

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO ECONÓMICO 2013

DIEGO SERRANO MACHADO

CONTENIDO

Tema	Pág.
Requerimientos legales y regulatorios	3
Control interno	4
Resultado de la evaluación a la gestión administrativa y de las operaciones económicos – financieras	5
Análisis de los resultados financieros	5
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultados	7
Ingresos	7
Gastos	8
Indicadores de desempeño	10
Opinión	11

Señores

MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

Presentes.-

En cumplimiento con los Arts. 274 y 279 de la Ley de Compañías, y la designación de Comisario Principal, he revisado el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2013, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo de INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A. por el ejercicio comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2013.

La revisión del Comisario fue efectuada y practicada para obtener certeza razonable, no absoluta, a fin de determinar si los estados financieros no contienen errores importantes o de carácter significativo que puedan afectar la posición financiera de la compañía. Revisión que incluye un examen, sobre la base de muestreo y pruebas selectivas que sustente los importes e información contenida en los estados financieros.

En mi calidad de Comisario Principal de INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A. cúpleme informarles lo siguiente:

REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la compañía. Los respectivos registros contables se mantienen debidamente conciliados, no he identificado diferencias significativas que deban ser reveladas o ajustes que deban ser realizados.

Se revisaron las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas y de Directorio, que en mi opinión considero que la Administración ha dado cumplimiento a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones respectivas.

Los libros de actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

Los Estados Financieros de INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) las mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan

la incorporación integral, explícita y sin reservas de las referidas normas y aplicadas de manera uniforme al ejercicio que se presenta.

La empresa cumple con las obligaciones legales vigentes establecidas por: Ministerio de Relaciones Laborales, IESS, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas entre otras.

La Información suministrada para el presente informe de Comisario es de responsabilidad de sus administradores quienes en todo momento colaboraron en el levantamiento de información y pruebas pertinentes. No he recibido informes finales auditados por lo que ésta opinión está sustentada en los informes presentados por la administración.

En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelan situaciones que se consideren incumplimientos a normas legales, estatutarias y reglamentarias y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de la administración.

CONTROL INTERNO

Basado en los informes preliminares de los auditores externos por el ejercicio económico 2013, informes finales de años anteriores y finalmente informes de la administración, efectué una evaluación de la estructura de control interno de la compañía, en el alcance que considero fue necesario para revisarlo, con el propósito de determinar la naturaleza y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son indispensables aplicar para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados.

Durante la evaluación de la estructura de control interno y la revisión de los estados financieros pude determinar un razonable cumplimiento de políticas y procedimientos tanto contables como administrativos para el control adecuado de las operaciones de la compañía durante el año 2013.

Los procedimientos de control interno de la compañía permiten que se minimice la probabilidad de fraude en sus resultados y cifras finales, la delegación y control por parte de los administradores y accionistas tanto en contrataciones como en desembolsos.

Resultado de la evaluación a la gestión administrativa y de las operaciones económicas – financieras

Se efectuó una evaluación general de la gestión administrativa llevada a cabo por la administración de la compañía, para lo cual se revisó y analizó: a) estados financieros; b) la estructura de control interno; c) actas de la Junta General de Accionistas; d) informes de los estados financieros y de cumplimiento de obligaciones tributarias de los auditores externos; e) informes de los administradores y se realizó reuniones con los ejecutivos del área financiera y de control de INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS

La administración de INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A. es responsable de la preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y del control interno necesario para garantizar que los estados financieros se encuentren libres de errores significativos.

Una compilación de los componentes principales de los estados financieros de la compañía por el período que terminó el 31 de diciembre de 2013 se presenta a continuación:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA:

CUENTAS	PERIODO 2.013	PERIODO 2012	ANALISIS VERTICAL		ANALISIS HORIZONTAL	
			2013	2012	US\$	%
ACTIVO						
<i>CORRIENTE</i>						
CAJA - BANCOS	136,331	190,184	0.91%	1.30%	-53,853	-28.32%
INVERSIONES TEMPORALES	1,804,646	540,000	12.02%	3.68%	1,264,646	234.19%
CUENTAS POR COBRAR	846,544	1,602,567	5.64%	10.93%	-756,023	-47.18%
INVENTARIOS	12,769	8,409	0.09%	0.06%	4,360	51.84%
PAGOS ANTICIPADOS	70,422	94,651	0.47%	0.65%	-24,229	-25.60%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2,870,712	2,435,811	19.11%	16.62%	434,901	17.85%
<i>ACTIVO FIJO</i>						
ACTIVO FIJO	12,591,684	12,304,760	83.84%	83.96%	286,924	2.33%
DEPRECIACION ACUMULADA	-443,672	-84,988	-2.95%	-0.58%	-358,684	422.04%
TOTAL ACTIVO FIJO	12,148,012	12,219,772	80.89%	83.38%	-71,760	-0.59%
TOTAL DEL ACTIVO	15,018,724	14,655,583	100.00%	100.00%	363,141	2.48%
PASIVO						
<i>PRESTAMOS A INSTITUCIONES FINANCIERAS</i>						
PRESTAMOS A INSTITUCIONES FINANCIERAS	0	6,780	0.00%	0.05%	-6,780	-100.00%
<i>SUELDOS POR PAGAR</i>						
SUELDOS POR PAGAR	1,175	0	0.01%	0.00%	1,175	100.00%
<i>CUENTAS POR PAGAR</i>						
CUENTAS POR PAGAR	80,851	37,334	0.54%	0.25%	43,517	116.56%
<i>BENEFICIOS A EMPLEADOS</i>						
BENEFICIOS A EMPLEADOS	74,771	49,914	0.50%	0.34%	24,857	49.80%
<i>IMPUESTOS POR PAGAR</i>						
IMPUESTOS POR PAGAR	8,483	10,808	0.06%	0.07%	-2,325	-21.51%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	165,280	104,836	1.10%	0.72%	60,444	57.66%
<i>GARANTIAS ARRIENDOS</i>						
GARANTIAS ARRIENDOS	17,162	17,161	0.11%	0.12%	1	0.00%
<i>PROVISIONES JUBILACIÓN Y DESHAUCIO</i>						
PROVISIONES JUBILACIÓN Y DESHAUCIO	2,041	0	0.01%	0.00%	2,041	100.00%
TOTAL PASIVO	184,482	121,997	1.23%	0.83%	62,485	51.22%
PATRIMONIO						
<i>CAPITAL SOCIAL</i>						
CAPITAL SOCIAL	524,036	524,036	3.49%	3.58%	0	0.00%
<i>APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES</i>						
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	140,000	140,000	0.93%	0.96%	0	0.00%
<i>RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS</i>						
RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS	13,869,550	13,718,602	92.35%	93.61%	150,948	1.10%
TOTAL PATRIMONIO	14,533,586	14,382,638	96.77%	98.14%	150,948	1.05%
<i>UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013</i>						
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013	300,655	150,948	2.00%	1.03%	149,707	99.18%
PATRIMONIO NETO	14,834,241	14,533,586	98.77%	99.17%	300,655	2.07%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	15,018,724	14,655,583	100.00%	100.00%	363,141	2.48%

El incremento de los activos totales del 2013, con respecto al año anterior fue del 2,48% lo cual no cambia la posición financiera de la compañía con respecto al 2012, sin embargo es importante destacar que en los activos corrientes el incremento más significativo se puede atribuir a las inversiones corrientes realizadas las cuales se encuentran en 1.8 millones de dólares. Debido a la importancia que tienen sobre las cifras totales a continuación se muestra una composición individual del activo fijo el cual representa el 83,84% del total del activo.

INFORME DE COMISARIO

ACTIVO FIJO	VALORES
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
EQUIPOS DE OFICINA	46,053.32
VEHICULOS	24,544.65
DEPRECIACION ACUMULADA	-443,671.64
TOTAL ACTIVO FIJO	12,148,012.10

Los Activos fijos de la compañía se mantienen en condiciones semejantes respecto al ejercicio económico 2012 sufriendo una ligera disminución en el activo fijo neto que no supera el 1% del total de activos.

Los pasivos corrientes tienen una incidencia muy baja en los estados financieros de la compañía, pues apenas supera el 1% del monto total de activos, a pesar de tener un incremento de US\$ 60 mil generado principalmente por la provisión para pago del 15% a trabajadores. Los valores del pasivo no son materiales y no comprometen las operaciones de la compañía en el corto plazo.

Los pasivos de largo plazo de la compañía se encuentran conformados por la cuenta garantías en arriendo por el valor de US\$ 17 mil y se ha mantenido constante desde el año anterior, para el ejercicio económico comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2013 se realiza la provisión para jubilación patronal la cual se encuentra en el orden de US\$ 2 mil.

El total de Pasivo de la compañía representa el 1,23% del activo lo cual claramente deja conocer que la empresa se encuentra financiada por capital accionario.

El patrimonio de la compañía se ha mantenido prácticamente intacto, no ha sufrido deterioro y su pequeño incremento del 2,07% se genera principalmente por los resultados obtenidos en el ejercicio económico 2013.

ESTADO DE RESULTADOS:

CUENTAS	PERIODO 2013	PERIODO 2012	ANALISIS VERTICAL		ANALISIS HORIZONTAL	
			2013	2012	US\$	%
ALQUILER SUITES	907,560.11	981,990	76.65%	100.00%	-74,430	-7.58%
ALQUILER TERRENOS	276,466.50	0	23.35%	0.00%	276,467	
TOTAL INGRESOS	1,184,026.61	981,990	100.00%	100.00%	202,037	20.57%
(-)GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	956,700.62	886,283	80.80%	90.25%	70,418	7.95%
UTILIDAD OPERACIONAL	227,325.99	95,707	19.20%	9.75%	131,619	137.52%
OTROS INGRESOS NETO	130,167.84	108,469	10.99%	11.05%	21,699	20.00%
INTERESES GANADOS Y RENDIMIENTOS FINANCIERO:	105,853.57	55,033	8.94%	5.60%	50,821	92.35%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	463,347.40	259,209	39.13%	26.40%	204,138	78.75%
PARTICIPACION TRABAJADORES	69,502.11	0	5.87%	0.00%	69,502	
IMPUESTO A LA RENTA	93,189.97	91,489	7.87%	9.32%	1,701	1.86%
RESERVA LEGAL	-	16,772	0.00%	1.71%	-16,772	-100.00%
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	300,655.32	150,948	25.39%	15.37%	149,707	99.18%

INGRESOS:

Los ingresos generados por las operaciones propiamente dichas y en referencia al alquiler de suites en el año 2013 fueron de US\$ 74.430, menos que las generadas en el año 2012, lo cual representa una disminución del 7,50%, sin embargo el alquiler de terrenos realizado en el ejercicio económico 2013 genera un ingreso de US\$ 276.466 lo cual permite fortalecer el ingreso total en operaciones de la compañía, llevando a un incremento neto total de US\$ 202.037 que representa un crecimiento en unidades monetarias de 20,57% en referencia al año anterior.

El indicador de ocupabilidad de las instalaciones disminuyó en el 15.39% pasando de 83.89% en el año 2012 a 68.50 en el año 2013. Es importante destacar que la tarifa promedio incrementó en US\$ 13,00 con respecto al año anterior permitiendo equilibrar de esta manera la disminución de ocupabilidad producida.

El Rev Par (Indicador que muestra la relación del ingreso de venta sobre el inventario total de suites) del año 2013, registró un valor de US\$ 2.072 el valor generado en el año 2012 fue de US\$ 2.180

GASTOS:

Los gastos realizados en el ejercicio económico 2013 superaron en el 7.95% a los gastos del ejercicio económico 2012, sin embargo al comparar la relación frente a los ingresos, puedo indicar que los ingresos crecieron en el 20,57% lo cual justifica la ejecución del gasto para el ejercicio económico 2013.

INFORME DE COMISARIO

Es importante mencionar que la relación que guardan los gastos operacionales frente a los ingresos operacionales en el año 2013 es del 80.80% mientras que para el año 2012 es de 90.25% lo cual hace eficiente la gestión del gasto operacional.

A continuación se muestra un detalle de los gastos realizados en el ejercicio económico 2013:

CUENTAS	PERIODO 2,013
(-)GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	956,700.62
SUELDOS	116,751.86
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	32,027.91
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	555.79
HONORARIOS	65,705.57
AGUA LUZ TELEFONO FAX	69,187.69
AMENITIES	10,097.89
LENCERIA SUITES	15,733.60
ACTIVOS DE OPERACIÓN SUITES	3,614.96
UTILES DE LIMPIEZA	57,776.76
UTILES DE OFICINA	5,360.17
CUOTAS SUSCRIPCIONES Y PUBLICACIONES	523.97
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	115,432.55
DEPRECIACION	84,660.56
MANTENIMIENTO Y REPARACION	44,897.06
SEGUROS	22,553.72
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	10,857.62
VIAJES LOCALES	657.68
ATENCIONES SOCIALES	2,132.78
INTERESES Y COMISIONES	21,624.02
PUBLICIDAD	4,390.35
CUOTAS DE CONDOMINIO	92,855.19
ARRIENDOS	59,982.77
OTROS GTOS DE ADMINISTRACION YVTAS	8,784.50
CONSUMOS HUESPEDES	102,535.65
COMISIONES EN VENTA	8,000.00

RESULTADOS:

Los resultados logrados durante el ejercicio económico 2013 son positivos para la compañía, superando a los resultados del ejercicio anterior en US\$ 149.707 lo cual representa un crecimiento en el orden del 100%

INDICADORES DE DESEMPEÑO

Los Estados financieros de la Compañía, evidencian una buena salud financiera producto de la fortaleza y capacidad de administración de sus funcionarios, así como también la autonomía patrimonial que apalanca sus operaciones.

Los indicadores financieros más relevantes que pueden en su conjunto dar un entendimiento de su estructura, actividad y nivel de desempeño son los siguientes:

INDICADOR	PERIODO 2,013	PERIODO 2012
LIQUIDEZ	17.37	23.23
PRUEBA ACIDA	17.29	23.15
RENTABILIDAD SOBRE LOS ACTIVOS	2.00%	1.03%
RENTABILIDAD SOBRE EL PATRIMONIO	2.03%	1.04%
RENTABILIDAD SOBRE LAS VENTAS	25.39%	15.37%
MARGEN BRUTO	19.20%	9.75%

Los resultados de los indicadores financieros muestran una evolución importante en referencia a liquidez y desempeño, la liquidez va disminuyendo lo que hace saber que el dinero corriente se está haciendo menos ocioso, mientras la rentabilidad sobre activos patrimonio y ventas es creciente, permitiendo mejorar la rentabilidad de la compañía.

RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Con fecha 02 de abril de 2013, se instala la Junta General de Accionistas en sesión general universal y posteriormente a la declaratoria e instalación se procede a aprobar el orden del día que se detalla a continuación:

1. Informe del Gerente General y del Comisario sobre el ejercicio económico 2012, Informe de los Auditores Externos.
2. Conocimiento de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012 y resoluciones.
3. Destino de las utilidades del ejercicio económico 2012.
4. Designaciones de Vocales del Directorio.
5. Designación del Comisario y selección del Auditor Externo para el año 2013.
6. Propositiones de accionistas y administradores.

Una vez que se establece el orden del día y se procede con la reunión de junta general a la misma que se ha dado seguimiento y llegando a las siguientes verificaciones.

Se comprobó que las utilidades generadas en el ejercicio económico 2012 no han sido distribuidas y se encuentran como parte de resultados acumulados.

La propuesta de incremento en las tarifas de arriendo de suites propuesta por la Junta General de Accionistas fue acatada por la administración logrando un incremento promedio del 13,02%.

La administración cumplió con todos los requerimientos para legalizar los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 ante la Superintendencia de Compañías, así como también presentó todos los informes pertinentes.

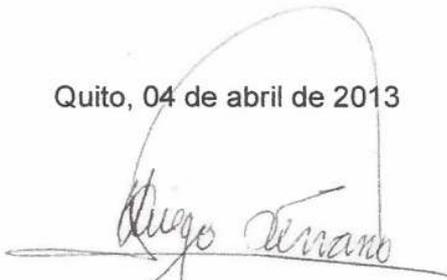
OPINIÓN

En mi opinión, los estados financieros expuestos por la Compañía, presentan razonablemente la información financiera en todos los rubros más importantes y representativos, las operaciones financieras han sido registradas conforme a las Leyes, y a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

La Compañía INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A. cumple con las disposiciones emitidas por sus accionistas.

No encuentro indicios de eventos subsecuentes que puedan alterar la razonabilidad de los estados financieros ni la información detallada en el presente informe de comisario.

Quito, 04 de abril de 2013



Ing. Diego Serrano Machado
COMISARIO PRINCIPAL