

# **INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**



## **INFORME GERENCIAL**

**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

**EJERCICIO ECONÓMICO 2017**

**SEPTIEMBRE, 2018**

# INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

## INFORME GERENCIAL DE ACTIVIDADES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2017

---

Señores Accionistas:

De acuerdo con 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 2017.

### 1. ANTECEDENTES.

Inmobiliaria Amazonas S. A. fue constituida el 22 de julio de 1994 en la ciudad de Quito e inscrita en el registro mercantil el 3 de agosto de 1994, con el objeto social de actividades de inmobiliaria en toda su expresión, especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles; agenciamiento y representación a terceros y la asociación bajo cualquier modalidad legal permitida con otras compañías o personas naturales para realizar las actividades de planificación, diseño y construcción a fin de ejecutar todos los actos y contratos permitidos por ley. Su actividad principal es el arrendamiento de suites propias y de terceros; y, el arrendamiento de terrenos propios.

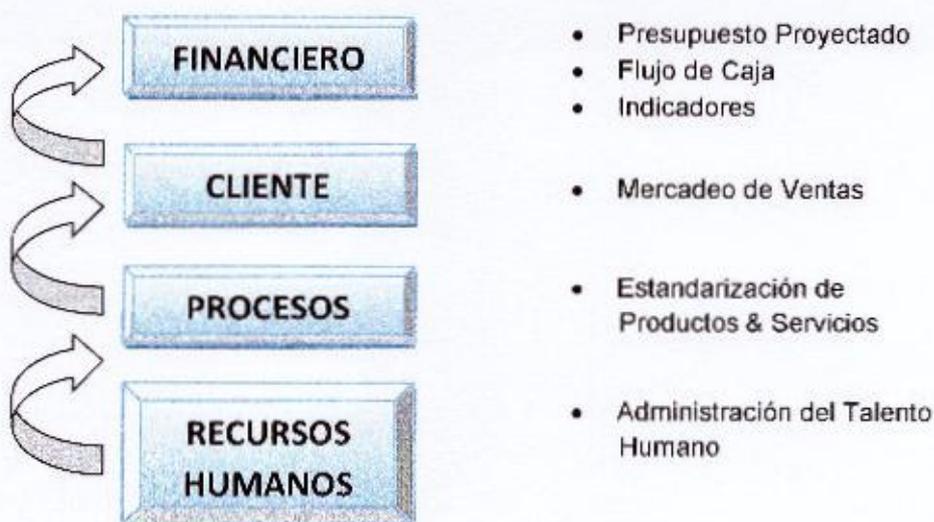
El Gobierno de la Compañía lo ejerce la Junta General de Accionistas y la Administración el Directorio, el Presidente y el Gerente General.

La nómina de accionistas de la Compañía está compuesta por inversión nacional y extranjera, cada una con el 50% de participación: Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas con un capital suscrito y pagado de US\$262.018 y Empronorte Overseas Inc. con un capital suscrito y pagado de US\$262.018.

La Compañía está ubicada en una exclusiva zona del norte de la ciudad de Quito, cerca de las principales zonas financieras y de negocios, siendo un lugar perfecto para turismo y negocios.

### 2. GESTIÓN OPERATIVA.

Se elaboró el Plan Estratégico 2017, de acuerdo con las siguientes perspectivas:

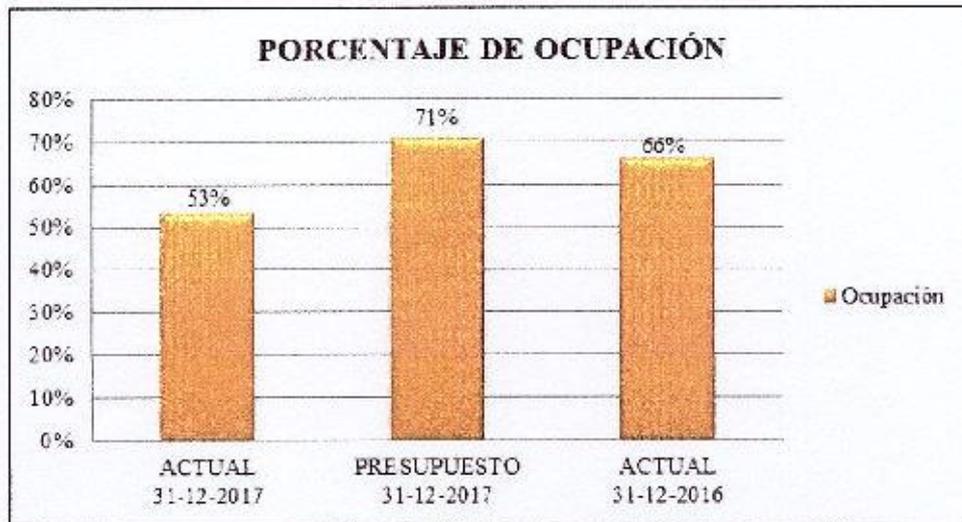


## Indicadores de Gestión 2017

### a) Alquiler de Suites

La Compañía cuenta con 31 suites completamente amobladas ubicadas en el Edificio Torres de Suites destinadas al alquiler de cortas y largas estadías, un detalle de los principales indicadores:

#### Ocupación de las Suites



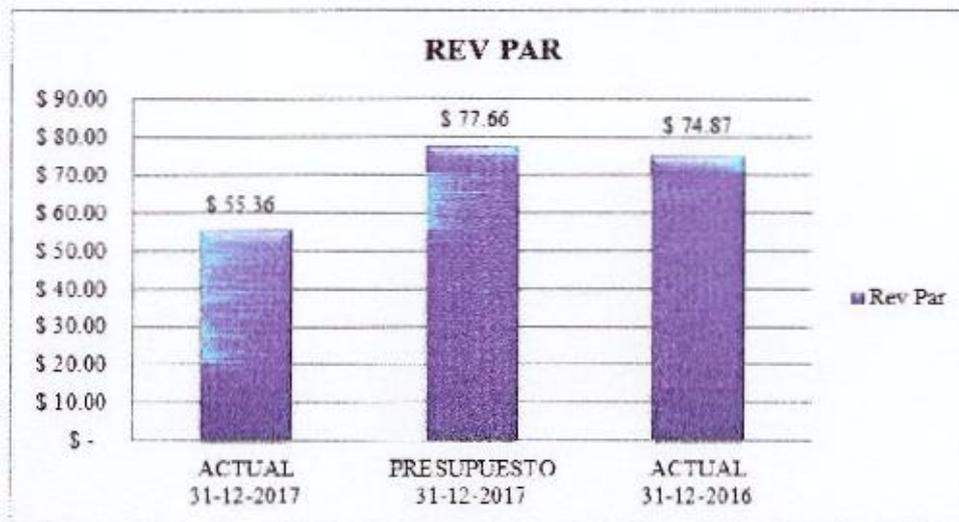
El porcentaje promedio de ocupación del 2017 fue del 53%, representa una disminución de 13 puntos con relación al año anterior. Cumplimiento del 75% del presupuesto.

#### Tarifa Promedio Diaria



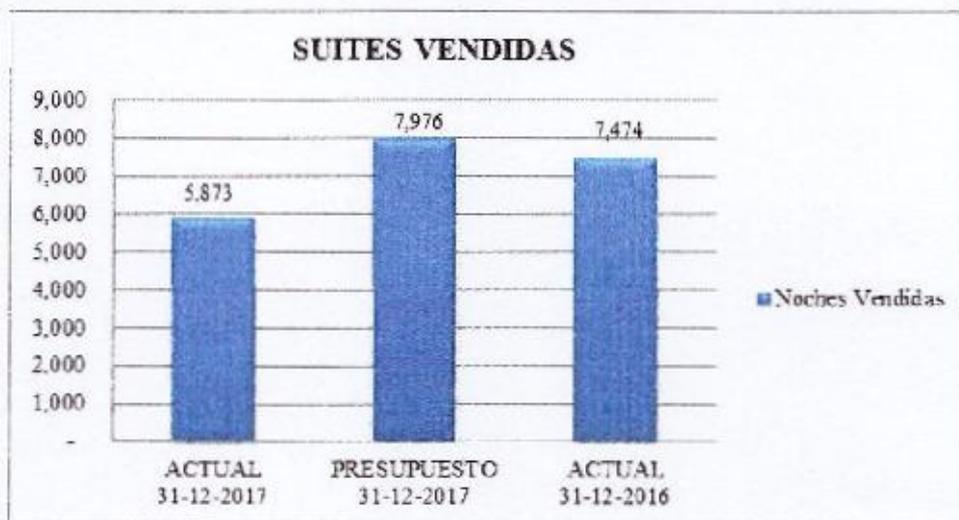
La tarifa promedio diaria del 2017 fue de US\$104,39 representa una disminución del 8% con relación al año anterior y del 5% con relación al presupuesto.

### REV PAR



El Rev Par diario por suite disponible del 2017 fue de US\$ 55,36 representa una disminución del 26% con relación al año anterior.

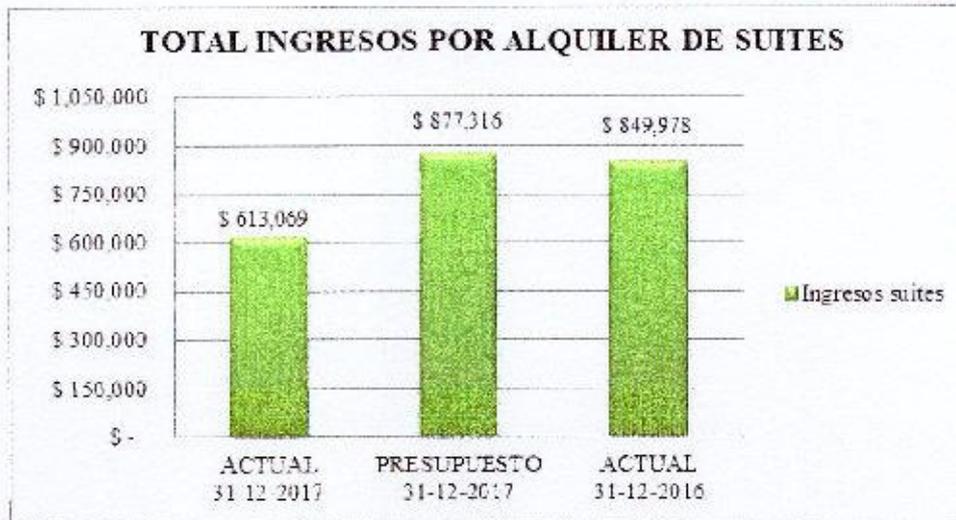
### Suites Vendidas



Las suites vendidas en el año 2017 fueron 5.873 representan una disminución del 21% con relación al año anterior.

Cumplimiento del 74% del presupuesto.

### Ingresos Alquileres de Suites



Los ingresos por alquiler de suites del 2017 representan una disminución del 28% con relación al año anterior.

Cumplimiento del 70% del presupuesto.

### b) Alquiler Terrenos

La Administración revisó los cánones vigentes en los contratos de arrendamiento de los terrenos ubicados en las calles La Pradera y Av. Orellana, a continuación, se presenta el ingreso por alquiler de terrenos:

### Ingresos Alquileres de Terrenos



Los ingresos por alquiler de terrenos del 2017 representan una disminución del 4% con relación al año anterior.

Cumplimiento del 93% del presupuesto.

### 3. CONTROL INTERNO

Los desembolsos que la Compañía realiza son previamente autorizados por funcionarios de Andicoaudi de Cuenca, quienes revisan que se cumpla el proceso de compra determinado y se documente el comprobante de pago apropiadamente. De igual manera un representante de cada uno de los accionistas firma los cheques que semanalmente la Compañía emite para el pago de sus obligaciones.

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

La Compañía ha presentado oportunamente todas las obligaciones societarias, laborales, tributarias y municipales, un detalle es como sigue:

#### *Servicio de Rentas Internas*

- Declaraciones mensuales de impuestos (formularios 103 y 104)
- Presentación de anexos transaccionales mensuales
- Declaración de impuesto a la renta y anticipos
- Presentación de informe de cumplimiento tributario
- Presentación de anexos de relación de dependencia, accionistas, dividendos, patrimonial

#### *Superintendencia de Compañías*

- Presentación de estados financieros
- Presentación de información accionista extranjero
- Pago contribución anual

#### *Municipio de Quito*

- Pago de impuesto predial
- Pago de patente municipal
- Pago de impuesto sobre activos totales (1.5 x 1000)

#### *Unidad de Análisis Financiero*

- Normas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo expedidas por la Superintendencia de Compañías.

#### *Ministerio de Trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social*

- Obligaciones laborales

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

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

### 4. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las cifras que se detallan en los cuadros siguientes, reflejan la situación financiera de la Compañía y su desempeño financiero al 31 de diciembre de 2017.

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
**(EXPRESADO EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES)**

Cuentas contables	Saldos al	Análisis	Saldos al	Análisis	Análisis Horizontal	
	31/12/2017	Vertical	31/12/2016	Vertical	US\$	%
<b>Activo</b>						
<b>Corriente</b>						
Efectivo en caja y bancos	63,785	0%	220,625	1%	(156,840)	-71%
Inversiones financieras temporales	2,907,408	18%	2,737,572	17%	169,836	6%
Deudores comerciales y otras por cobrar	905,749	6%	879,116	6%	26,633	3%
Inventarios	7,331	0%	8,315	0%	(984)	-12%
Gastos pagados por anticipado	1,917	0%	4,229	0%	(2,312)	-55%
<b>Total activo corriente</b>	<b>3,886,190</b>	<b>24%</b>	<b>3,849,857</b>	<b>24%</b>	<b>36,333</b>	<b>1%</b>
<b>No corriente</b>						
Propiedad, mobiliario y equipo	1,901,183	12%	1,823,733	12%	77,450	4%
Propiedades de inversión	10,077,142	64%	10,131,927	64%	(54,785)	-1%
<b>Total activo no corriente</b>	<b>11,978,325</b>	<b>76%</b>	<b>11,955,660</b>	<b>76%</b>	<b>22,665</b>	<b>0%</b>
<b>Total activo</b>	<b>15,864,515</b>	<b>100%</b>	<b>15,805,517</b>	<b>100%</b>	<b>58,998</b>	<b>0%</b>
<b>Pasivo</b>						
<b>Corriente</b>						
Acreedores comerciales y otras por pagar	419,412	3%	203,536	1%	215,876	106%
Beneficios a empleados	65,715	0%	101,904	1%	(36,189)	-36%
Impuestos por pagar	16,778	0%	20,500	0%	(3,722)	-18%
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>501,905</b>	<b>3%</b>	<b>325,940</b>	<b>2%</b>	<b>175,965</b>	<b>54%</b>
<b>No corriente</b>						
Beneficios a empleados	8,172	0%	6,705	0%	1,467	22%
Depósitos en garantía	12,538	0%	10,813	0%	1,725	16%
<b>Total no corriente</b>	<b>20,710</b>	<b>0%</b>	<b>17,518</b>	<b>0%</b>	<b>3,192</b>	<b>18%</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>522,615</b>	<b>3%</b>	<b>343,458</b>	<b>2%</b>	<b>179,157</b>	<b>52%</b>
<b>Patrimonio</b>						
Capital social	524,036	3%	524,036	3%	-	0%
Aportes para futura capitalización	140,000	1%	140,000	1%	-	0%
Reserva legal	197,891	1%	156,202	1%	41,689	27%
Resultados acumulados	14,479,973	91%	14,641,821	93%	(161,848)	-1%
<b>Total patrimonio</b>	<b>15,341,900</b>	<b>97%</b>	<b>15,462,059</b>	<b>98%</b>	<b>(120,159)</b>	<b>-1%</b>
<b>Total pasivo mas patrimonio</b>	<b>15,864,515</b>	<b>100%</b>	<b>15,805,517</b>	<b>100%</b>	<b>58,998</b>	<b>0%</b>

El activo corriente de la Compañía es de US\$3.886.190 y representa el 24% del activo total, monto conformado principalmente por las inversiones temporales en certificados de depósito a plazo fijo por un valor de US\$2.907.408, mantenidos en instituciones financieras locales a tasas de interés entre el 3% y 6%, cuyos vencimientos fluctúan hasta 365 días.

La propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión representan el 76% del activo total y sus principales rubros son: suites por US\$2.355.714 y terrenos por US\$9.055.340.

El pasivo total es de US\$522.615 y está conformado representativamente por el rubro de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar por US\$419.412.

La reserva por jubilación patronal y la reserva por desahucio fueron calculadas por Actuaría Consultores, usando el método actuarial de costo de crédito unitario proyectado.

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**  
**(EXPRESADO EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES)**

Cuentas contables	Saldos al	Análisis	Saldos al	Análisis	Análisis Horizontal	
	31/12/2017	Vertical	31/12/2016	Vertical	US\$	%
<b>Ingresos ordinarios</b>						
Ingresos por alquiler de suites	613,069	56%	860,060	62%	(246,991)	-29%
Ingresos por arriendo de terrenos	296,601	27%	308,941	22%	(12,340)	-4%
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>909,670</b>	<b>84%</b>	<b>1,169,001</b>	<b>84%</b>	<b>(259,331)</b>	<b>-22%</b>
<b>(-) Costos de operación</b>	<b>(500,232)</b>	<b>-46%</b>	<b>(537,142)</b>	<b>-39%</b>	<b>36,910</b>	<b>-7%</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>409,438</b>	<b>38%</b>	<b>631,859</b>	<b>46%</b>	<b>(222,421)</b>	<b>-35%</b>
<b>(-) Gastos de administración y ventas</b>	<b>(233,150)</b>	<b>-21%</b>	<b>(285,002)</b>	<b>-21%</b>	<b>51,852</b>	<b>-18%</b>
<b>Utilidad operacional</b>	<b>176,288</b>	<b>16%</b>	<b>346,857</b>	<b>25%</b>	<b>(170,569)</b>	<b>-49%</b>
(-) Costos financieros	(16,406)	-2%	(22,337)	-2%	5,931	-27%
(+) Ingresos financieros	147,571	14%	184,088	13%	(36,517)	-20%
(+) Otros ingresos	28,305	3%	33,056	2%	(4,751)	-14%
<b>Utilidad del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>335,758</b>	<b>31%</b>	<b>541,664</b>	<b>39%</b>	<b>(205,906)</b>	<b>-38%</b>
Impuesto a la renta	(81,873)	-8%	(124,772)	-9%	42,899	-34%
<b>Utilidad neta del año</b>	<b>253,885</b>	<b>23%</b>	<b>416,892</b>	<b>30%</b>	<b>(163,007)</b>	<b>-39%</b>

Los ingresos ordinarios del año representan el 84% del total de ingresos y disminuyeron un 22% con respecto al año anterior.

El costo de ventas del año representa el 46% del total de ingresos y disminuyó un 7% con respecto al año anterior.

Los gastos de administración y ventas representan el 21% del total de ingresos y disminuyeron un 18% con respecto al año anterior.

La utilidad neta del 2017 disminuyó un 39% con respecto al año anterior y representa al 23% de los ingresos totales.

## 5. FORECAST 12+0

Un análisis de los resultados obtenidos en comparación con los datos pronosticados durante el año 2017 se detalla a continuación.

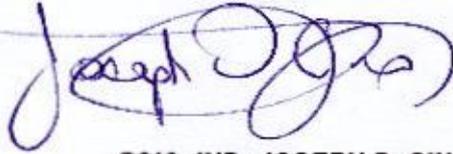
**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**  
**FORECAST 12+0**

ITEMS	ACTUAL	PRONÓSTIC	VARIACIÓN	
	ENE-DIC	ENE-DIC	US\$	%
Alquiler suites	613,069	877,316	(264,247)	-30%
Alquiler terrenos	296,601	318,093	(21,492)	-7%
Intereses inversiones	124,456	161,250	(36,794)	-23%
Intereses prestamos	23,115	22,815	300	1%
Otros ingresos	25,309	13,800	11,509	83%
Utilidad en venta de activos	2,995	-	2,995	0%
<b>Total ingresos</b>	<b>1,085,546</b>	<b>1,393,274</b>	<b>(307,729)</b>	<b>-22%</b>
Sueldos, salarios y beneficios sociales	125,051	125,881	(831)	-1%
Amenities	4,853	9,153	(4,300)	-47%
Agua luz telefono fax (neto)	33,303	42,618	(9,315)	-22%
Lavanderia y utiles de limpieza	28,002	45,729	(17,727)	-39%
Activos de operacion suites	2,145	7,715	(5,570)	-72%
Lenceria	318	7,282	(6,964)	-96%
Depreciacion	67,999	66,661	1,338	2%
Mantenimiento y reparacion	19,481	18,081	1,400	8%
Arriendos	4,675	763	3,911	513%
Cuotas de condominio	106,449	90,477	15,972	18%
Desayunos huéspedes	50,176	43,081	7,095	16%
Costo alimentos y bebidas suites	5,403	-	5,403	0%
Otros costos	2,669	-	2,669	0%
<b>Costos operacionales</b>	<b>450,523</b>	<b>457,442</b>	<b>(6,919)</b>	<b>-2%</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>635,022</b>	<b>935,832</b>	<b>(300,810)</b>	<b>-32%</b>
Honorarios profesionales	52,384	58,700	(6,316)	-11%
Comisiones en ventas	11,730	15,429	(3,699)	-24%
Utiles de oficina	4,058	5,584	(1,526)	-27%
Impuestos contribuciones y otros	113,347	128,500	(15,153)	-12%
Seguros	10,733	11,360	(627)	-6%
Movilizacion y transporte	2,047	4,443	(2,395)	-54%
Combustibles y lubricantes	156	600	(444)	-74%
Atenciones sociales	1,910	1,200	710	59%
Viajes locales	432	2,292	(1,860)	-81%
Gastos legales	642	1,200	(558)	-47%
Provision por deterioro c x c	815	-	815	
Publicidad	3,892	4,200	(308)	-7%
Intereses y comisiones	15,802	20,402	(4,601)	-23%
Otros gtos de administracion y vtas	22,068	8,760	13,308	152%
<b>Gastos operacionales</b>	<b>240,013</b>	<b>262,669</b>	<b>(22,657)</b>	<b>-9%</b>
<b>Utilidad operativa antes de impuestos</b>	<b>395,010</b>	<b>673,163</b>	<b>(278,153)</b>	<b>-41%</b>
Participación trabajadores en las utilidades	59,251	125,881	(66,630)	-53%
Impuesto a la renta	81,873	100,974	(19,101)	-19%
<b>Utilidad neta</b>	<b>253,885</b>	<b>446,307</b>	<b>(192,422)</b>	<b>-43%</b>

**6. DESTINO DE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2017**

La Junta General de Accionistas decidirá el destino de las utilidades disponibles del ejercicio 2017, que luego de provisionar la reserva legal es de US\$228.496,35.

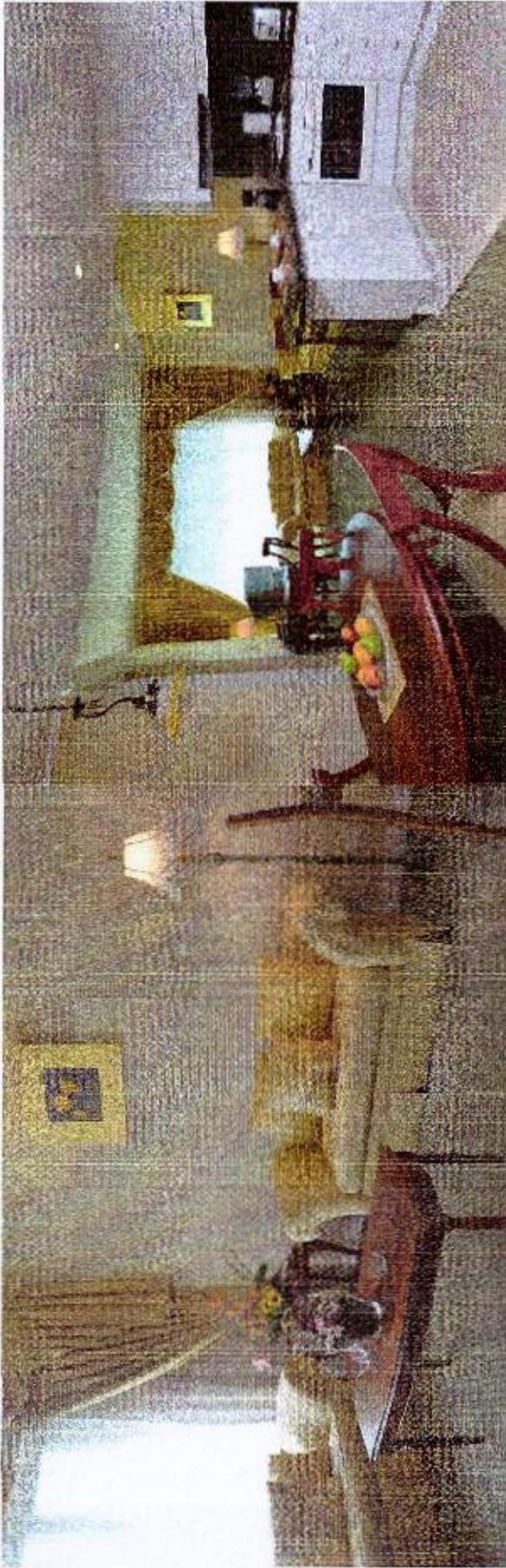
*Atentamente,*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Joseph D. Cina', with a large, stylized flourish extending to the left.

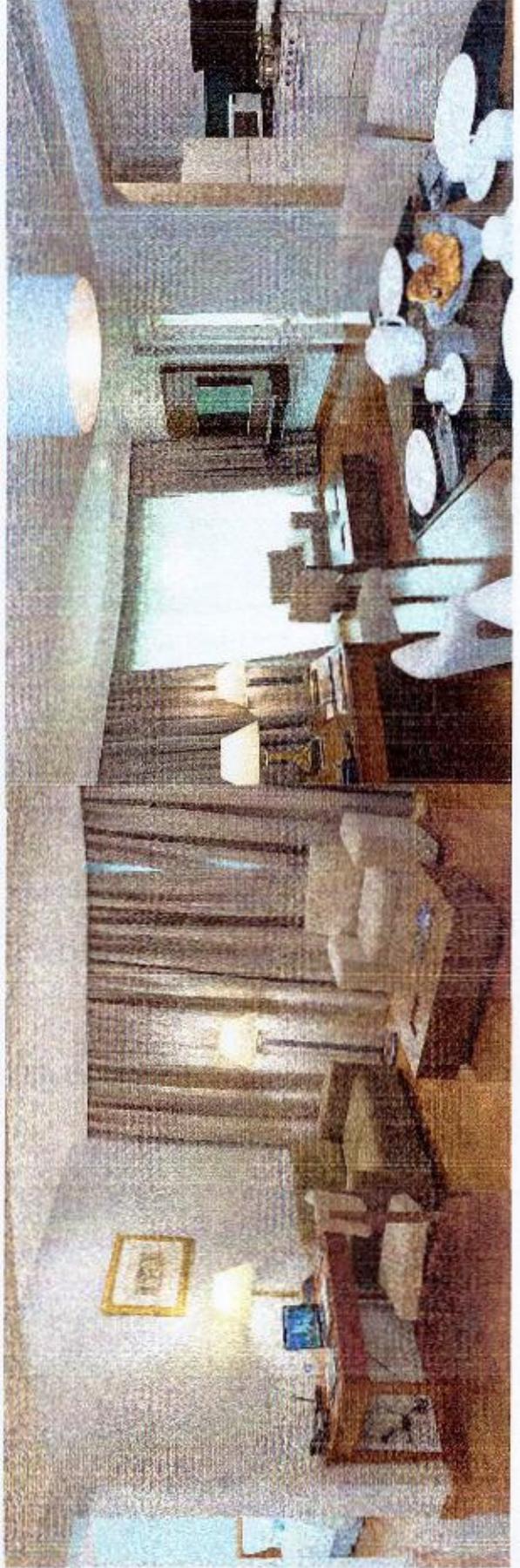
**PSIC. IND. JOSEPH D. CINA  
GERENTE GENERAL  
INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**

MANTENIMIENTO Y ADECUACIONES SUITES PISO 1

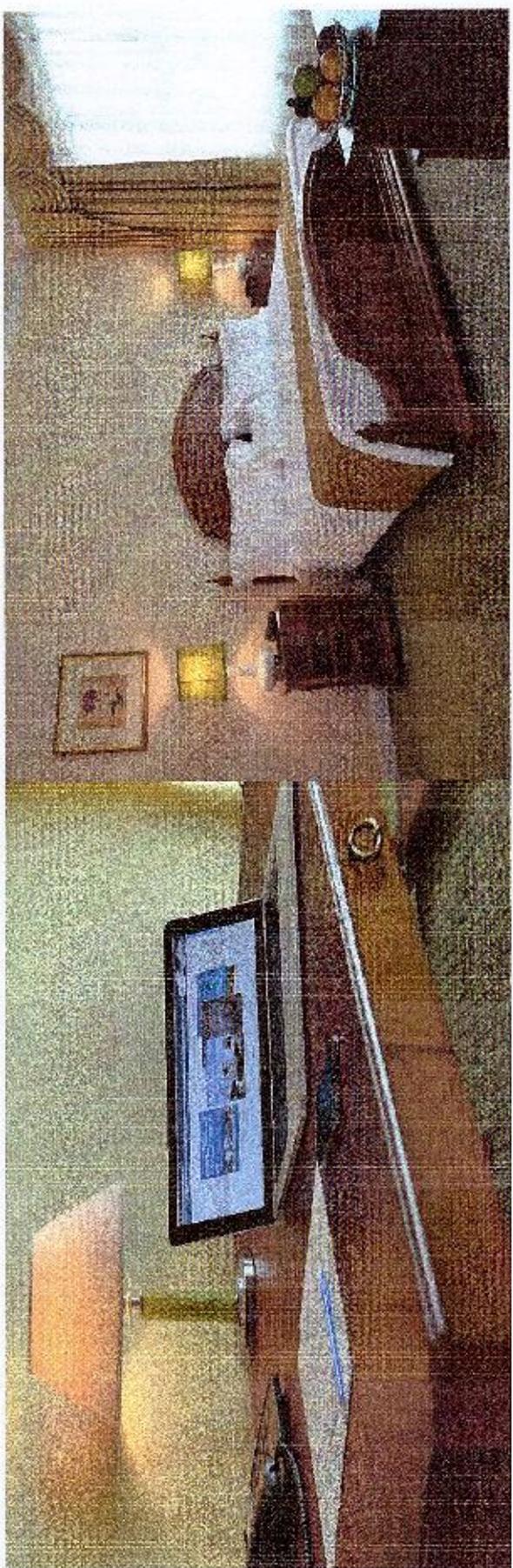
ANTES...



DESPUES...



ANTES...



DESPUES...

