

# INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

## INFORME DE LABORES POR EL AÑO 2006

### 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, presentó 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 2006.

### 2. SITUACION ACTUAL DEL EDIFICIO TORRE DE SUITES ETAPA 1

#### A. COMERCIALIZACION Y LEGALIZACION ESCRITURAS

La Administración, continuó con el proceso de venta y de recuperación de cartera de las suites, parqueos y bodegas. En el año 2006, se comercializaron 13 suites, de un total de 16 disponibles para la venta; lo que significa una efectividad del 81.25%.

A continuación el detalle de las suites comercializadas:

Detalle de Suites	2005	2006
Total Suites Edificio	110	110
Suites Hoteleras	22	28
Suites Accionistas HOLDINGDINE S.A.	8	8
Suites Accionistas EMPRONORTE OVERSEAS INC.	8	8
Menos Suites Comercializadas años anteriores	9	50
Suites Disponibles para la Venta	63	16
Suites Comercializadas	41	13
Suites por Comercializar	22	3
Suites Hoteleras por amoblar	6	0
Efectividad	65,08%	81,25%

Las 3 suites disponibles (603, 1004 y 1203), no pudieron ser vendidas en el 2006 con el incremento de precios dispuesto por la Junta General de Accionistas del 14 de marzo del 2006; por lo que, la Gerencia pone a consideración de los señores Accionistas, que estas se destinen como suites hoteleras con sus respectivos parqueos y bodegas.

El valor promedio de venta durante el 2006, fue de US\$112.899 dólares; valor que incluye suite, parqueo y bodega, tal como se demuestra en el cuadro a continuación:

<b>Detalle Suites Vendidas</b>	<b>Unidad</b>	<b>Valor Venta</b>	<b>Valor Promedio</b>
Suites vendidas 2003- 2004	9	1.121.242,49	124.582,50
Suites vendidas 2005	41	4.416.030,30	107.708,06
Suites vendidas 2006	13	1.467.685,07	112.898,85
<b>Total</b>	<b>63</b>	<b>7.004.957,86</b>	<b>111.189,81</b>

La Compañía recibió durante el año 2006, US\$2.374.478,44 dólares por concepto de venta de suites – parqueos y bodegas; valores que se encuentran registrados como ingresos en el Estado de Resultados y como Anticipos Clientes en el Balance General.

<b>Ingresos por Venta de Suites</b>	<b>Valor Venta</b>	<b>Valor Recibido 2004</b>	<b>Valor Recibido 2005</b>	<b>Valor Recibido 2006</b>	<b>Valor Por Cobrar</b>
Suites vendidas 2003- 2004	1.121.242,49	777.131,16	344.111,33	-	-
Suites vendidas 2005	4.416.030,30	0	3.067.337,82	1.191.637,53	157.054,95
Suites vendidas 2006	1.467.685,07	-	-	1.182.840,91	284.844,16
<b>Total Ventas</b>	<b>7.004.957,86</b>	<b>777.131,16</b>	<b>3.411.449,15</b>	<b>2.374.478,44</b>	<b>441.899,11</b>

Al 31 de diciembre del 2006, la Empresa mantiene un saldo por cobrar a clientes por un valor de US\$441.899,11 dólares, los cuales, serán recaudados en los primeros meses del año en curso y que corresponden a un total de 7 suites.

<b>Detalle de Cuentas por Cobrar Clientes Suites</b>	<b>US\$</b>
Total Ventas	7.004.957,86
Menos Anticipos Clientes	1.351.293,00
Menos Escrituras y derecho llave venta 2004	131.792,61
Menos Escrituras y derecho de llave 2005	5.086.437,89
Mas Cuentas por Cobrar	6.464,75
<b>Cuentas por Clientes Neto</b>	<b>441.899,11</b>

De acuerdo a la resolución de la Junta General de Accionistas del 13 de junio del 2006 y al Acta de Cesión de Derechos del 27 de junio del mismo año, se procedió al traspaso de las suites, parqueos y bodegas de los pisos 14 y 15 a los Accionistas HOLDINGDINE S.A. y a EMPRONORTE OVERSEAS INC., con cargo a la reducción de capital de la Compañía, en US\$1.100.000 dólares.

Al 31 de diciembre del 2006, la Compañía tiene pendiente por legalizar las escrituras definitivas de compra – venta de 16 suites, con sus respectivos parqueos y bodegas; las cuales, se concluirán en el primer cuarto del año 2007. Están pendientes trámites con abogados independientes y con bancos locales.

<b>Detalle Ventas Status Legal al 31 de Diciembre 2006</b>	<b>Escrituras Concluidas</b>	<b>Escrituras en Proceso</b>
Ventas 2003 - 2004	9	0
Ventas 2005	32	9
Ventas 2006	6	7
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>16</b>
<b>Total Ventas</b>	<b>63</b>	

## **B. GESTION DE SUITES HOTELERAS Y TERRENOS**

La Gerencia General, procedió a amoblar y equipar las 6 suites del 4to piso, de acuerdo a la resolución adoptada por la Junta General de Accionistas del 14 de marzo del 2006. La Compañía dispone de un total de 28 suites hoteleras desde el mes de agosto del 2006.

La totalidad de las suites hoteleras (28 en total), se encuentran clasificadas como activos fijos, de acuerdo a la resolución de la Junta General de Accionistas del 14 de marzo del 2006; con sus respectivas depreciaciones en el Estado de Pérdidas y Ganancias.

La ocupación acumulada a diciembre del 2006 fue del 71.28%, con una participación directa de la Compañía del 64.38% y del Hotel del 6.23%, versus una ocupación del 60% en el año 2005. La tarifa promedio mensual fue de US\$1.989 y el REVPAR mensual de US\$1.417 dólares.

<b>Detalle</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>Variación</b>
Ocupación Total	60,25%	71,28%	18,30%
Ocupación Inamazonas	35,24%	65,04%	84,57%
Ocupación J.W. Marriott Quito	25,01%	6,23%	-75,07%
Tarifa Promedio	1.604	1.989	23,98%
Revpar	961	1.417	47,49%

Al 31 de diciembre del 2006, Inmobiliaria Amazonas S.A., obtuvo ingresos por el alquiler de las suites, por un monto de US\$409.231, frente a US\$177.888 del 2005, lo cual, significa un incremento del 130.05%. En lo referente a los terrenos, se obtuvieron US\$64.980, equivalentes a un aumento del 45% frente al año 2005.

<b>Comparativo Ingresos</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>Variación %</b>	<b>Variación US\$</b>
Alquileres Suites Hoteleras	177.887,77	409.231,32	130,05%	231.343,55
Alquileres Terrenos	49.775,00	64.980,20	30,55%	15.205,20

### **3. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES.**

La Compañía dio cumplimiento a las resoluciones de Junta General de Accionistas del 14 de marzo y del 13 de junio del 2006.

Inmobiliaria Amazonas S.A., se encuentra asumiendo al momento, desde el mes de marzo el 50% de las remuneraciones y beneficios sociales del personal que presta sus servicios a Amazonas Hot S.A.

Adicionalmente, la Gerencia General, de acuerdo a lo dispuesto por la Junta General de Accionistas del 14 de marzo del 2006, realizó el levantamiento y estimación del valor actual de los inventarios de la bodega de la Compañía.

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) Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; 4) Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; 5) Auditores Externos; y 6) honorarios fijados por la Junta General de Accionistas.

Por lo tanto, es adecuado señalar, que la Administración de la Compañía ha cumplido con todas las resoluciones adoptadas por los organismos pertinentes, incluyendo los temas de propiedad intelectual y derechos de autor, como registro y uso de marcas; licencias y patentes de invención.

### **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 2006; se registran US\$4.863.232,87 en inversiones y US\$1.351.293, como anticipos clientes en la cuenta de otros activos corrientes.

La Compañía, al 31 de diciembre del 2006, registra un préstamo bancario de US\$700.000 dólares con el Banco del Austro, por concepto de la venta del piso 14, (8 suites con sus respectivos parqueos y bodegas). Inmobiliaria Amazonas S.A., entregó el valor de US\$767.800 al HOLDINGDINE S.A., por concepto de la venta de estos inmuebles; por lo que en la cuenta por cobrar a Karnataka S.A., se encuentran registrados los US\$767.800 más los intereses correspondientes.

El valor de los US\$767.800 dólares, más los respectivos intereses, fueron pagados a Inmobiliaria Amazonas S.A. en el mes de febrero del 2007 por Karnataka S.A., e inmediatamente, se procedió a pagar el préstamo bancario y sus intereses.

De acuerdo a la resolución de la Junta General de Accionistas del 14 de marzo del 2006; se procedió a contabilizar las 28 suites hoteleras como activos fijos, por el valor de US\$2.710.448 dólares.

Cabe señalar, que a diciembre del 2005, el 89.58% 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 38.000 mt2, con excelente ubicación y alta plusvalía, en donde se pueden construir edificaciones adicionales, como la segunda torre de suites y el centro de convenciones y ferias, entre otros.

ACTIVO	2.005	%	2.006	%
<b>CORRIENTE</b>				
CAJA - BANCOS	218.660,66	1,04%	232.961,33	1,13%
INVERSIONES TEMPORALES	2.700.000,00	12,85%	4.863.232,87	23,68%
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	439.919,29	2,09%	1.191.521,06	5,80%
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS	-	0,00%	80.447,30	0,39%
PAGOS ANTICIPADOS	40.924,67	0,19%	13.358,50	0,07%
CONSTRUCCIONES EN CURSO	1.668.605,69	7,94%	1.680.515,09	8,18%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	7.812.068,60	37,17%	1.682.642,35	8,19%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>12.880.178,91</b>	<b>61,29%</b>	<b>9.744.678,50</b>	<b>47,45%</b>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>8.135.974,13</b>	<b>38,71%</b>	<b>10.791.816,22</b>	<b>52,55%</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>21.016.153,04</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.536.494,72</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASIVO</b>				
CUENTAS POR PAGAR	268,80	0,00%	721.561,14	3,51%
PROVISIONES UTILIDAD TRABAJADORES 15%	10.222,05	0,05%	-	0,00%
PROVISIONES 25% IMPUESTO A LA RENTA	-	0,00%	33.407,29	0,16%
RETENCIONES	6.340,18	0,03%	2.585,27	0,01%
OTROS PASIVOS CORRIENTES	1.401.753,68	6,67%	1.351.293,00	6,58%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>1.418.584,71</b>	<b>6,75%</b>	<b>2.108.846,70</b>	<b>10,27%</b>
GARANTIAS ARRIENDOS	4.850,00	0,02%	3.450,00	0,02%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.423.434,71</b>	<b>6,77%</b>	<b>2.112.296,70</b>	<b>10,29%</b>
<b>PATRIMONIO</b>		0,00%		0,00%
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>19.592.718,33</b>	<b>93,23%</b>	<b>18.424.198,02</b>	<b>89,71%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>21.016.153,04</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.536.494,72</b>	<b>100,00%</b>

Inmobiliaria Amazonas S.A. recaudó el valor de US\$40.108,36 el 25 de mayo del 2006, correspondiente a la cuenta por cobrar a AmazonasHot S.A., de acuerdo a la resolución emitida por la Junta General de Accionistas del 14 de marzo del 2006.

## 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 2006 y 2005.

Las cifras demuestran que los ingresos se han incrementado en el 6.61%, frente al 2005, por las escrituras y derechos de llave registrados durante el año, así como, por el aumento en los arriendos de suites y terrenos; sin tomar en consideración los ingresos por US\$1.100.000, correspondientes a la venta de los piso 14 y 15.

	2005	%	2006	%
VENTAS SUITES (ESCRITURAS)	216.151,00	7,33%	2.354.490,43	55,51%
VENTAS SUITES (DERECHO DE LLAVE)	2.469.886,73	83,81%	1.141.909,73	26,92%
INGRESOS ARRIENDOS	226.340,27	7,68%	474.211,61	11,18%
INTERESES GANADOS INVERSIONES		0,00%	252.469,82	5,95%
OTROS INGRESOS	34.485,16	1,17%	18.596,94	0,44%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.946.863,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.241.678,53</b>	<b>100,00%</b>

La Compañía registra una utilidad bruta de US\$764.520,25 dólares, por el costo de ventas y mantenimiento de las suites comercializadas. Cabe indicar que en los ingresos y en el costo de ventas se encuentra registrado el valor correspondiente al traspaso de los pisos 14 y 15 con sus respectivos parqueos y bodegas.

Los gastos administrativos y generales, fueron de US\$771.198,48 dólares, valores que incluyen: la depreciación, condominio, impuestos, publicidad, comisiones, mantenimiento, limpieza, honorarios, sueldos y salarios, entre otros.

Cabe indicar, que el gasto de depreciación, incluye la activación de las 28 suites hoteleras. Adicionalmente, desde el mes de enero del 2007, Inmobiliaria Amazonas S.A., solo cancela los valores de cuotas correspondientes a las 31 suites de su propiedad.

En el 2006, la Compañía obtuvo una pérdida contable de US\$6.678,23 dólares.

En los primeros meses del año 2007, esperamos concluir el proceso de legalización de escrituras y derechos de llave de las suites, parqueos y bodegas que faltan por concluir.

Los gastos para el año 2007, serán considerablemente menores, en vista que no existirán comisiones en ventas; el gasto publicitario será mínimo, las cuotas de condominio corresponderán exclusivamente a las suites hoteleras y se realizará un control permanente de los gastos para aumentar la rentabilidad.

	2005	%	2006	%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.946.863,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.241.678,53</b>	<b>100,00%</b>
MENOS				
COSTO DE VENTAS	2.294.560,49	77,86%	3.477.158,28	81,98%
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>652.302,67</b>	<b>22,14%</b>	<b>764.520,25</b>	<b>18,02%</b>
MENOS				
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>561.440,02</b>	<b>19,05%</b>	<b>771.198,48</b>	<b>18,18%</b>
SUELDOS SALARIOS BONIF. SOCIALES	128.236,72	4,35%	117.801,63	2,78%
GUARDIANIA	11.636,76	0,39%	-	0,00%
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	674,75	0,02%	294,50	0,01%
HONORARIOS	39.604,44	1,34%	53.705,57	1,27%
AGUA LUZ TELEFONO FAX	52.388,35	1,78%	46.435,11	1,09%
UTILES DE ESCRITORIO Y LIMPIEZA	31.755,66	1,08%	72.247,27	1,70%
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	82.684,41	2,81%	83.988,88	1,98%
DEPRECIACION	9.556,91	0,32%	111.899,38	2,64%
MANTENIMIENTO Y REPARACION	52.165,46	1,77%	58.715,16	1,38%
SEGUROS	5.937,95	0,20%	16.469,28	0,39%
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	3.038,74	0,10%	5.226,57	0,12%
GASTOS LEGALES	3.882,93	0,13%	6.603,35	0,16%
INTERESES Y COMISIONES	1.565,44	0,05%	12.377,11	0,29%
PUBLICIDAD	34.661,87	1,18%	16.335,60	0,39%
COMISIONES EN VENTAS	70.162,03	2,38%	51.770,58	1,22%
CUOTAS DE CONDOMINIO	33.487,60	1,14%	110.224,00	2,60%
EQUIPAMIENTO SUITES HOTELERAS		0,00%	7.104,49	0,17%
<b>UTILIDAD O PERDIDA CONTABLE</b>	<b>90.862,65</b>	<b>3,08%</b>	<b>- 6.678,23</b>	<b>-0,16%</b>
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	10.222,05		-	
25% IMPUESTO A LA RENTA	14.481,23		- 61.842,08	
<b>UTILIDAD O (PERDIDA NETA)</b>	<b>66.159</b>		<b>- 68.520,31</b>	

#### 4. INFORMES DE AUDITORIA EXTERNA Y DE COMISARIO

El Informe de Auditoría Externa y de Comisario, no plantea ninguna excepción al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía, por lo que los Estados Financieros presentados a conocimiento y resolución de los señores Accionistas, demuestran razonablemente la posición financiera de Inmobiliaria Amazonas S.A.

El Informe recomienda la contratación del Estudio de Precios de Transferencia por el año 2006.

#### 5. PROPUESTA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Compañía obtuvo una pérdida contable en el año 2006 por el valor de (US\$6.678,23); y de acuerdo a la Ley debe pagarse el 25% del impuesto a la renta por el valor de US\$61.842,08; por efectos de los gastos no deducibles de los pisos 14 y 15.

Cabe señalar, que el pago del impuesto a la renta se cruzará con los impuestos anticipados de retenciones a la fuente y pagos por concepto de plusvalía.

Me permito mencionar, que la pérdida neta del ejercicio económico del 2006, por (US\$68.520,31), se refleja en el Estado de Situación en la Cuenta Patrimonial de Utilidades o Pérdida del Ejercicio.

	2005	%	2006	%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>2.946.863,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.241.678,53</b>	<b>100,00%</b>
MENOS				
COSTO DE VENTAS	2.294.560,49	77,86%	3.477.158,28	81,98%
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>652.302,67</b>	<b>22,14%</b>	<b>764.520,25</b>	<b>18,02%</b>
MENOS				
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>561.440,02</b>	<b>19,05%</b>	<b>771.198,48</b>	<b>18,18%</b>
SUELDOS SALARIOS BONIF. SOCIALES	128.236,72	4,35%	117.801,63	2,78%
GUARDIANA	11.636,76	0,39%	-	0,00%
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	674,75	0,02%	294,50	0,01%
HONORARIOS	39.604,44	1,34%	53.705,57	1,27%
AGUA LUZ TELEFONO FAX	52.388,35	1,78%	46.435,11	1,09%
UTILES DE ESCRITORIO Y LIMPIEZA	31.755,66	1,08%	72.247,27	1,70%
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	82.684,41	2,81%	83.988,88	1,98%
DEPRECIACION	9.556,91	0,32%	111.899,38	2,64%
MANTENIMIENTO Y REPARACION	52.165,46	1,77%	58.715,16	1,38%
SEGUROS	5.937,95	0,20%	16.469,28	0,39%
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	3.038,74	0,10%	5.226,57	0,12%
GASTOS LEGALES	3.882,93	0,13%	6.603,35	0,16%
INTERESES Y COMISIONES	1.565,44	0,05%	12.377,11	0,29%
PUBLICIDAD	34.661,87	1,18%	16.335,60	0,39%
COMISIONES EN VENTAS	70.162,03	2,38%	51.770,58	1,22%
CUOTAS DE CONDOMINIO	33.487,60	1,14%	110.224,00	2,60%
EQUIPAMIENTO SUITES HOTELERAS		0,00%	7.104,49	0,17%
<b>UTILIDAD O PERDIDA CONTABLE</b>	<b>90.862,65</b>	<b>3,08%</b>	<b>- 6.678,23</b>	<b>-0,16%</b>
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	10.222,05		-	
25% IMPUESTO A LA RENTA	14.481,23		- 61.842,08	
<b>UTILIDAD O (PERDIDA NETA)</b>	<b>66.159</b>		<b>- 68.520,31</b>	

## 6. RECOMENDACIÓN

La Gerencia General considera pertinente, el sugerir a los señores Accionistas que analicen y consideren los siguientes proyectos para el 2006, una vez que se cuenten con los anteproyectos del Centro de Convenciones para definir orden de prioridades:

### A. PROYECTO CONSTRUCCION Y OPERACIÓN DEL CENTRO DE CONVENCIONES Y EXPOSICIONES

Como es de conocimiento de los señores Accionistas, la Gerencia General, preparó las bases para el Concurso de Anteproyecto Arquitectónico con 2 subsuelos de parqueaderos y 7.000 mt2 de un gran salón para desarrollar eventos sociales, convenciones y ferias. Los términos de referencia, fueron entregados a arquitectos americanos recomendados por Marriott Internacional Hotels Inc., y a profesionales locales. Los proyectos deberán ser entregados a más tardar el 25 de abril del 2007, para que los señores Accionistas tomen una decisión sobre la selección del Arquitecto y la continuación del mismo. Cabe indicar, que este proyecto prácticamente no ha tenido costos ni gastos.

**B. PROYECTO PREVENTA Y CONSTRUCCION DE LA SEGUNDA ETAPA DEL EDIFICIO TORRE DE SUITES**

La Gerencia General, ha realizado un estudio económico – financiero para este proyecto, con el soporte del Cuerpo de Ingenieros del Ejército y del General Patricio Lloret, Gerente de Operaciones División Manufactura – HOLDINGDINE S.A., en el cual, se plantea la venta en planos, con el objeto de financiar en parte la construcción del edificio. El proyecto fue realizado en el 2006 y ajustado en los primeros meses del 2007. El estudio, además, considera 2 opciones: 1) venta de la totalidad de 110 suites; y 2) venta de 96 suites y amoblamiento de 14 suites (1er y 2do piso) para suites hoteleras. Cabe indicar, que este proyecto prácticamente no ha tenido costos ni gastos.

**C. PROYECTO AMOBLAMIENTO DE 3 SUITES HOTELERAS PARA ARRENDAMIENTO DE LARGAS ESTADIAS**

La Gerencia General, solicita a los señores Accionistas, que analicen el amoblamiento de las 3 suites disponibles al momento, para de esta manera contar con 31 suites hoteleras y optimizar los ingresos permanentes de Inmobiliaria Amazonas S.A.; y que estas suites se registren como Activos Fijos.

Atentamente,

  
**ANDRES ZALDUMBIDE GARAYCOA**  
Gerente General