

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

INFORME DE LABORES POR EL AÑO 2008

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 2008.

2. GESTION OPERATIVA

A. LEGALIZACION ESCRITURAS SUITES Y RECUPERACION DE CARTERA

La Administración, concluyó el proceso de legalización de escrituras pendientes (2 suites) durante el año 2008 y la recuperación total de la cartera por venta de suites. A continuación el detalle de las suites comercializadas - legalizadas y sus saldos:

Detalle de Suites	2007	2008
Total Suites Edificio	110	110
Suites Hoteleras	31	31
Suites Accionistas	16	16
Menos Suites por Amoblar	0	0
Suites Disponibles para Venta	63	63
Escriuras Legalizadas años anteriores	47	61
Escriuras por instrumentar	16	2
Escriuras Legalizadas	14	2
Escriuras por Legalizar	2	0

La Compañía registró durante el año 2008, el valor de US\$250.461,09 dólares de las 2 escrituras legalizadas como venta de suites y el valor de US\$179.565,92 como costo de ventas en el Estado de Resultados. En el año 2008, se recaudó el valor pendiente de cobro al 31 de diciembre del 2007, por la cantidad de US\$85.008,63 dólares.

Ingresos por Venta de Suites	Valor Venta	Valor Recaudado años anteriores	Valor Recaudado Año 2008	Valor por Cobrar
Suites vendidas 2003 - 2004	1,121,242.49	1,121,242.49	-	-
Suites vendidas 2005 - 2007	5,883,715.37	5,798,706.74	85,008.63	-
Total Ventas	7,004,957.86	6,919,949.23	85,008.63	-

B. GESTION DE ALQUILER DE SUITES Y TERRENOS

La Administración durante el año 2008, implementó un plan de promoción de las suites, el cual, se basó en: a) visitas personalizadas a clientes potenciales; b) desarrollo de la página web; c) publicidad contratada en medios de comunicación escrita; y d) envío de información vía correo electrónico y cartas mediante el uso de bases de datos de clientes potenciales. A pesar de la estrategia y planes de acción desarrollados en el año 2008, se produjo una disminución en la ocupación de las suites, debido a varios factores que se describen más adelante.

DETALLE	RESUMEN TOTAL
VISITAS	435
CORREOS Y COMUNICACIONES	529
LLAMADAS TELEFONICAS	483
RESERVAS	196
% RESERVAS / VISITAS Y CORREOS	20%

La ocupación acumulada a diciembre del 2008, fue del 59.79%, con una participación directa de la Compañía del 100% y del Hotel del 0%, versus una ocupación del 68.71% en el año 2007. La tarifa promedio mensual fue de US\$1.934 y el REVPAR mensual de US\$1.156 dólares.

La ocupación del año 2008 fue menor a la del año 2007 debido a varios factores, entre los que se pueden mencionar los siguientes: a) una disminución generalizada en el mercado de largas estadías de ejecutivos de empresas multinacionales debido a la situación económica a nivel mundial; b) la no ocupación de las suites por parte de la Embajada Americana y de sus filiales, en vista que en su nuevo complejo disponen de apartamentos para sus empleados; y c) la disminución en reservas por parte de grandes clientes como es el caso de Coastal International, Pfizer, Telefónica de España, entre otros.

Detalle	2007	2008	% Variación
Ocupación Total	68.71%	59.79%	-12.98%
Ocupación Inamazonas	68.38%	59.79%	-12.56%
Ocupación JW Marriott	0.33%	0%	-100.00%
Tarifa Promedio	1,983	1,934	-2.47%
Revpar	1,364	1,156	-15.25%

Al 31 de diciembre del 2008, Inmobiliaria Amazonas S.A., obtuvo ingresos por el alquiler de las suites por un monto de US\$420.816 frente a US\$460.640 del 2007, lo cual, significa una reducción del 8.65%. En lo referente a los terrenos, se obtuvieron US\$72.158, valor que aumentó en un 8.23% respecto al año anterior.

Comparativa de Ingresos	2007	2008	% Variación	Variación US\$
Alquileres Suites Hoteleras	460,639.78	420,815.50	-8.65%	-39,824.28
Alquileres Terrenos y Parqueo	66,669.64	72,158.37	8.23%	5,488.73
Total Alquileres	527,309.42	492,973.87	-6.51%	-34,335.55

No fue posible habilitar los parqueaderos de la 2da Torre de Suites con los del Hotel, en vista de que los estudios determinaron que los parqueos de la 2da Torre de Suites, se encontraban a un nivel inferior en su parte estructural que los del Hotel, por lo que no era factible conectarlos.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, no concedió el permiso de construcción del parqueadero de la Av. Orellana con material pétreo (ripio); motivo por el cual, el SRI no autorizó el cobro de la tarifa vía máquina automática. El Municipio, exige el adoquinamiento o pavimentación total del parqueo, lo cual, demanda una inversión muy fuerte y por lo tanto disminuiría la rentabilidad del negocio.

C. CONTROL INTERNO

La Administración procedió en el año 2008, 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. Adicionalmente, se implementó el módulo de cartera y de cuentas por pagar en el sistema contable de la Compañía.

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 19 de marzo y a las resoluciones del Directorio del 15 de mayo del 2008.

La Gerencia General, de acuerdo a lo dispuesto por el Directorio del 15 de mayo del 2008, procedió a entregar el valor de US\$650.000 dólares a cada Accionista en junio, para lo cual, se firmaron los convenios de préstamo a un año plazo a una tasa de interés pactada Libor a 12 meses. Los valores entregados fueron producto de las ventas de suites, dinero que se mantenía en inversiones temporales.

La Administración, concluyó con la disminución de capital por el valor de US\$4 millones, la cual, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías el 29 de enero del 2008 e inscrita el 13 de marzo en el Registro Mercantil.

No fue posible realizar el aumento de capital por la reinversión de utilidades del año 2007 por el valor de US\$90.591,28 dólares, debido a que el IESS solicitó un certificado de cumplimientos de obligaciones patronales; el cual, no fue otorgado ya que la empresa no cuenta actualmente con empleados bajo relación de dependencia; razón por la cual, la Administración, procedió a realizar la declaración sustitutiva en el formulario 101 del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio económico 2007, cancelando el valor adicional de US\$9.937,60 dólares por la diferencia del impuesto a la renta.

Se solicita la autorización a la Junta General de Accionistas, para dejar sin efecto la resolución del 19 de marzo del 2008, sobre el aumento de capital por la reinversión de utilidades del año 2007. También, se solicita la aprobación a la Junta General de Accionistas para registrar contablemente la diferencia de US\$ 905.91 por concepto de reserva legal y que el valor de US\$89.685,37 se mantenga en la cuenta de Utilidades no Distribuidas en el Patrimonio.

La Administración solicitó al SRI, la exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta del año 2008 por el valor de US\$88.240,27 en vista de la disminución de sus ingresos, obteniéndose de parte del SRI, la respuesta favorable de exoneración en el 50%. La Compañía, con el asesoramiento del Grupo Eljuri y del Dr. Fabricio Moreno, presentó un recurso de revisión por la exoneración total del valor; estando pendiente la resolución pertinente por parte del SRI.

Inmobiliaria Amazonas S.A., ha cumplido con todas las obligaciones dentro de los plazos pertinentes con los Organismos de Control, 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 2008; se registran US\$99.362.89 como cuentas por cobrar alquileres, 116.253 en inventarios materiales de construcción para la 2da Torre de Suites y el valor de 1.421.730.45 como otras cuentas y documentos por cobrar; valor que incluye el monto de US\$1.300.000 por cobrar Accionistas (préstamos otorgados) y la suma de US\$27.612 por concepto de los intereses generados por cobrar a los Accionistas; entre otros.

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

Cabe señalar, que al 31 de diciembre del 2008, el 97.38% 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. Los Accionistas deben tomar una decisión respecto a la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

ACTIVO	2007	%	2008	%
CORRIENTE				
CAJA - BANCOS	86,373	0.58%	8,968	0.06%
INVERSIONES TEMPORALES	1,379,814	9.21%	-	0.00%
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS	81,501	0.54%	99,363	0.68%
PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CXC	35,823	0.24%	1,448,525	9.88%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	198,180	1.32%	116,253	0.79%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,781,691	11.89%	1,673,109	11.41%
CUENTAS POR COBRAR LP	401,848	2.68%	401,848	2.74%
TOTAL ACTIVO FIJO	12,633,494	84.29%	12,466,279	84.99%
OTROS ACTIVOS	170,595	1.14%	126,637	0.86%
TOTAL ACTIVOS	14,987,628	100.00%	14,667,872	100.00%
PASIVO				
CUENTAS POR PAGAR	21,724	0.14%	66,948	0.46%
PROVISION IMPUESTO A LA RENTA	55,938	0.37%	-	0.00%
OTROS GASTOS ACUMULADOS Y CXP	9,134	0.06%	-	0.00%
OTROS PASIVOS CORRIENTES	154,437	1.03%	-	0.00%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	241,233	1.61%	66,948	0.46%
PASIVO A LARGO PLAZO	3,450	0.02%	4,650	0.03%
TOTAL PASIVO	244,683	1.63%	71,598	0.49%
PATRIMONIO NETO	14,742,945	98.37%	14,596,274	99.51%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	14,987,628	100.00%	14,667,872	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 2008.

Las cifras demuestran que los ingresos por venta de suites fueron de US\$250.461, rubro que disminuyó en un 84%, en vista que se legalizaron únicamente las 2 suites pendientes frente a 14 suites del año 2007. Los ingresos totales por arriendos, sufrieron una disminución del 6.51%, llegando a un valor de US\$492.974 dólares. Los intereses ganados por el préstamo concedido a los Accionistas, ascienden a la suma de US\$49.965. Finalmente, se registran US\$208.100 por concepto de los alquileres del piso 14; igualmente, se registra en el gasto la factura que nos envía Karnataka S.A. por un valor similar.

Detalle de Ingresos	2007	2008	Variación %	Variación US\$
Total Venta Suites	1,550,777	250,461	-83.85%	-1,300,316
Ingresos por Arriendos	527,309	492,974	-6.51%	-34,336
Intereses Ganados	190,202	49,965	-73.73%	-140,237
Ingresos Piso 14	-	208,100	NA	208,100
Otros Ingresos	120,435	81,001	-32.74%	-39,435
Total Ingresos	2,388,723	1,082,500	-54.68%	-1,306,223

La Compañía, registra un costo de ventas (de las 2 suites legalizadas) equivalente a US\$179.565,92 dólares; arrojando una utilidad bruta de US\$902.934,02 dólares.

Los costos y gastos incurridos por la Compañía durante el año 2008, fueron conocidos y aprobados por los delegados de los señores Accionistas, Econ. Patricio Rojas del HoldingDine S.A. y Econ. Esteban Díaz de parte de Empronorte Overseas Inc.

Los gastos administrativos y generales correspondientes al año 2008, ascendieron al valor de US\$972.676,65 dólares, monto que incluye los siguientes rubros: depreciación, cuotas de condominio, impuestos, mantenimiento, servicios administrativos, gasto piso 14, limpieza, honorarios, entre otros.

En el año 2008, la Compañía obtuvo una pérdida neta de US\$69.742,63. El actual giro de negocios (alquiler de 31 suites), no es el objeto principal de la Empresa y los altos costos y gastos necesarios para mantener las operaciones, no permiten obtener ganancias.

Bajo estas consideraciones, los señores Accionistas deben analizar con detenimiento la situación actual de la Compañía y tomar las decisiones necesarias a fin de reactivar los proyectos inmobiliarios y el actual giro del negocio para encaminar a la institución.

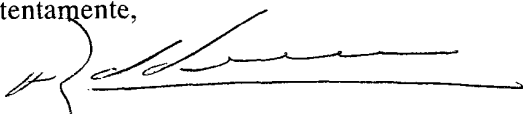
	2008	%	2007	%
TOTAL INGRESOS	1,082,500	100.00%	2,388,713	100.00%
MENOS				
COSTO DE VENTAS	179,566	16.59%	1,261,355	52.80%
UTILIDAD BRUTA	902,934	83.41%	1,127,358	47.20%
MENOS				
GASTOS OPERACIONALES	972,677	89.85%	849,166	35.55%
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	85,013	7.85%	96,528	4.04%
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	767	0.07%	201	1.92%
HONORARIOS	60,819	5.62%	45,753	2.79%
AGUA LUZ TELEFONO FAX	59,449	5.49%	66,570	4.06%
UTILES DE ESCRITORIO Y LIMPIEZA	73,469	6.79%	96,896	5.00%
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	54,895	5.07%	119,387	7.18%
DEPRECIACION	172,937	15.98%	171,489	2.75%
MANTENIMIENTO Y REPARACION	78,810	7.28%	65,753	0.45%
SEGUROS	18,956	1.75%	10,728	0.13%
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	3,858	0.36%	3,014	0.14%
GASTOS LEGALES	2,144	0.20%	3,448	1.61%
INTERESES Y COMISIONES	12,727	1.18%	38,540	0.00%
PUBLICIDAD	29,021	2.68%	-	0.00%
GASTO PISO 14	206,717	19.10%	-	4.56%
CUOTAS DE CONDOMINIO	98,966	9.14%	108,890	0.28%
EQUIPAMIENTOS SUITES HOTELERAS	5,686	0.53%	6,689	0.64%
GASTOS NO DEDUCIBLES	8,442	0.78%	15,280	11.65%
UTILIDAD O (PERDIDA DEL EJERCICIO)	- 69,743	-6.44%	278,193	11.65%

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.

Quito, 16 de Marzo del 2009

Atentamente,



ANDRES ZALDUMBIDE GARAYCOA
Gerente General