

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

# **INFORME DE COMISARIO**

**ENE – DIC 2014**

**DIEGO SERRANO MACHADO**

CONTENIDO

<b>Tema</b>	<b>Pág.</b>
Requerimientos legales y regulatorios	3
Normas Internacionales de Información Financiera	4
Control Interno	5
Registros Contables	5
Cumplimiento de Obligaciones	6
Análisis de los Resultados Financieros	6
Estado de Situación Financiera	6
Activos	7
Pasivos y Patrimonio	8
Estado de Resultados	8
Ingresos	8
Costos y Gastos	9
Indicadores de desempeño	10
Recomendaciones	11
Opinión	11

Señores

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

Presentes.-

De conformidad con lo expuesto en el Acta de sesión de la Junta General Universal de Accionistas celebrada el 07 de abril de 2014 y como informe de comisario con corte al 31 de diciembre de 2014, para el cual me encuentro designado de conformidad con el punto cuarto de la sesión de Junta, pongo en su consideración el respectivo documento final "Informe de Comisario" por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2014 de la compañía INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

En calidad de Comisario Principal he procedido a la revisión del Estado de Situación Financiera de INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A. con corte al 31 de diciembre de 2014, el Estado de Resultado Integral en el período comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2014 y los libros societarios que me fueron proporcionados por los administradores de la compañía.

Cumpliendo con lo dispuesto por la Junta General Universal de Accionistas y como un aporte al informe de gestión con corte a diciembre de 2014, quiero informar que obtuve la información necesaria para realizar pruebas globales sobre saldos contables y dar cumplimiento a mi función de Comisario Principal de la compañía, y que dicha revisión fue practicada para obtener certeza razonable, no absoluta, a fin de determinar si los estados financieros se presentan razonablemente y no contienen errores importantes o de carácter significativo.

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

**REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS**

En el ejercicio económico cortado al 31 de diciembre del 2014 se obtuvo evidencia de la celebración de una Junta General Universal de Accionistas la cuales se llevó a cabo el 07 de abril de 2014 en las instalaciones del hotel J.W. MARRIOTT (Informada en el informe con corte a junio de 2014) y la Junta General Universal de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2014 en la sala de negocios del Hotel J.W. Marriot ubicado entre la Av. Amazonas y Orellana.

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2014, resuelve "Designar Gerente General (relegir) al señor José Luis Salazar Gutiérrez por período estatutario de dos años y con las atribuciones, deberes y facultades previstas en el Estatuto Social y en la Ley"

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

Las convocatorias a Juntas Generales de accionistas se realizaron de conformidad con las disposiciones societarias vigentes.

Los expedientes de las Juntas Generales de Accionistas se conservan de conformidad con disposiciones legales, así como los libros de actas de la Junta General.

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

No tenemos evidencia de celebración de sesiones de directorio durante el ejercicio económico 2014.

#### **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF'S)**

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.

Los estados financieros del ejercicio económico anterior (2013) se muestran expresados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y son plenamente comparables con los estados financieros de años anteriores los mismos que se encuentran restablecidos.

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.

En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas globales sobre saldos contables 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 de los auditores externos y 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.

El control interno tiene una adecuada organización y procedimientos preestablecidos para la protección de los activos, y cobertura de pasivos, los registros financieros son confiables y son eficientes de acuerdo a las políticas administrativas y a las NIIF's.

Se obtuvo evidencias razonables sobre el adecuado cumplimiento tributario de la compañía así como también sobre el pago de las obligaciones que la administración tributaria determina.

No se ha obtenido evidencias de eventos significativos que pongan en riesgo la vulnerabilidad de los sistemas de control interno de INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

### **REGISTROS CONTABLES**

La contabilidad de la compañía y su expresión financiera está dentro de las normas legales, las transacciones registradas están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el país y con las Normas internacionales de información Financiera NIIF's

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.

**CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

A la fecha de revisión final con corte al 31 de diciembre de 2014, no hemos encontrado evidencias de incumplimientos legales, laborales o tributarios y los estados financieros de la compañía no revelan contingencias en torno a la posibilidad de riesgos de negocio en marcha por efectos de incumplimientos operacionales.

**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 balances se encuentren libres de distorsiones significativas.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA:**

CUENTAS CONTABLES	CORTE CONTABLE		ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS HORIZONTAL	
	31-dic-14	31-dic-13	2014	2013	US\$	%
<b>ACTIVOS</b>						
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	235,415	136,331	1.54%	0.91%	99,084	72.68%
Otras Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	2,102,439	1,865,835	13.77%	12.43%	236,604	12.68%
Clientes y otras cuentas por cobrar	829,776	838,876	5.43%	5.59%	-9,100	-1.08%
Inventarios y Pagos Anticipados	0	10,660	0.00%	0.07%	-10,660	-100.00%
Otros activos corrientes	17,184	12,769	0.11%	0.09%	4,415	34.58%
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>3,184,814</b>	<b>2,864,471</b>	<b>20.86%</b>	<b>19.08%</b>	<b>320,343</b>	<b>11.18%</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>						
Activos fijos y propiedades de inversión	12,084,305	12,148,013	79.14%	80.92%	-63,708	-0.52%
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>12,084,305</b>	<b>12,148,013</b>	<b>79.14%</b>	<b>80.92%</b>	<b>-63,708</b>	<b>-0.52%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>15,269,119</b>	<b>15,012,484</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>256,635</b>	<b>1.71%</b>
<b>PASIVOS</b>						
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>						
Cuentas por pagar comerciales y otras	37,996	83,094	0.25%	0.55%	-45,098	-54.27%
Beneficios a empleados	77,675	75,946	0.51%	0.51%	1,729	2.28%
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>115,671</b>	<b>159,040</b>	<b>0.76%</b>	<b>1.06%</b>	<b>-43,369</b>	<b>-27.27%</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>						
Pasivos de Largo Plazo	12,379	19,203	0.08%	0.13%	-6,824	0.00%
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>12,379</b>	<b>19,203</b>	<b>0.08%</b>	<b>0.13%</b>	<b>-6,824</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>128,050</b>	<b>178,243</b>	<b>0.84%</b>	<b>1.19%</b>	<b>-50,193</b>	<b>-28.16%</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
<b>PATRIMONIO NETO</b>						
Capital	524,036	524,036	3.43%	3.49%	0	0.00%
Reservas	82,403	52,337	0.54%	0.35%	30,066	57.45%
Aporte para futuras capitalizaciones	140,000	140,000	0.92%	0.93%	0	0.00%
Resultados acumulado neto	14,394,630	14,117,868	94.27%	94.04%	276,762	1.96%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>15,141,069</b>	<b>14,834,241</b>	<b>99.16%</b>	<b>98.81%</b>	<b>306,828</b>	<b>2.07%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>15,269,119</b>	<b>15,012,484</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>256,635</b>	<b>1.71%</b>

**ACTIVOS**

Los Activos de la compañía a la fecha de corte (31 de diciembre de 2014) se mantuvieron en saldos muy parecidos a los que tenía a la fecha de corte en el año anterior, se puede evidenciar un crecimiento neto del 11,18 %, el mismo que de acuerdo a la información recibida no se encuentra apalancado por cuentas de pasivo. La liquidez de la empresa en lo referente a su disponibilidad inmediata tiene mayor fortaleza que la liquidez que reflejan los componentes de diciembre de 2013. Es importante revelar que los valores reflejados en la cuenta de Efectivo y equivalentes se detallan por separado de las inversiones temporales de inmediata realización.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento, hace referencia a valores líquidos disponibles producto de excedentes de caja, los saldos reflejados en estas cuentas del activo corriente son de gran representatividad pues por si solos concentran el 13,77% del activo total en el período 2014 y 12,43% en el año 2013.

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento generaron ingresos financieros en el orden de US\$159.865 en el año 2014 y US\$ 105.853 en el año 2014.

La concentración de recursos en Activos Corrientes equivale al 20,86%, participación muy semejante a la que se muestra en el período anterior que equivale al 19,08%. Las cuentas que conforman el activo corriente, reflejan un saldo moderado, destacando un importante componente de efectivo y equivalentes y un valor razonable en la cartera de clientes el mismo que se ha mantenido homogéneo en el período transcurrido entre el 30 de septiembre de 2013 y 30 de septiembre de 2014.

Los Activos no corrientes representan el 79,14% del monto total de activos para el año 2014 y el 80.92% para el año 2013, en ambos casos el monto neto supera los 12 millones de dólares y su representatividad frente al activo total es prácticamente homogénea. No existen incrementos de gastos de capital que puedan exigir rendimientos superiores que justifiquen el financiamiento de los mismos.

CUENTAS CONTABLES	CORTE CONTABLE		ANALISIS VERTICAL		ANALISIS HORIZONTAL	
	31 dic 14	31 dic 13	2014	2013	US\$	%
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	3,184,814	2,864,471	20.86%	19.08%	320,343	11.18%
ACTIVOS NO CORRIENTES	12,084,305	12,148,013	79.14%	80.92%	-63,708	-0.52%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>15,269,119</b>	<b>15,012,484</b>	100.00%	100.00%	256,635	1.71%

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

La compañía refleja pasivos corriente de índole operativa especialmente generados por pago a proveedores y beneficios a empleados considerados para el corto plazo. El monto total del pasivo corriente es de US\$ 115.671 el cual representa el 0,76% sobre el total de activos. Por el lado de los pasivos no corrientes, se registran obligaciones de US\$ 12.379 que representan el 0,08% del total de activos. En conjunto, los pasivos representan el 0,84% del total de activos, lo cual permite aseverar que la mayor parte de la operación de la compañía está financiada por los accionistas y para efectos financieros se puede concluir que es autosustentable.

A continuación se muestra el detalle de obligaciones con corte al 31 de diciembre de 2014.

CUENTAS CONTABLES	CORTE CONTABLE		ANALISIS VERTICAL		ANALISIS HORIZONTAL	
	31-dic-14	31-dic-13	2014	2013	US\$	%
<b>PASIVOS</b>						
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>						
Cuentas por pagar comerciales y otras	37,996	83,094	0.25%	0.55%	-45,098	-54.27%
Beneficios a empleados	77,675	75,946	0.51%	0.51%	1,729	2.28%
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>115,671</b>	<b>159,040</b>	<b>0.76%</b>	<b>1.06%</b>	<b>-43,369</b>	<b>-27.27%</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>						
Paivos de Largo Plazo	12,379	19,203	0.08%	0.13%	-6,824	0.00%
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>12,379</b>	<b>19,203</b>	<b>0.08%</b>	<b>0.13%</b>	<b>-6,824</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>128,050</b>	<b>178,243</b>	<b>0.84%</b>	<b>1.19%</b>	<b>-50,193</b>	<b>-28.16%</b>

El patrimonio de la compañía se ha mantenido prácticamente intacto, no ha sufrido deterioro su pequeño incremento del 2,07% se genera principalmente por los resultados obtenidos en el período transcurrido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2014.

A continuación se muestra un detalle de cuentas patrimoniales con corte al 31 de diciembre de 2014.

CUENTAS CONTABLES	CORTE CONTABLE		ANALISIS VERTICAL		ANALISIS HORIZONTAL	
	31-dic-14	31-dic-13	2014	2013	US\$	%
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital	524,036	524,036	3.43%	3.49%	0	0.00%
Reservas	82,403	52,337	0.54%	0.35%	30,066	57.45%
Aporte para futuras capitalizaciones	140,000	140,000	0.92%	0.93%	0	0.00%
Resultados acumulado neto	14,394,630	14,117,868	94.27%	94.04%	276,762	1.96%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>15,141,069</b>	<b>14,834,241</b>	<b>99.16%</b>	<b>98.81%</b>	<b>306,828</b>	<b>2.07%</b>

**ESTADO DE RESULTADOS:**

CUENTAS CONTABLES	CORTE CONTABLE		ANALISIS VERTICAL		ANALISIS HORIZONTAL	
	31 dic-14	31 dic-14	2014	2013	US\$	%
Ventas Netas	1,187,973	1,205,956	100.00%	100.00%	-17,983	-1.49%
Costo de Ventas	-626,238	-624,477	-52.71%	-51.78%	-1,761	0.28%
Utilidad Bruta	561,735	581,479	47.29%	48.22%	-19,744	-3.40%
Gastos de Operación	-297,848	-273,220	-25.07%	-22.66%	-24,628	9.01%
Otros Gastos	0	0	0.00%	0.00%	0	0.00%
Total Gastos Generales	-297,848	-273,220	-25.07%	-22.66%	-24,628	9.01%
Ingresos Financieros	159,865	105,853	13.46%	8.78%	54,012	51.03%
Gastos financieros neto	-20,484	-20,267	-1.72%	-1.68%	-217	1.07%
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	403,268	393,845	33.95%	32.66%	9,423	2.39%
Impuestos a las ganancias corriente	-96,440	-93,190	-8.12%	-7.73%	-3,250	3.49%
Utilidad neta del ejercicio	306,828	300,655	25.83%	24.93%	6,173	2.05%

**INGRESOS:**

Los ingresos acumulados de la compañía con corte al 31 de diciembre de 2014 son de US\$ 1,2 millones de dólares comparados con los ingresos logrados en el periodo transcurrido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2013 (US\$ 1.2) son prácticamente homogéneos.

La proyección realizada por la compañía para el ejercicio 2014, en el ajuste presupuestario 6+6 supone ingresos operacionales en el periodo enero – diciembre de 2014 por US\$ 1.356.937, teniendo al final del ejercicio una diferencia no cumplida del 12%

Es importante informar que la compañía tiene ingresos financieros reconocidos por un valor de US\$ 159.865 lo cual representa el 13.46% del total de ingresos reconocidos en el estado de resultados.

El indicador de ocupabilidad de las instalaciones disminuyó en el 6% pasando de 68,50% en el año 2013 a 62.23% en el año 2014. Es importante destacar que la tarifa promedio incrementó en aproximadamente el 13% con respecto a diciembre del año 2013, permitiendo mitigar 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) muestra un valor de 2,14 frente a un resultado de 2,07 logrado en el 2013.

### **COSTOS Y GASTOS:**

El costo de ventas de la compañía ha tenido un incremento porcentual en relación al total de ventas con un impacto del 1%, para el período enero – diciembre de 2014. Por lo cual se puede concluir que se mantienen los niveles de eficiencia operativa del período anterior.

Si bien el comportamiento de los costos guarda una proporción adecuada frente a las ventas en los dos períodos analizados, es importante transparentar que mientras las ventas sufren una disminución del 2%, los costos apenas logran mantenerse, esto como resultado del impacto de una mayor representatividad de los costos fijos sobre los costos variables..

Los gastos de operación realizados en el período enero – diciembre de 2014 aumentaron en el 9,01% con relación a los gastos de operación del mismo período económico en él 2013, esta relación no es positiva pues disminuye los resultados finales de la compañía.

Es importante mencionar que la relación que guardan los gastos operacionales frente a los ingresos operacionales en el período enero – diciembre de 2014 es del 25,07% mientras que para el mismo período en el año 2013 es de 22,06%.

Los ingresos financieros de la compañía demuestra eficiencia en el uso del flujo de caja de la compañía, pues se logró resultados financieros de US\$ 159.865 los mismos que apuntalaron los resultados finales de forma positiva. Los ingresos financieros de la compañía superan el 50% de los resultados obtenidos en la línea final.

### **RESULTADOS:**

Los resultados logrados durante el período enero – diciembre de 2014 son ligeramente superiores a los resultados logrados en año anterior en 2%. Cabe resaltar que pese a que los ingresos operacionales son menores a los ingresos logrados en el 2013, el resultado final es favorable.

Los resultados acumulados al mes de diciembre de 2014 libres de impuestos equivalen a US\$ 306.828, los mismos que no alcanzan a cumplir con las expectativas planificadas en la programación inicial POA 2014.

## 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		(Ene - Dic) AÑO 2014	(Ene - Dic) AÑO 2013
<b>Liquidez</b>			
Razón Corriente	Veces	27.53	18.01
Prueba Ácida	Veces	27.53	17.94
<b>Apalancamiento</b>			
Nivel de Endeudamiento	%	0.84%	1.19%
<b>Rentabilidad</b>			
Rentabilidad sobre los Activos	%	2.01%	1.76%
Rentabilidad sobre el Patrimonio	%	2.03%	1.78%
Rentabilidad sobre las Ventas	%	25.83%	21.94%
<b>Estructura de Capital</b>			
Activos corrientes	%	20.86%	19.08%
Activos no corrientes	%	79.14%	80.92%
Pasivos de corto y largo plazo	%	0.84%	1.19%
Patrimonio	%	99.16%	98.81%

Los resultados de los indicadores financieros muestran una evolución importante en referencia a liquidez, la relación de cobertura es muy amplia, esto fundamentado en la carencia de pasivos que tiene la compañía.

La liquidez de la compañía se encuentra generando rendimientos adecuados que evitan la improductividad de estos recursos.

La autonomía de la compañía y la carencia de deuda hacen que los niveles de apalancamiento sean menores al 1% del total de activos

Los niveles de rentabilidad sobre los activos y sobre el patrimonio son mínimos, inclusive llegan a ser menores que las tasas de captación que ofrecen las instituciones financieras.

La estructura de capital de la empresa demuestra una fortaleza del patrimonio superior al 99% lo que posibilita a la compañía evaluar alternativas de inversión fundamentada en apalancamiento financiero y operativo.

## RECOMENDACIONES

### A La Junta General de Accionistas.

- Evaluar detalladamente las circunstancias que llevaron al incumplimiento del POA tanto en gestión comercial como en resultados finales
- Revisar conjuntamente con la administración las inversiones de capital planificadas y contrastarlas contra el escenario económico político del país el cual se muestra en estado de recesión.
- Evaluar los impactos de medidas económicas adoptadas por el régimen de gobierno y solicitar a la administración la redefinición de proyectos de inversión en lo referente a montos y a plazos.
- Solicitar a la administración la revisión de alternativas de proveedores nacionales que puedan suplir o mitigar los impactos relacionados con salvaguardias sobre insumos utilizados por la compañía.
- Cumplir con las propuestas planteadas por los accionistas en el punto 6 de la sesión de Junta General Universal realizada el 7 de abril de 2014, especialmente con aquellas que posibilitan un mayor desarrollo comercial.

## 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 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 final de comisario.

Quito, 13 de abril de 2015

Ing. Diego Serrano Machado  
**COMISARIO PRINCIPAL**

