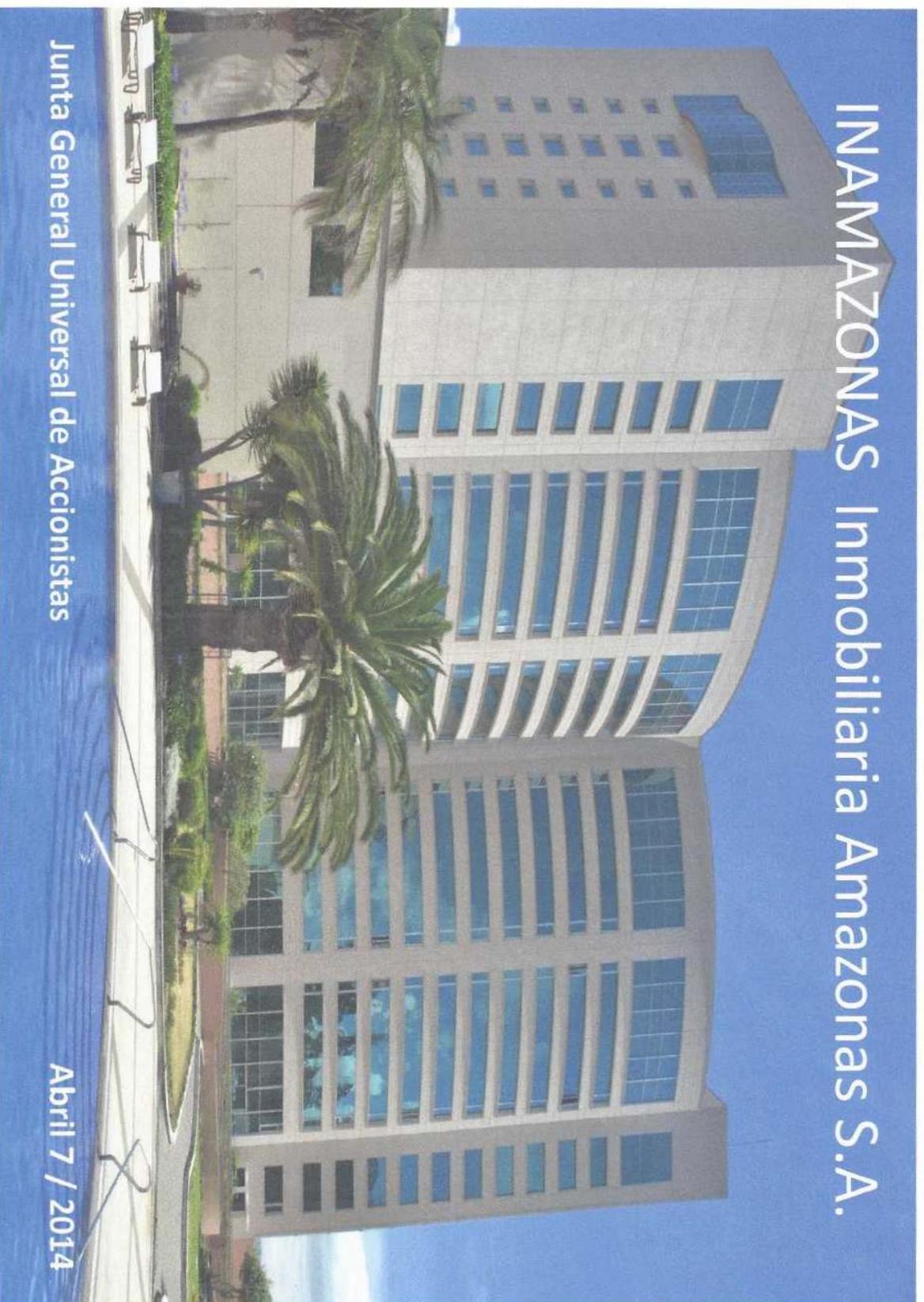


# INAMAZONAS Inmobiliaria Amazonas S.A.



Junta General Universal de Accionistas

Abril 7 / 2014

# INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

## INFORME GERENCIAL DE ACTIVIDADES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2013

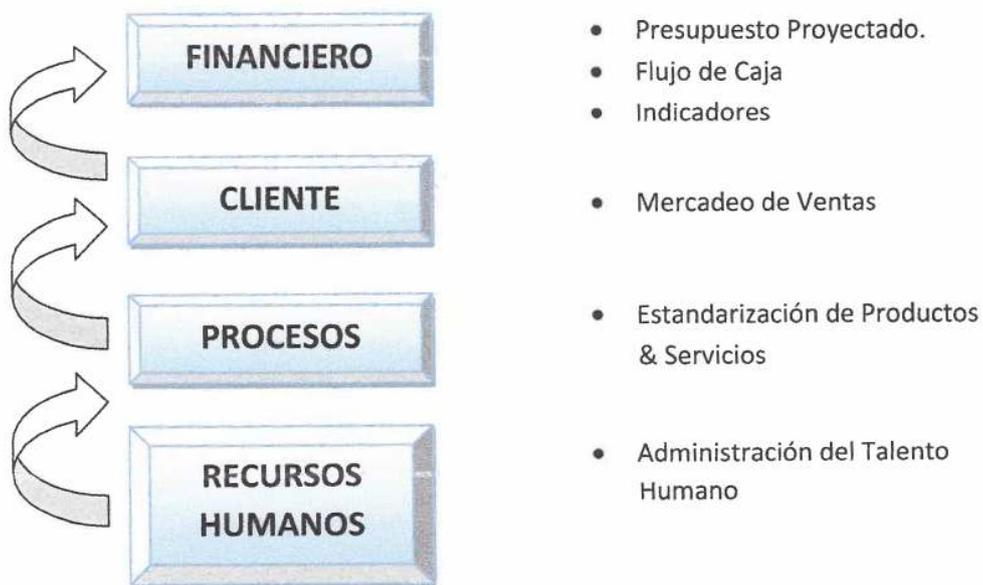
---

Señores Accionistas:

De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 8 del Estatuto Social, 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 2013.

### I. Gestión Operativa.

Se elaboró el Plan Estratégico 2013, de acuerdo a las siguientes perspectivas:



## Contribución Estratégica

Cada una de las perspectivas antes mencionadas tiene identificado sus objetivos, indicadores, metas y frecuencias, alineadas a la planificación estratégica, las mismas que permiten evaluar el cumplimiento propuesto por todos los procesos.

### Indicadores de Gestión 2013

- Alquiler de Suites



- El porcentaje de ocupación real del 2013 cerró en 68.50%, menor en 15.39 puntos porcentuales en relación al año 2012



- La tarifa promedio diaria 2013, se incrementó US\$ 13 en relación a l año 2012 y en US\$ 21.33 en relación al año 2011.



Este indicador muestra el ingreso de ventas sobre el inventario total de suites.



El año 2013, presenta una venta real de 8984 noches, menor en 352 noches en relación al año anterior.



El porcentaje de ocupación de 68.50% y la tarifa promedio de US\$101.02, da como resultado un incremento en la venta del 10.36% en relación al año anterior.

- **Alquiler Terrenos**

La administración revisó los cánones vigentes en los contratos de arrendamiento de los terrenos ubicados en la calle La Pradera y Av. Orellana, el ingreso por alquiler de terrenos se incrementa en el 2013.



## II. **Control Interno**

Los desembolsos que la compañía realiza son previamente autorizados por Andicoaudi de Cuenca, quienes revisan que se cumpla el proceso de compra determinado.

De igual manera un representante del Accionista ISSFA, firma junto al Gerente General los cheques que semanalmente la compañía emite para el pago de sus obligaciones.

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

### **Cierre Mensual de Estados Financieros**

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. Además se realiza una revisión de los indicadores de gestión de manera que nos permita tomar medidas correctivas oportunamente.

Continuando con la política de Activos Fijos, la Administración procedió a realizar el etiquetado con código de barras de todos los activos fijos.

### **III. Cumplimiento de Compromisos Legales y Contractuales**

La Administración cumplió con todos los requerimientos para legalizar los Estados Financieros cerrados al 31 de Diciembre del 2012 ante la Superintendencia de Compañías, de igual manera la administración canceló oportunamente los impuestos municipales, declaraciones mensuales de impuestos, anticipos de Impuesto a la Renta y contribución a la Superintendencia de Compañías.

La compañía ha presentado oportunamente todos los anexos que la Administración Tributaria exige a los contribuyentes.

La compañía mantiene pólizas de seguro vigentes de Incendio, Multiriesgo, y Responsabilidad Civil.

En el mes de Julio 2013 la compañía HoldingDine canceló el préstamo con Inmobiliaria Amazonas S.A. según el convenio de préstamo firmado el 22 de Mayo del 2008, la totalidad del pago US\$ 663.166 se encuentra en un certificado de depósito a plazo fijo.

### **IV. Estados Financieros**

#### **a) Estado de Situación Financiera**

Las cifras que se detallan en el cuadro siguiente, refleja la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2013.

El activo corriente de la compañía incluye entre los rubros más importantes las inversiones temporales que corresponden a certificados de depósito a plazo fijo por un valor de US\$ 1.804.645 que ganan intereses entre 5 al 7% anualmente.

Adicionalmente se detalla US\$74.347 como Cuenta por Cobrar Alquileres, el valor de US\$772.196 representa Otras Cuentas y Documentos por Cobrar, valor que incluye US\$ 650.000 por cobrar al Accionista Empronorte Overseas, intereses por cobrar al vencimiento de los certificados de depósito, garantías entregadas a los propietarios de las suites rentadas.

El Activo Fijo de la compañía lo componen principalmente las Propiedades de Inversión que son Terrenos US\$ 9.055.340 y 31 suites en el Edificio Torres de Suites US\$ 2.355.714, la depreciación de los elementos de propiedades, mobiliarios y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente de la propiedad, mobiliario y equipos. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

El pasivo de la compañía incluye cuentas por pagar a proveedores locales cuyos pagos se encuentran programados en el flujo de caja de la compañía y provisiones sociales por pagar.

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
**(EXPRESADO EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES)**

ACTIVO	DÓLARES
<b>CORRIENTE</b>	
CAJA - BANCOS	136.330,55
INVERSIONES TEMPORALES	1.804.646,17
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	772.196,58
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS	74.347,55
INVENTARIOS	12.768,64
PAGOS ANTICIPADOS	70.422,10
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.870.711,59</b>

ACTIVO FIJO	
CONSTRUCCIONES EN CURSO	879.107,62
TERRENO	9.055.340,00
EDIFICIOS	2.355.714,77
MAQUINARIA Y EQUIPO	16.254,17
MUEBLES Y ENSERES	214.669,21
EQUIPO DE OFICINA	46.053,32
VEHÍCULOS	24.544,65
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(443.671,64)
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>12.148.012,10</b>

<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>15.018.723,69</b>
---------------------	----------------------

PASIVO	DÓLARES
SUELDOS POR PAGAR	1.174,78
CUENTAS POR PAGAR	80.850,79
BENEFICIOS A EMPLEADOS	74.770,79
IMPUESTOS POR PAGAR	8.483,47
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>165.279,83</b>
GARANTIAS ARRIENDOS	17.161,52
PROV. JUBILACIÓN PATRONAL + DESAHUCIO	2.041,00
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>184.482,35</b>

PATRIMONIO	
CAPITAL SOCIAL	524.036,00
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	140.000,00
DISMINUCIÓN DE CAPITAL	-
RESERVAS	14.169.793,22
ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ NIIFS	(5.104,09)
RESERVA LEGAL	52.337,30
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>14.881.062,43</b>

PERDIDAS ACUMULADAS AÑOS ANTERIORES	(347.476,41)
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013	300.655,32
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>14.834.241,34</b>

<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>15.018.723,69</b>
------------------------------------	----------------------

b) Estado de Pérdidas y Ganancias

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**  
**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
 (EXPRESADO EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES)

CONCEPTO	REAL 2013	COMPOSICIÓN	PRESUPUESTO	VARIACION REAL	REAL 2012
	DÓLARES		2013	2013 VS. PRESUPUESTO 2013	
			DÓLARES	%	
<b>INGRESOS</b>					
INGRESOS POR ALQUILER DE SUITES	907.560		1.017.400		822.328
INGRESOS POR ARRIENDO DE TERRENOS	276.467		273.156		159.662
INTERESES GANADOS	105.854		46.680		55.977
OTROS INGRESOS	130.168		3.360		108.469
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.420.048</b>	<b>100%</b>	<b>1.340.596</b>		<b>1.146.437</b>
(-)GASTOS OPERACIONALES	447.653	32%	451.301	-1%	372.487
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>972.395</b>	<b>68%</b>	<b>889.295</b>	<b>9%</b>	<b>773.949</b>
(-)GASTOS NO OPERACIONALES					
SUELDOS	148.780		145.783		116.752
MOVILIZACIÓN Y TRANSPORTE	11.413		5.040		10.858
HONORARIOS	65.706		81.120		65.706
SERVICIOS BÁSICOS	69.188		41.982		69.188
SUMINISTROS HUÉSPEDES	87.223		107.869		10.098
ÚTILES DE OFICINA	5.360		5.966		5.360
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	115.957		108.000		111.455
DEPRECIACIÓN	84.661		91.000		84.988
MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN	44.897		42.168		38.014
SEGUROS	22.554		10.776		23.878
COMISIONES TARJETAS DE CRÉDITO	21.624		15.535		20.723
CUOTAS DE CONDOMINIO	92.855		93.600		84.779
OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	114.111		6.000		89.320
GASTO DE VENTAS	12.390		12.000		15.840
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACION</b>	<b>463.347</b>	<b>33%</b>	<b>510.216</b>	<b>-9%</b>	<b>304.953</b>
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	69.502		76.532		45.743
22% IMPUESTO A LA RENTA	93.190		95.410		91.489
<b>UTILIDAD DISPONIBLE</b>	<b>300.655</b>	<b>21%</b>	<b>338.273</b>	<b>-11%</b>	<b>167.720</b>

Los ingresos totales de la compañía durante el 2013 se incrementaron en 23% en relación al año anterior.

La utilidad operacional representa el 68% de los ingresos, similar al margen del año anterior.

La utilidad antes de impuestos fue del 33% de los ingresos, mayor en 52% al ejercicio 2012

V. Destino de las utilidades del ejercicio económico 2013

La Junta General de Accionistas decidirá el destino de las utilidades disponibles del ejercicio 2013, que luego de provisionar la reserva legal es de US\$ 270.590

VI. Plan Operativo Anual 2014

<b>PLAN OPERATIVO ANUAL 2014</b>			
<b>PRINCIPALES INDICADORES</b>			
		2014	2013
TOTAL VENTAS		\$ 1.566.344,68	\$ 1.420.048,02
NOCHES VENDIDAS		10.136	8.984
% OCUPACION		80%	69%
TARIFA PROMEDIO		118	101

<b>ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO 2014</b>			
			2014
<b>Total Ingresos Operacionales</b>			\$ 1.566.345,00
<b>(-) Gastos Operacionales</b>			\$ (534.109,00)
<b>Total Utilidad Operacional</b>			\$ 1.032.236,00
<b>(-) Otros gastos no operacionales</b>			\$ (300.351,00)
	<b>Impuestos y Contribuciones</b>	80.000,00	
	<b>Seguros</b>	22.865,00	
	<b>Cuotas de condominio</b>	99.686,00	
	<b>Depreciacion Activos Fijos</b>	90.000,00	
	<b>Gastos legales - Intereses</b>		
	<b>Comisiones</b>	7.800,00	
<b>Utilida Neta</b>			\$ 731.885,00