

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

INFORME DE LABORES POR EL AÑO 2007

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 2007.

2. GESTION OPERATIVA

A. LEGALIZACION ESCRITURAS Y RECUPERACION DE CARTERA

La Administración, continuó con el proceso de legalización de escrituras y de recuperación de cartera de las suites; parqueos y bodegas de la primera etapa del Edificio Torre de Suites. En el año 2007, se legalizaron la compra – venta de 14 suites, de un total de 16 disponibles. Las dos escrituras restantes, serán concluidas en el primer trimestre del año 2008.

A continuación el detalle de las suites comercializadas - legalizadas y sus saldos:

Detalle de Suites	2006	2007
Total Suites Edificio	110	110
Suites Hoteleras	28	31
Suites Accionistas	16	16
Menos Suites por Amoblar	3	0
Suites Disponibles para Venta	63	63
Escrituras legalizadas años anteriores	24	47
Escrituras por instrumentar	39	16
Escrituras legalizadas	23	14
Escrituras por legalizar	16	2

La Compañía recibió durante el año 2007, US\$356.890,48 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.

Al 31 de diciembre del 2007, la Empresa mantiene un saldo por cobrar a clientes, por un valor de US\$85.008,63 dólares, los cuales, corresponden a una suite y serán recaudados en los primeros dos meses del año 2008.

Ingresos por Venta de Suites	Valor Venta	Valor Recibido Años Anteriores	Valor Recibido 2007	Valor Por Cobrar
Suites vendidas 2003- 2004	1,121,242.49	1,121,242.49	-	-
Suites vendidas 2005	4,416,030.30	4,258,975.35	157,054.95	-0.00
Suites vendidas 2006	1,467,685.07	1,182,840.91	199,835.53	85,008.63
Suites vendidas 2007	-	-	-	-
Total Ventas	7,004,957.86	6,563,058.75	356,890.48	85,008.63
Porcentaje		93.69%	5.09%	5.09%

B. GESTION DE ALQUILER DE SUITES Y TERRENOS

La Gerencia General, procedió a amoblar y equipar las 3 suites disponibles, de acuerdo a la resolución adoptada por la Junta General de Accionistas del 28 de marzo del 2007. La Compañía, dispone de un total de 31 suites hoteleras desde el mes de agosto del 2007.

Las 3 suites que se amoblaron, se encuentran clasificadas como activos fijos, de acuerdo a la resolución de la Junta General de Accionistas del 28 de marzo del 2007; con sus respectivas depreciaciones en el Estado de Pérdidas y Ganancias.

La ocupación acumulada a diciembre del 2007, fue del 68.71%, con una participación directa de la Compañía del 68.38% y del Hotel del 0.33%, versus una ocupación del 71.28% en el año 2006. La tarifa promedio mensual fue de US\$1.983 y el REVPAR mensual de US\$1.362 dólares. La ocupación del año 2007 es menor a la del año 2006, en vista que durante el año 2006, la Compañía tuvo un promedio de 25 suites y en el año 2007 un promedio de 29.5 suites; aspecto adicional a la situación política y económica del País.

La Administración, implementó un plan de promoción de las suites, el cual, se basa en visitas personalizadas a clientes potenciales, con el objeto de aumentar la ocupación y dar a conocer los servicios y ventajas. Durante el año 2008, se profundizará en este aspecto.

Detalle	2006	2007	Variación
Ocupación Total	71.28%	68.71%	-3.61%
Ocupación Inamazonas	65.04%	68.38%	5.14%
Ocupación J.W. Marriott Quito	6.23%	0.33%	-94.70%
Tarifa Promedio	1,989	1,983	-0.30%
Revpar	1,417	1,364	-3.74%

Al 31 de diciembre del 2007, Inmobiliaria Amazonas S.A., obtuvo ingresos por el alquiler de las suites, por un monto de US\$460.640, frente a US\$409.231 del 2006, lo cual, significa un incremento del 12.56%. En lo referente a los terrenos, se obtuvieron US\$66.670, valor similar al obtenido en el año 2006 con un valor de US\$64.980 dólares.

Comparativo Ingresos	2006	2007	Variación %	Variación US\$
Alquileres Suites Hoteleras	409,231.32	460,639.78	12.56%	51,408.46
Alquileres Terrenos	64,980.20	66,669.64	2.60%	1,689.44

C. CONTROL INTERNO

La Administración, procedió en el año 2007, a elaborar procedimientos y políticas internas aplicadas al negocio y a la instrucción del personal, para que realicen sus labores en base a los mismos, con el objeto de mejorar el control interno y tener una estructuración adecuada de los principales procesos.

También, se procedió a realizar un levantamiento y codificación 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.

3. CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS LEGALES Y CONTRACTUALES.

La Compañía, dio cumplimiento a las resoluciones de Junta General de Accionistas del 28 de marzo, 31 de mayo y del 6 de junio del 2007; así como, a las resoluciones de Directorio.

Adicionalmente, la Gerencia General, de acuerdo a lo dispuesto por la Junta General de Accionistas del 28 de marzo del 2007, realizó el levantamiento y valoración de los inventarios de las bodegas de propiedad de la Compañía y se procedió a su registro como inventarios (otros activos), contra utilidades retenidas años anteriores; por un valor de US\$116.253,11 dólares.

La Administración, entregó en el mes de junio a cada Accionistas, el valor de US\$2.000.000 dólares, como anticipo a la disminución de capital, aprobada por la Junta General de Accionistas del 28 de marzo y del 31 de mayo del 2007. El trámite es manejado por el Estudio Jurídico Gallegos, Neidl & Asociados, con la supervisión de la Administración. La aprobación de la disminución de capital por parte de la Superintendencia de Compañías, será concluida en los primeros meses del año 2008.

Inmobiliaria Amazonas S.A., ha cumplido con todas las obligaciones dentro de los plazos pertinentes con los Organismos de Control: 1) Servicio de Rentas Internas; 2) Superintendencia de Compañías; 3) Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y 4) Auditores Externos; entre otros.

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.

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 2007; se registran US\$1.379.814,31 en inversiones y US\$198.180,13 como anticipos clientes en la cuenta de otros activos corrientes.

Están registradas las 31 suites como edificios por un valor de US\$2.933.555,52; US\$8.092.882,80 como terrenos, y US\$1.680.515,09 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). Esta cuenta debe ser cobrada a futuro, tomando en cuenta que el valor es considerable.

Cabe señalar, que al 31 de diciembre del 2007, el 98.31% 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.

Dentro del patrimonio, está registrado como disminución de capital, (anticipos accionistas), el valor de US\$4.000.000 dólares. Una vez terminado el trámite en el Registro Mercantil, se procederá al registro respectivo en la cuenta de capital social.

ACTIVO	2007	%	2006	%
CORRIENTE				
CAJA - BANCOS	86,373	0.58%	232,961	1.13%
INVERSIONES TEMPORALES	1,379,814	9.21%	4,863,233	23.68%
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS	81,501	0.54%	80,447	0.39%
PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CXC	35,823	0.24%	1,204,880	5.87%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	198,180	1.32%	1,682,642	8.19%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,781,692	11.89%	8,064,163	39.27%
CUENTAS POR COBRAR LP	401,848	2.68%	-	0.00%
TOTAL ACTIVO FIJO	12,633,494	84.29%	12,472,331	60.73%
OTROS ACTIVOS	170,595	1.14%	-	0.00%
TOTAL ACTIVOS	14,987,629	100.00%	20,536,495	100.00%
PASIVO				
CUENTAS POR PAGAR BANCOS	-	0.00%	700,000	3.41%
PROVISION IMPUESTO A LA RENTA	55,938	0.37%	33,407	0.16%
OTROS GASTOS ACUMULADOS Y CXP	30,859	0.21%	27,596	0.13%
OTROS PASIVOS CORRIENTES	154,436	1.03%	1,351,293	6.58%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	241,233	1.61%	2,112,297	10.29%
PASIVO A LP	3,450	0.02%	-	0.00%
TOTAL PASIVO	244,683	1.63%	2,112,297	10.29%
PATRIMONIO NETO	14,742,945	98.37%	18,424,198	89.71%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	14,987,629	100.00%	20,536,495	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 2007 y 2006.

Las cifras demuestran que los ingresos por venta de suites, disminuyeron en un 55%, en vista que se legalizaron 14 suites versus 23 del año 2006. Los ingresos por arriendos, tuvieron un incremento del 11.20% con un valor de US\$527.309,45 dólares. Los intereses ganados por inversiones temporales, también sufrieron una disminución del 24.66%, en vista del anticipo entregado a los señores Accionistas.

Finalmente, los otros ingresos registran un valor de US\$120.435, lo que equivale a un aumento del 547% versus el año 2006, debido a la recuperación de gastos de energía eléctrica, teléfono, gastos limpieza, cuotas de condominio, comisión por administración, entre otros, de los pisos 14 y 15. Estos valores, también son registrados en las cuentas de gastos; por lo que el efecto neto, es la comisión por administración.

Detalle de Ingresos	2006	2007	Variación %	Variación US\$
Total Venta Suites	3,496,400.16	1,550,766.82	-55.65%	(1,945,633.34)
Ingresos por Arriendos	474,211.61	527,309.45	11.20%	53,097.84
Intereses ganados por Inversiones	252,469.82	190,201.70	-24.66%	(62,268.12)
Otros Ingresos	18,596.94	120,435.29	547.61%	101,838.35
Total Ingresos	4,241,678.53	2,388,713.26	-43.68%	(1,852,965.27)

La Compañía registra una utilidad bruta de US\$1.127.358,43 dólares, por el costo de ventas de las suites comercializadas.

Los costos y gastos incurridos por la Compañía durante el año 2007, fueron conocidos y aprobados por los delegados de los señores Accionistas, de acuerdo al Acta de Junta General de Accionistas del 28 de marzo del 2007.

Los gastos administrativos y generales correspondientes al 2007, ascendieron al valor de US\$849.165,50 dólares, monto que incluye: depreciación, condominio, impuestos, mantenimiento, servicios administrativos, limpieza, honorarios, entre otros; versus US\$771.198,48 dólares del año 2006.

Cabe indicar, que el gasto de depreciación, incluye la activación de las 3 suites hoteleras.

En el 2007, la Compañía obtuvo una utilidad antes de impuestos de US\$278.192,93 versus una pérdida contable de 6.678,23 dólares del año 2006.

	2007	%	2006	%
TOTAL INGRESOS	2,388,713	100.00%	4,241,679	100.00%
MENOS	-			
COSTO DE VENTAS	1,261,355	52.80%	3,477,158	81.98%
UTILIDAD BRUTA	1,127,358	47.20%	764,520	18.02%
MENOS	-			
GASTOS OPERACIONALES	849,166	35.55%	771,198	18.18%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	96,528	4.04%	117,802	2.78%
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	201	0.01%	295	0.01%
HONORARIOS	45,753	1.92%	53,706	1.27%
AGUA LUZ TELEFONO FAX	66,570	2.79%	46,435	1.09%
UTILES DE ESCRITORIO Y LIMPIEZA	96,896	4.06%	72,247	1.70%
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	119,387	5.00%	83,989	1.98%
DEPRECIACION	171,489	7.18%	111,899	2.64%
MANTENIMIENTO Y REPARACION	65,753	2.75%	58,715	1.38%
SEGUROS	10,728	0.45%	16,469	0.39%
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	3,014	0.13%	5,227	0.12%
GASTOS LEGALES	3,448	0.14%	6,603	0.16%
INTERESES Y COMISIONES	38,540	1.61%	12,377	0.29%
PUBLICIDAD	-	0.00%	16,336	0.39%
COMISIONES EN VENTAS	-	0.00%	51,771	1.22%
PROVISION INCOBRABLES	8,030	0.34%	-	0.00%
CUOTAS DE CONDOMINIO	108,890	4.56%	110,224	2.60%
EQUIPAMIENTOS SUITES HOTELERAS	6,689	0.28%	7,104	0.17%
GASTOS NO DEDUCIBLES	7,250	0.30%	-	0.00%
UTILIDAD O (PERDIDA DEL EJERCICIO)	278,193	11.65%	- 6,678	-0.16%
25% IMPUESTO A LA RENTA	70,910	2.97%	- 61,842	-1.46%
UTILIDAD O PERDIDA NETA	207,283	8.68%	- 68,520	-1.62%

5. INFORMES DE AUDITORIA EXTERNA Y DE COMISARIO

El Informe de Auditoría Externa y de Comisario, no plantean 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.

6. PROPUESTA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

La Compañía, obtuvo una utilidad antes de impuestos en el año 2007 por el valor de US\$278.192,93; y de acuerdo a la Ley debe pagarse el 25% del impuesto a la renta por el valor de US\$70.910,19 dólares. Este valor se cruzará con los impuestos anticipados de retenciones a la fuente y pagos por concepto de plusvalía.

La Gerencia General, propone a la Junta General de Accionistas, que del resultado neto del ejercicio económico del año 2007, por US\$207.282,74 dólares, se destine el 10% a la Reserva Legal por US\$20.728,27 y la diferencia se reinvierta conforme a la ley.

7. SITUACION PROYECTO CENTRO DE CONVENCIONES Y EXPOSICIONES

La Administración, avanzó con el proceso de planificación del proyecto. Se lograron los siguientes adelantos:

- Negociación honorarios (fijos) arquitectura: se logró obtener un descuento de US\$159.970 dólares; por lo que el valor final del proyecto arquitectónico es de US\$260.000 dólares.
- Actualización del estudio de mercado por parte de la Gerencia General.
- Desarrollo del Alcance: desglose de actividades por etapas, presupuesto detallado, flujo de inversiones, políticas y estándares a cumplir; entre otros.
- Ofertas estudios de ingenierías del proyecto: elaboración de términos de referencia, invitaciones, concurso privado de ofertas y análisis de las mismas para los estudios: 1) estructural; 2) mecánico; 3) hidro-sanitario; 4) eléctrico; 5) control y monitoreo – voz y datos; 6) incendios.

Principalmente, se dieron lugar a conversaciones con varias instituciones financieras locales y extranjeras y con casas de valores, con el objeto de conseguir una confirmación del financiamiento de US\$8.5 millones de dólares, con un período de gracia entre 12 y 18 meses y mínimo 8 años para el pago de la deuda. Algunas instituciones financieras, no estuvieron interesadas en el proyecto, debido al plazo del crédito y por la situación política y económica del País.

Picaval (Pichincha Casa de Valores), determinó que una emisión de obligaciones y/o titularización de flujos no es viable por las condiciones antes descritas; mientras que Stanford Group, manifiesta que sí es viable una emisión de obligaciones colocada por tramos y mediante un revolving. Adjunto copias de las comunicaciones antes mencionadas.

La Corporación Financiera Nacional, Banco del Pacífico, Produbanco y Banco de Guayaquil, mantienen interés en el proyecto y están analizando la posibilidad de sindicarse la operación con el objeto de no restringir los cupos de crédito para ambos Accionistas por temas de patrimonio técnico. Se espera para fines del mes de abril del 2008, contar con una respuesta formal, en la cual, indiquen las condiciones del financiamiento.

Cabe señalar, que el financiamiento es para un proyecto nuevo en el mercado, con flujos futuros estimados y a largo plazo; motivo por el cual, las instituciones antes mencionadas, solicitan la firma de un co-deudores para garantizar el repago de la deuda, que además de las garantías inmuebles de los terrenos donde se construirá el complejo. La necesidad de co-deudores además es un requisito solicitado por la Superintendencia de Bancos en vista de la naturaleza del proyecto. Por lo que, se requiere del pronunciamiento de los Accionistas, sobre este particular.

Atentamente,


ANDRES ZALDUMBIDE GARAYCOA
Gerente General

