando con la política de Activos Fijos, la Administración procedió a realizar la respectiva actualización de los activos de las suites hoteleras.

Se realizan inventarios físicos mensuales de los suministros de limpieza y amenities de las suites a fin de llevar un estricto control del consumo mensual.

Una vez finalizado el mes y antes de la emisión de los estados financieros parciales, se realiza una comparación presupuestaria, lo que nos permite monitorear el comportamiento de los ingresos y gastos de la compañía, así como una revisión de los indicadores de gestión de manera que nos permita tomar medidas correctivas oportunamente.

e) Cumplimiento de Compromisos Legales y Contractuales

Se mantiene vigente el préstamo otorgado a los Accionistas por el valor de US\$650.000 a cada uno, en base a los convenios de préstamos suscrito el 22 de mayo de 2008; actualmente los dos Accionistas se encuentran al día en el pago de los intereses.

La Administración, canceló todas las obligaciones pendientes con los diferentes organismos de control (Superintendencia de Compañías, Municipio de Quito – Prediales, SRI), los resultados positivos de la compañía nos permitieron cumplir con todas las obligaciones sin solicitar a los Accionistas aportes de efectivo adicionales.

Se renovaron las pólizas de incendio y Multiriesgo, las mismas que se encuentran vigentes.

2.- Estados Financieros

a) Balance de Situación

Las cifras que se detallan en el cuadro siguiente, refleja la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2011, se registran US\$68.616,00 como Cuenta por Cobrar Alquileres, el valor de US\$1.328.540,00 como otras cuentas y documentos por cobrar; valor que incluye el monto de US\$ 1.300.000,00 por cobrar a Accionistas y la suma de US\$ 11.652.84 por concepto de los intereses generados por cobrar a los Accionistas en el último trimestre del año.

Están registradas las 31 suites como Edificios por valor de US\$2.357.050; el valor de US\$ 9.055.340 como terrenos y US\$880.610,00 como construcciones en curso.



La Compañía tiene registrada una cuenta por cobrar a corto plazo a Amazonas Hot S.A por el valor de US\$401.847,00 desde el año 2006 correspondiente a los gastos administrativos compartidos entre las dos compañías.

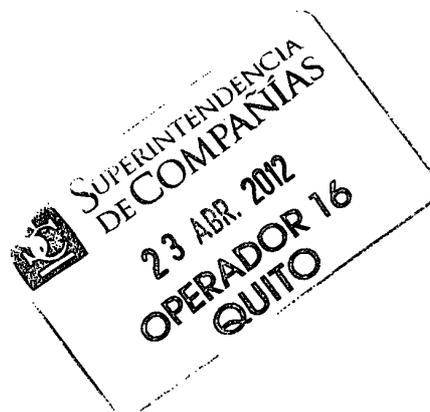
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2011

ACTIVO	DOLARES
CORRIENTE	
CAJA - BANCOS	393,605
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1,328,540
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS	68,616
INVENTARIOS	6,509
PAGOS ANTICIPADOS	77,228
CONSTRUCCIONES EN CURSO	880,610
OTRAS CUENTAS POR COBRAR CIAS R.	401,848
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3,156,956
FIJO	
TERRENO	9,055,340
EDIFICIOS	2,357,051
MAQUINARIA Y EQUIPO	16,254
MUEBLES Y ENSERES	189,127
EQUIPOS DE OFICINA	42,618
VEHICULOS	24,545
DEPRECIACION ACUMULADA	-276,696
TOTAL ACTIVO FIJO	11,408,239
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	100,550
TOTAL DEL ACTIVO	14,665,745

PASIVO	DOLARES
CUENTAS POR PAGAR	43,687
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	34,370
RETENCIONES	12,620
TOTAL PASIVO CORRIENTE	80,677
GARANTIAS ARRIENDOS	15,555
TOTAL PASIVO	106,232
PATRIMONIO	
CAPITAL SOCIAL	524,036
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	140,000
RESERVA DE CAPITAL	14,276,074
RESERVA LEGAL	34,348
TOTAL PATRIMONIO	14,974,458
PERDIDAS ACUMULADAS AÑOS ANTERIORES	-498,425
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2011	83,479
PATRIMONIO NETO	14,559,512
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	14,665,744

b) Estado de Pérdidas 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 al 31 de diciembre de 2011.





SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

23 ABR. 2012
OPERADOR 16
QUITO

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2011**

	REAL 2011	PRESUPUESTO 2011	VARIACION %
INGRESOS POR ALQUILER DE SUITES	634,827.68	610,370.00	4%
INGRESOS POR ARRIENDO TERRENOS	158,526.65	137,500.00	15%
INTERESES GANADOS	46,230.90	46,680.00	-1%
OTROS INGRESOS	47,522.01	27,864.00	71%
TOTAL INGRESOS	887,107.24	822,414.00	8%
UTILIDAD BRUTA	887,107.24	822,414.00	
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
SUELDOS	45,254.37	39,480.00	15%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	23,545.08	25,644.00	-8%
DEPRECIACION	86,410.46	175,272.00	-51%
AGUA LUZ TELF Y FAX	51,696.89	54,024.00	-4%
LIMPIEZA SUITES	88,589.89	57,544.00	54%
MANTENIMIENTO	30,831.76	18,950.00	63%
CUOTAS DE CONDOMINIO	88,259.74	82,508.00	7%
HONORARIOS	73,596.26	67,752.00	9%
PUBLICIDAD	8,503.00	6,000.00	42%
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	99,217.46	131,120.00	-24%
SEGUROS	17,602.98	18,000.00	-2%
INTERESES Y COMISIONES	13,168.19	19,104.00	-31%
OTROS GASTOS ADM Y VENTAS	31,294.81	16,200.00	93%
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	34,370.46	16,622.55	107%
24% IMPUESTO A LA RENTA	102,011.18	22,606.67	351%
TOTAL GASTOS ADM Y VENTAS	794,362.51	760,827.22	6%
UTILIDAD DISPONIBLE PARA ACCIONISTAS	83,479.25	71,586.78	17%

Los ingresos totales por alquiler de suites representaron US\$634.827,00, superando al presupuesto en un 4%.

Los gastos administrativos y generales correspondientes al año 2011, ascienden a un valor de US\$, 657.970 monto que incluye los siguientes rubros: depreciación, cuotas condominio, impuestos, mantenimiento, servicios, limpieza y honorarios. La utilidad operacional de la compañía representa el 26% sobre los ingresos totales.

Después de dos periodos de pérdida, se presenta en el Ejercicio 2011, una utilidad de US\$92.754,73 mayor en un 30% al presupuesto.

Inmobiliaria Amazonas S.A. adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2011, siendo el efecto más importante el registro del terreno y del rubro edificios a valor razonable de acuerdo a lo señalado por NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para sus terrenos y edificios a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados. Al resto de los activos fijos se les asignó como costo atribuido el costo, neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, ya que este es comparable con su costo o costo depreciado bajo NIIF.

3.- Destino de las utilidades del ejercicio económico 2011

La gerencia propone a la Junta General de Accionistas, que del resultado neto del ejercicio económico del 2011, por US\$ 92.754,73 se destine el 10% a la Reserva Legal por US\$ 9.275,47 y que la diferencia de US\$ 83.479,25 se distribuya vía dividendos a los dos accionistas.

4.- Proyección Pérdidas y Ganancias 2012

Como objetivo de Gestión Administrativa Financiera, es cumplir con el presupuesto, en base al Plan Estratégico 2012.

Total Ingresos Operacionales		908,311
(-) Gastos Operacionales		376,359
Total Utilidad Operacional		531,952
(-) Gastos No Operacionales		
Impuestos y Contribuciones	108,000	
Seguros	18,000	
Cuotas de condominio	80,508	
Depreciación de Activos Fijos	109,200	
Gastos Legales - Intereses - Comisiones	8,700	
Utilidad Bruta		207,544
15% Part. Trab. / 23% I.R.	71,706	
Disponibile para Accionistas		135,838


SUPERINTENDENCIA DE COMPANIAS
23 ABR. 2012
OPERADOR 16
QUITO

