

**CONTENIDO**

1. REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS: ..... 2

2. CONTROL INTERNO ..... 3

3. REGISTROS CONTABLES..... 3

4. ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS ..... 4

    4.1 Estado de Situación Financiera:..... 4

        4.1.1 Activos..... 4

        4.1.2 Pasivos..... 6

        4.1.3 Patrimonio..... 7

    4.2 Estado de Resultados ..... 7

        4.2.1. Ingresos..... 8

        4.2.2. Costos y Gastos..... 9

        4.2.3. Resultados..... 9

5. Indicadores Financieros ..... 9

    4.3.1. Liquidez: ..... 10

    4.3.2. Apalancamiento:..... 10

    4.3.3. Rentabilidad: ..... 10

5. CONCLUSIONES ..... 11

6. RECOMENDACIONES ..... 11

Señores:

**Miembros del Directorio de Inamazonas "Inmobiliaria Amazonas S.A."**

Presente.

De mi consideración:

Conforme a lo establecido en la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." celebrada el 14 de junio de 2016 y con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto en los Arts. 274, 278 y 279 de la Ley de Compañías, referente a las obligaciones del Comisario, cumulo en presentar la revisión efectuada a los Estados de Situación Financiera y Estados de Resultados por el período enero – diciembre de 2016.

Por consiguiente, con la información obtenida se determinó que los mismos no contienen errores importantes o de carácter significativo; sin embargo, pongo en su conocimiento las siguientes observaciones:

#### **1. REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS:**

Conforme a la revisión realizada a los expedientes de las Juntas Generales de Accionistas y Directorios de "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." se evidencia que se ha dado cumplimiento a las disposiciones, resoluciones, obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias establecidas.

La sesión de la Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de la Compañía de 12 de mayo de 2017, se efectuará en cumplimiento a lo previsto en el Estatuto Social de la Empresa.

Las cifras presentadas en los Estados Financieros correspondientes al período enero – diciembre de 2016, no presentan diferencias significativas con las cifras expuestas en los libros de contabilidad de la Compañía. Los Estados Financieros, han sido elaborados de

acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S), dando cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; además, que las políticas de contabilidad adoptadas han sido consistentes con las aplicadas en años anteriores

En cuanto, al cumplimiento de las obligaciones legales vigentes establecidas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Ministerio del Trabajo, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Ministerio de Turismo, Servicio de Rentas Internas, entre otras; se determina que la Compañía cumple con las respectivas obligaciones.

## **2. CONTROL INTERNO**

La compañía cuenta con un control interno adecuado, organizado y con procedimientos preestablecidos para la protección de activos; además que los registros financieros son confiables y las operaciones son eficientes de acuerdo a las políticas administrativas de la Compañía y a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S).

El Control Interno de la Compañía permite garantizar que los balances de situación, balances de resultados, flujo de efectivo y evolución de patrimonio, se encuentren libres de distorsiones significativas y reflejen adecuadamente la posición financiera.

## **3. REGISTROS CONTABLES**

De acuerdo a las NIIF'S y a las normas legales establecidas, la contabilidad generada en "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." se encuentra dentro de los procedimientos establecidos.

De las revisiones realizadas se determina que no existen diferencias entre los valores registrados en los estados financieros y los libros de contabilidad de la compañía; además que estos valores son debidamente conciliados.

Durante el período enero – diciembre de 2016, fecha de la presente revisión, no se conoce de la existencia de eventos que puedan generar el reconocimiento de contingentes por parte de la compañía.

Los estados de situación financiera, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo de la Compañía, correspondientes al período enero – diciembre de 2016, fueron auditados por una firma de Auditores Independientes (Auditores & Consultores Independientes S.B.V. Cía. Ltda.); mismos que no evidencian eventos significativos que requieran revelación o ajuste.

#### **4. ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS**

"Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." a través de su Administración, es responsable de la elaboración de los estados de situación financiera, estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo de la Compañía de acuerdo con la ley Orgánica de Régimen Tributaria Interno y a las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF'S).

Por consiguiente, los componentes principales de los estados financieros de la compañía por el período comprendido entre enero y diciembre de 2016 son los siguientes:

##### **4.1 Estado de Situación Financiera:**

###### **4.1.1 Activos**

Los Activos de la compañía con corte al 31 de diciembre de 2016, presentaron leves variaciones con respecto al 31 de diciembre de 2015; razón por la cual se puede evidenciar un crecimiento neto de 0.99%, resultado que de acuerdo a la información recibida no se encuentra apalancado por las cuentas del pasivo.

En lo que respecta, a la liquidez de la empresa su disponibilidad es inmediata, significando mayor fortaleza que la liquidez reflejada al cierre del año 2015; es importante mencionar que los valores reflejados en la cuenta Efectivo y Equivalentes de Efectivo representan a los depósitos en cuentas bancarias y depósitos a corto plazo con vencimiento de 3 meses o menos; además que esta cuenta se encuentran separada de las Inversiones Financieras Temporales.

Las Inversiones Financieras Temporales, hacen referencia a los valores líquidos disponibles producto de excedentes de caja, por lo que los saldos reflejados en la cuenta del Activo Corriente representa el 15.72% del Activo Total por el período 2015 y 17.32% por el año 2016. Las Inversiones Financieras Temporales generaron un aumento en USD. 276,960 en relación al año 2015.

En cuanto a la concentración de los Activos Corrientes equivale al 24.36% participación mayor comparada con el período anterior (año 2015). Las cuentas que son parte del Activo Corriente reflejan un saldo moderado, destacando un importante componente de efectivo y un valor razonable en la cartera de clientes; las Cuentas por cobrar clientes del año 2016 han presentado una reducción de USD. 17.794 con respecto al año 2015. Los Activos No Corrientes representan el 75.64% del monto total de Activos del año 2016, mientras que en el año 2015 fue 76.70%.

Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A.  
Comportamiento de las Cuentas Principales del  
Estado de Situación Financiera  
(expresado en dólares americanos - USD.)  
2015 - 2016

CUENTAS CONTABLES	CORTE CONTABLE		ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS HORIZONTAL	
	31-dic-16	31-dic-15	2016	2015	USD.	%
<b>ACTIVO</b>						
<b>Activo Corriente</b>	<b>3,849,857</b>	<b>3,646,082</b>	<b>24.36%</b>	<b>23.30%</b>	<b>203,775</b>	<b>5.59%</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	220,625	305,180	1.40%	1.65%	-84,555	-27.71%
Inversiones financieras temporales	2,737,572	2,460,612	17.72%	15.72%	276,960	11.26%
Cuentas por cobrar clientes	72,587	90,381	0.36%	0.56%	-17,794	-19.69%
Impuestos por cobrar	8,344	10,701	0.05%	0.07%	-2,357	-22.03%
Otras cuentas por cobrar	796,185	760,733	5.05%	4.86%	37,452	4.92%
Inventarios	8,315	13,239	0.05%	0.09%	-5,524	-39.92%
Gastos pagados por anticipado	4,229	4,636	0.03%	0.03%	-407	-8.78%
<b>Activo No Corriente</b>	<b>11,955,660</b>	<b>12,004,484</b>	<b>75.64%</b>	<b>76.70%</b>	<b>-48,824</b>	<b>-0.41%</b>
Propiedad planta y equipo	1,823,733	1,817,775	11.54%	11.61%	5,958	0.33%
Propiedad de inversión	10,131,927	10,186,709	64.10%	69.09%	-54,782	-0.54%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>15,805,517</b>	<b>15,650,566</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>154,951</b>	<b>0.99%</b>

Fuente: Estado de Situación Financiera

**4.1.2 Pasivos**

**Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A.**  
**Comportamiento de las Cuentas Principales del**  
**Estado de Situación Financiera**  
 (expresado en dólares americanos - USD.)  
 2015 - 2016

Cuentas Contables	CORTE CONTABLE		ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS HORIZONTAL	
	31-dic-16	31-dic-15	2016	2015	USD.	%
<b>PASIVO</b>						
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>325,940</b>	<b>202,958</b>	<b>94.90%</b>	<b>93.85%</b>	<b>122,982</b>	<b>60.59%</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	203,536	87,370	59.26%	40.40%	116,166	132.96%
Beneficios a empleados	101,904	103,989	29.67%	48.08%	-2,085	-7.01%
Impuestos por pagar	20,500	11,599	5.97%	5.36%	8,901	76.74%
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>17,518</b>	<b>13,307</b>	<b>5.10%</b>	<b>6.15%</b>	<b>4,211</b>	<b>31.64%</b>
Beneficios a empleados a largo plazo	6,705	5,470	1.95%	2.53%	1,235	22.58%
Depósitos en garantía	10,813	7,837	3.15%	3.62%	2,976	37.97%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>343,458</b>	<b>216,265</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>127,193</b>	<b>58.81%</b>

Fuente: Estado de Situación Financiera

Los Pasivos Corrientes reflejados en los balances de la compañía son generados por pago a proveedores, beneficio a los empleados e impuestos por pagar, en donde el monto total del Pasivo Corrientes es de USD. 325.940 el mismo que representa el 94.90% del Total de los Pasivos. Sin embargo, es importante mencionar que en la cuenta Acreedores Comerciales y Otras Cuentas Por Pagar de la Compañía se evidencia un aumento considerable del 132.96% en consecuencia de las cuentas pendientes de pago cuya cancelación corresponde a Dividendos pendientes de pago de los años 2014 y 2015 (Empronorte Overseas Inc).

Respecto, a los Pasivos No Corrientes, se registran beneficios a empleados a largo plazo y depósitos en garantía siendo un valor de USD. 17.518, representando el 5.10% del total de los Pasivos. En lo referente a la cuenta Beneficios a los empleados a largo plazo se observa un aumento de 22.58%; registro que se da en cumplimiento con las Norma Internacional Financieras, mismas que contemplan tres categorías de retribuciones a los empleados:

- Retribuciones a corto plazo a los empleados tales como: sueldos, salarios y contribuciones de seguridad social, permisos remunerados y permisos remunerados por enfermedad, participación en las ganancias o incentivos.

- Retribuciones a los empleados retirados, como prestaciones por pensiones y otras prestaciones por retiro.
- Indemnizaciones por cierre de contrato.

Por lo expuesto, se evidencia que la Compañía mantiene un plan de beneficios definidos y da cumplimiento con las leyes laborales.

### 4.1.3 Patrimonio

Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A.  
Comportamiento de las Cuentas Principales del  
Estado de Situación Financiera  
(expresado en dólares americanos - USD.)  
2015 - 2016

CUENTAS CONTABLES	CORTE CONTABLE		ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS HORIZONTAL	
	31-dic-16	31-dic-15	2016	2015	USD.	%
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital Social	524,036	524,036	3.32%	3.35%	0	0.00%
Aportes para futura capitalización	140,000	140,000	0.89%	0.89%	0	0.00%
Reserva Legal	156,202	113,086	0.99%	0.72%	43,116	38.13%
Resultados Acumulados	14,641,821	14,657,179	92.64%	93.65%	-15,358	-0.10%
<b>Patrimonio</b>	<b>15,462,059</b>	<b>15,434,301</b>	<b>97.83%</b>	<b>98.62%</b>	<b>27,758</b>	<b>0.18%</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>15,805,517</b>	<b>15,650,566</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>154,951</b>	<b>0.99%</b>

Fuente: Estado de Situación Financiera

El Patrimonio de la compañía tuvo un ligero aumento de USD. 27.758 equivalente al 0.18% respecto al año 2015.

La cuenta Capital Social de la compañía al 31 de diciembre de 2016 está compuesta por acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas por un monto de USD. 524.036; mismas que no presentaron ninguna variación en relación al 31 de diciembre de 2015.

### 4.2 Estado de Resultados

La estructura del Estado de Resultados de "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." por el período enero – diciembre de 2016, es la siguiente:

Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A.  
Comportamiento de las Cuentas Principales del  
Estado de Resultados  
(expresado en dólares americanos - USD.)  
2015 - 2016

CUENTAS CONTABLES	CORTE CONTABLE		ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS HORIZONTAL	
	31-díc-16	31-díc-15	2016	2015	USD.	%
Ingresos de Operación	1,169,001	1,106,399	100%	100%	62,602	5.66%
Costos de los Servicios	-570,270	-570,511	-48.78%	-51.56%	241	-0.04%
Utilidad Bruta	598,731	535,888	51.22%	48.44%	221,569	11.73%
Ingresos y Gastos Operativos	-57,067	-5,765	-4.88%	-0.52%	-51,302	889.89%
Gastos de administración y ventas	-251,874	-184,646	-21.55%	-16.69%	-67,228	36.41%
Gastos financieros	-22,337	-20,411	-1.91%	-1.84%	-1,926	9.44%
Otros Ingresos	217,144	199,292	18.58%	18.01%	17,852	8.96%
Utilidad en Operación antes de impuesto a la renta	541,664	530,123	46.34%	47.91%	11,541	2.18%
Impuesto a la renta corriente	-125,243	-96,967	-10.71%	-8.94%	-26,276	26.55%
Impuesto a la renta referido	471	33	0.04%	0.00%	438	1327.27%
Utilidad Neta del Año	416,892	431,189	35.66%	38.97%	-14,297	-3.32%
Otros Resultados Integrales	1,669	115	0.14%	0.01%	1,554	1351.30%
Pérdida / ganancia	2,140	148	0.18%	0.01%	1,992	1345.95%
Impuesto a la renta sobre ganancia actuarial	-471	-33	-0.04%	0.00%	-438	1327.27%
Resultados Integrales del año, neto de impuestos	418,561	431,304	35.81%	38.98%	-12,743	-2.95%

Fuente: Estado de Situación Financiera

#### 4.2.1. Ingresos

En lo que refiere a los Ingresos de la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2016 fueron de USD. 1.169.001 presentando un aumento de USD. 62.602 equivalente al 5.66% con respecto al 31 de diciembre de 2015.

La cuenta Otros Ingresos registrado en el Estado de Resultados de la empresa con corte al 31 de diciembre, corresponden a Rendimiento en Inversiones, Intereses de préstamos a compañías relacionadas, Utilidad en venta de Activos Fijos, los mismos que representan un monto de USD. 217.144 mayor con 8.96% respecto al período anterior.

#### 4.2.2. Costos y Gastos

Los gastos de administración y ventas realizados en el período enero – diciembre de 2016 aumentaron en un 36.41%, respecto al mismo período del año 2015; sin embargo, este aumento no afectó en gran proporción a los Resultados Integrales del año registrada a diciembre de 2016 que fue de USD. 418,561 menor en 2.95% del 2015.

#### 4.2.3. Resultados

Los resultados logrados durante el período enero – diciembre de 2016 son menores con 3.32% (Utilidad Neta) equivalente a USD. 14,297 relacionado con los que fueron alcanzados en el mismo período de 2015.

### 5. Indicadores Financieros

De acuerdo a los Estados Financieros del 01 de enero al 31 de diciembre de 2016, de "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." se evidencia una situación financiera saludable y con capacidad de administración; el comportamiento patrimonial demuestra un apalancamiento de sus operaciones; por consiguiente, los indicadores financieros más relevantes que demuestren el desempeño de la empresa son los siguientes:

Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A. Indicadores Financieros Al 31 de diciembre de 2016				
Liquidez		Apalancamiento	Rentabilidad	
Razón Corriente	Prueba Ácida	Nivel de Endeudamiento	ROA	ROE
11.81	11.79	1.02%	2.65%	2.71%

**4.3.1. Liquidez:**

Del análisis efectuado se observa que la compañía tiene una liquidez razonable, que sus pasivos a corto plazo se encuentran respaldados con sus activos corrientes, evitando de esta manera improductividad en los recursos. Al presentar una razón corriente de 11,81; indica que por cada dólar que debe mantiene USD. 11,81 para respaldar sus obligaciones.

"Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." presenta un indicador de prueba ácida de 11.79%, lo que significa una liquidez considerable aun sí se descuenta los inventarios, (depende del giro del negocio de la Compañía) pues este indicador busca medir la liquidez de la empresa sin considerar que estos puedan ser vendidos inmediatamente, y que a su vez los mismos no representan la mayor participación dentro del activo corriente, es decir, la compañía está en la capacidad de cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

**4.3.2. Apalancamiento:**

El nivel de endeudamiento de la compañía es de 1.02% del total de activos, debido a la autonomía que mantiene y a la carencia de deudas.

**4.3.3. Rentabilidad:**

La compañía presenta un ROA de 2.65%, indicador que muestra como la empresa realiza la gestión de sus activos y los mismos generan rentabilidad, sin embargo; este indicador puede mostrarse bajo al comparar con el 2.75% que fue a Diciembre de 2015.

El ROE permite medir el beneficio que obtienen los accionistas por cada dólar invertido en la compañía; por consiguiente, "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A."

presenta un ROE de 2,71%, indicador que muestra que la empresa está manejando de manera eficiente los recursos.

**5. CONCLUSIONES**

- ✓ El control interno de la empresa es adecuado, organizado y con procedimientos preestablecidos para la protección de activos
- ✓ La compañía registra los estados financieros de acuerdo a las políticas administrativas de la Compañía y a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S).
- ✓ Al 31 de diciembre de 2016 y según los estados financieros muestran que la empresa tiene una Utilidad Neta.
- ✓ El comportamiento del Patrimonio de la compañía en los últimos años ha sido estable.

**6. RECOMENDACIONES**

- ✓ A los señores miembros del Directorio y a los señores de la Junta de Accionistas revisar y dar seguimiento a la Planificación Operativa Anual 2017.
- ✓ Adoptar estrategias y acciones para el corto, mediano y largo plazo que permitan a la compañía alcanzar niveles de rentabilidad sobre activos y patrimonio mayores a los alcanzados en los años 2015 y 2016.
- ✓ Continuar con el cumplimiento a las normativas vigentes legales y tributarias.

Quito, 12 de mayo de 2017



Roberto X. Jiménez V.  
TCRN. E.M.  
COMISARIO DE INAMAZONAS S.A.