

**“INAMAZONAS
INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

INFORME DE COMISARIO

Msc. Ma. Belén Zurita G.

ENERO – DICIEMBRE 2017

CONTENIDO

1. REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS:.....	2
2. CONTROL INTERNO.....	3
3. REGISTROS CONTABLES.....	3
4. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.....	4
5. ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS.....	4
5.1 Estado de Situación Financiera:	4
5.1.1 Activos.....	4
5.1.2 Pasivos.....	6
5.1.3 Patrimonio	7
4.2 Estado de Resultados.....	8
4.2.1. Ingresos.....	9
4.2.2. Costos y Gastos	9
4.2.3. Resultados.....	9
5. Indicadores Financieros.....	9
5.3.1. Liquidez:.....	10
5.3.2. Solvencia:	10
5.3.3. Rentabilidad:.....	10
6. CONCLUSIONES.....	10
7. RECOMENDACIONES	11

Señores:

Miembros del Directorio de Inamazonas

"Inmobiliaria Amazonas S.A."

Presente.

De mi consideración:

Conforme a lo establecido en la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas de "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." celebrada el 12 de mayo de 2017 y con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías artículos: 274, 278 y 279, referente a la designación y obligaciones del Comisario; cumpro en presentar la revisión efectuada a los estados de situación financiera, estados de resultados integrales, estado de cambios de patrimonio y estados de flujo de efectivo al 31 de diciembre de 2017; por lo que la revisión ha sido efectuada para obtener una certeza razonable no absoluta, para determinar si los estados financieros contienen errores importantes o de carácter significativo que deban ser revelados.

Cabe mencionar, que con la información obtenida y durante el período antes mencionado, se determinó que no existieron errores importantes o de carácter significativo que afecten los saldos o interpretaciones de los Estados Financieros; por consiguiente, en mi calidad de Comisario de Inamazonas S.A. pongo en su conocimiento lo siguiente:

1. REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS:

El 18 de julio de 2018, se contó con el informe de auditoría debidamente legalizado de "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." del ejercicio económico 2017.

De la revisión realizada a las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre del ejercicio económico del 2017 se evidenció la celebración de una Junta General Ordinaria Universal de Accionistas, la cual se llevó a cabo el 12 de mayo de 2017, dando cumplimiento a las disposiciones, resoluciones, obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias establecidas.

Las cifras presentadas en los estados financieros correspondientes al período enero – diciembre de 2017, 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), en cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y políticas de contabilidad adoptadas han sido consistentes con las aplicadas en años anteriores

2. CONTROL INTERNO

En base a los informes de los auditores externos por el ejercicio económico 2017 y a la información proporcionada por la Administración, en materia y alcance de mi competencia se efectuó una evaluación de la estructura de control interno de la Compañía, con el propósito de determinar la naturaleza y oportunidad de los procedimientos que son indispensables para emitir una opinión sobre los estados financieros examinados.

La Compañía cuenta con un control interno adecuado, organizado y con procedimientos preestablecidos para la protección de sus 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); dicho control permite garantizar que los estados financieros, estados de resultados integrales, estados de flujo de efectivo y evolución de patrimonio, se encuentren libres de distorsiones significativas y reflejen adecuadamente la posición financiera.

3. REGISTROS CONTABLES

La contabilidad generada en "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." está dentro de las normas legales establecidas y sus transacciones se encuentran registradas de acuerdo a lo establecido con las NIIF'S.

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 2017, fueron auditados por la firma "Auditores & Consultores Independientes S.B.V. Cía. Ltda."; mismos que no evidencian eventos significativos que requieran revelación o ajuste; las cifras presentadas coinciden con los libros de contabilidad de la Compañía. Los registros contables se mantienen debidamente conciliados, por lo que no existen diferencias entre ellos.

Durante el período enero – diciembre de 2017, no se conoce de la existencia de eventos que puedan generar el reconocimiento de contingentes por parte de la Compañía.

4. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

A la fecha de revisión, respecto 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 no revela contingencias en torno a la posibilidad de riesgos de negocio en marcha por efectos de incumplimiento.

Las cuentas de provisiones se encuentran debidamente registradas y reconocidas como costos y gastos, ambos conceptos evidencian una contrapartida tanto en los pasivos de la empresa como en sus resultados.

Los pasivos de largo plazo registran a valores actuales los efectos de las obligaciones de la Compañía.

En las cuentas que componen el patrimonio de la Compañía se reflejan a valor de mercado las obligaciones de la Compañía para con sus accionistas.

5. ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS

"Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." a través de su Administración, es responsable de la elaboración y control interno 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 las Normas mandatorias.

Por consiguiente, los componentes principales de los estados financieros de la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

5.1 Estado de Situación Financiera:**5.1.1 Activos**

Los Activos de la Compañía con corte al 31 de diciembre de 2017, presentaron un incremento de USD. 58.998 respecto al ejercicio económico del 2016; equivalente al 0.37%, resultado que de acuerdo a la información recibida no se encuentra apalancado por las cuentas del pasivo. La liquidez de la empresa, disponibilidad inmediata, fue de 71.09% que en cifras monetarias equivale a USD. 156.840, menor a la presentada en el año anterior; 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, y se incrementó en 6.2%.



Las Inversiones Financieras Temporales, representan el 18.33% del Total Activo Corriente, esta cuenta aumentó en USD. 169.836 en relación al año 2016. Las Inversiones financieras temporales presentaron durante el año 2017 ingresos por el valor de USD. 124.456.

En cuanto a Otras cuentas por cobrar durante el año 2017 presentaron un crecimiento del 2.80% equivalente a USD. 22.350, en base al informe de Auditoría estas cuentas se encuentran detalladas de la siguiente manera:

Otras cuentas por cobrar:		<u>820.535</u>
Partes relacionadas:		792.612
Karnataka S.A.	18.255	
Aekia S.A.	1.143	
Quito Motors S.A.	2.379	
Neohyundai S.A.	3.152	
Sociedad Electrónica S.A.	1.725	
Empronorte Overseas Inc. Ltda. *	765.958	
Empleados		140
Otras		27.783

Fuente: Informe de Auditoría - Notas a los estados financieros (pag. 31)

Elaboración: Autor

La cuenta por cobrar a "Empronorte Overseas inc. Ltda." corresponde a un préstamo otorgado a dicho accionista por el valor de USD. 650.000 el 22 de mayo de 2008 a una tasa de interés de 3.51%, que de acuerdo al informe de Auditoría menciona que "[...]no tiene fecha específica de vencimiento.". Por consiguiente, esta cuenta representa el 93% del total de otras cuentas por cobrar.

La concentración de recursos en Activos Corrientes equivale al 24.50% de participación en el Total de Activos relativa a la presentada en el período anterior (año 2016). Las cuentas que son parte del Activo Corriente reflejan un saldo moderado; en este mismo sentido y en cuanto a los Activos No Corrientes representaron el 75.50% del monto total de Activos del año 2017, mientras que en el año 2017 fue 75.64%.

Todo lo expuesto se encuentra desglosado en el siguiente cuadro:



Inamazonas "Inmobiliaria Amazonas S.A."							
Estado de Situación Financiera							
(En dólares americanos - USD.)							
2017 - 2016							
CUENTAS CONTABLES	CORTE CONTABLE		ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS HORIZONTAL		
	31-dic-17	31-dic-16	2017	2016	USD.	%	
ACTIVO							
Activo Corriente	3.886.190	3.889.857	24,50%	24,36%	36.333	0,94%	
Efectivo y equivalentes de efectivo	63.785	220.625	0,40%	1,40%	-156.840	-71,09%	
Inversiones financieras temporales	2.507.408	2.737.572	18,33%	17,32%	169.836	6,20%	
Cuentas por cobrar clientes	60.009	72.587	0,44%	0,46%	-2.678	3,69%	
Impuestos por cobrar	15.305	8.344	0,10%	0,05%	6.961	83,43%	
Otras cuentas por cobrar	820.535	798.185	5,17%	5,05%	22.350	2,80%	
Inventarios	7.331	8.315	0,05%	0,05%	-984	-11,83%	
Gastos pagados por anticipado	1.917	4.229	0,01%	0,03%	-2.312	-54,67%	
Activo No Corriente	11.978.325	11.955.660	75,50%	75,64%	22.665	0,19%	
Propiedad planta y equipo	1.901.183	1.823.733	11,98%	11,54%	77.450	4,25%	
Propiedad de inversión	20.077.142	10.131.927	63,52%	64,10%	-54.785	-0,54%	
TOTAL ACTIVOS	15.864.515	15.805.517	100%	100%	58.998	0,37%	

Fuente: Estado de Situación Financiera

5.1.2 Pasivos

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. 501.905 que representa el 96.04% del Total de los Pasivos. Cuenta que ha presentado un aumento de USD. 175.965 equivalente al 53.99% respecto al año 2016; sin embargo, dentro de los Pasivos Corrientes se encuentra la cuenta acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, que aumentó considerablemente de USD. 203.536 (año 2016) a USD. 419.412 (año 2017) siendo el 106.06%; resultado obtenido por el no pago de Dividendos al accionista (Empronorte Overseas Inc. Ltda.) desde los años 2014, 2015 y 2016

Respecto, a los Pasivos No Corrientes representan el 3.96% del Total de Pasivos; sin embargo en el año 2016 representaban el 5.10%. La cuenta Pasivo No Corriente aumento en USD. 3.192 que es el 18.22% respecto del año 2016. Respecto a la cuenta Beneficios a los empleados a largo plazo se observa un aumento de 21.88% del año anterior.

A continuación se muestra el detalle de obligaciones con corte al 31 de diciembre de 2017.

Inamazonas "Inmobiliaria Amazonas S.A."
Estado de Situación Financiera
(En dólares americanos - USD.)
2017 - 2016

CUENTAS CONTABLES	CORTE CONTABLE		ANÁLISIS VERTICAL		ANÁLISIS HORIZONTAL	
	31-dic-17	31-dic-16	2017	2016	USD.	%
PASIVO						
Pasivo Corriente	500.905	325.940	96,04%	96,90%	175.965	53,99%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	419.412	203.536	80,75%	59,26%	215.876	106,06%
Beneficios a empleados	65.715	101.904	12,87%	29,67%	-36.189	-35,51%
Impuestos por pagar	16.778	20.500	3,21%	5,97%	-3.722	-18,16%
Pasivo No Corriente	20.710	17.519	3,96%	5,10%	3.192	18,22%
Beneficios a empleados a largo plazo	8.172	6.705	1,6%	1,05%	1.467	21,88%
Depositos en garantía	12.538	10.813	2,40%	3,15%	1.725	15,95%
TOTAL PASIVOS	522.615	343.458	100%	100%	179.157	52,16%

Fuente: Estado de Situación Financiera

5.1.3 Patrimonio

El Patrimonio de la empresa presentó un aumento en el año 2017 de USD. 58.998 equivalente al 0.37% respecto al año 2016.

La cuenta Capital Social de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 se encuentra compuesta por acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas por un monto de USD. 524.036; equivalentes a 524.036 acciones de USD. 1.00 cada una, mismas que no presentaron ninguna variación en relación al 31 de diciembre de 2016.

A continuación se muestra un detalle de cuentas patrimoniales con corte al 31 de diciembre de 2017.

Inamazonas "Inmobiliaria Amazonas S.A."
Estado de Situación Financiera
(En dólares americanos - USD.)
2017 - 2016

Cuentas Contables	Corte Contable		Análisis Vertical		Análisis Horizontal	
	31-dic-17	31-dic-16	2017	2016	USD.	%
PATRIMONIO						
Capital Social	524.036	524.036	3,30%	3,32%	0	0,00%
Aportes para futura capitalización	140.000	140.000	0,88%	0,89%	0	0,00%
Reserva Legal	197.891	156.202	1,25%	0,99%	41.689	26,69%
Resultados Acumulados	14.479.973	14.641.821	91,27%	92,64%	-161.848	-1,11%
Patrimonio	15.341.900	15.462.059	96,71%	97,83%	-120.159	-0,78%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	15.864.516	15.805.517	100%	100%	58.998	0,37%

Fuente: Estado de Situación Financiera

6.2 Estado de Resultados

La estructura del Estado de Resultados Integrales de "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." por el período enero – diciembre de 2017, es el siguiente:

Inamazonas "Inmobiliaria Amazonas S.A."
Estado de Resultados Integrales
(En dólares americanos - USD.)
2017 - 2016

Cuentas Contables	Corte Contable		Análisis Vertical		Análisis Horizontal	
	31-dic-17	31-dic-16	2017	2016	USD.	%
Ingresos de operación	909.070	1.109.001	100%	100%	-259.331	-22,18%
Gastos de operación	-509.142	-537.142	-55,90%	-45,95%	36.910	-6,87%
Utilidad Bruta	409.928	571.859	45,01%	54,05%	221.569	-35,20%
Ingresos y Gastos Operativos	-73.580	90.195	8,10%	-7,72%	16.515	-18,31%
Gastos de administración y ventas	250.150	-280.002	25,63%	24,98%	51.852	18,19%
Gastos financieros	10.409	-21.337	1,80%	-1,91%	5.931	26,55%
Otros Ingresos	175.876	217.144	19,33%	19,58%	41.268	19,02%
Utilidad en Operación antes de impuesto a la renta	335.758	541.664	36,91%	46,34%	-205.906	-38,01%
Impuesto a la renta corriente	52.200	125.243	5,74%	11,71%	45.043	-34,17%
Impuesto a la renta referido	327	671	0,04%	0,04%	144	-30,57%
Utilidad Neta del Año	283.231	415.750	31,11%	35,66%	-163.007	-39,10%
Otros Resultados Integrales	1.359	1.669	0,13%	0,14%	-510	-30,56%
Pérdida / ganancia	1.486	2.140	0,16%	0,18%	-654	-30,58%
Impuesto a la renta sobre ganancia actual	-927	-471	-0,04%	-0,04%	144	-30,57%
Resultados Integrales del período de liquidación	251.044	418.561				

Fuente: Estado de Resultados Integrales

4.2.1. Ingresos

Los ingresos de operación de la empresa con corte al 31 de diciembre de 2017 fueron de USD.909.670 con una disminución de USD. 259.331 respecto al periodo del año anterior, equivalente al 22.18%, estos ingresos pertenecen principalmente al alquiler de terrenos, suites y patios.

La cuenta Otros Ingresos registrado en el Estado de Resultados Integrales de la empresa con corte al 31 de diciembre de 2017, corresponden a los rendimiento en inversiones, intereses de préstamos a Compañías relacionadas, utilidad en venta de activos fijos y representan el 19.33% de los ingresos de operación; sin embargo la cuenta otros ingresos registraron un monto de USD.175.875 menor en 19% respecto del año 2016.

4.2.2. Gastos y Gastos

Los gastos de administración y ventas realizados en el periodo enero – diciembre de 2017 disminuyeron en USD. 51.852 equivalentes al 18.19%, respecto al ejercicio económico 206; esta cuenta se encuentra compuesta por el pago a impuestos y contribuciones, honorarios profesionales, sueldos y beneficios sociales, seguros, mantenimientos, útiles de oficina, gastos legales, publicidad y otros.

4.2.3. Resultados

Los resultados integrales del año alcanzados al 31 de diciembre de 2017 tuvieron una disminución significativa con respecto al año 2016, por un monto de USD. 163.517 representando el 61%.

5. Indicadores Financieros

En base a los Estados Financieros del 01 de enero al 31 de diciembre de 2017, de "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." se determinaron varios indicadores financieros los mismos que demuestran liquidez y rendimientos; los principales indicadores analizados son los siguientes:

Inamazonas "Inmobiliaria Amazonas S.A."							
Indicadores Financieros							
Liquidez			Solvencia			Rentabilidad	
Razón Corriente	Prueba Ácida	Razón de efectiva	Solvencia	Endeudamiento del Activo	Endeudamiento del Patrimonio	ROA	ROE
7,7	7,7	12%	30,1	0,03	0,03	1,6%	2,2%
Fuente: Estados Financieros							

5.3.1. Liquidez:

De los resultados obtenidos se observa que la empresa tiene una liquidez razonable, al presentar una razón corriente de 7,7, lo que significa que por cada dólar que debe mantiene USD. 7.7 para respaldar sus obligaciones; por consiguiente, sus pasivos a corto plazo se encuentran respaldados con sus activos corrientes.

En cuanto al indicador de prueba ácida de "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." es de 7.7, en otras palabras, la empresa cuenta con liquidez porque los inventarios no están considerados, los mismos que pueden ser vendidos inmediatamente; en otras palabras, la Compañía está en la capacidad de cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

Respecto, a la razón de efectivo (12%) muestra que porcentaje del pasivo circulante está cubierto por activos financieros realizables por la empresa en un corto plazo; sin embargo se recomienda que este indicador sea del 30% para poder cubrir con obligaciones ágilmente.

5.3.2. Solvencia:

Mide la capacidad de la empresa para hacer frente sus obligaciones de pago. Este ratio fue de 30.4. En cuanto al endeudamiento del activo y patrimonio se observa un resultado de 0.03, lo que permite medir el activo total de la empresa financiado con recursos del activo y patrimonio, respectivamente.

5.3.3. Rentabilidad:

"Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." arrojó un ROA de 1.6%, indicador que muestra como la empresa realiza la gestión de sus activos y los mismos generan rentabilidad, sin embargo; este indicador es menor al presentado en el año 2016 (2.65%).

En lo que respecta al ROE la empresa obtuvo el 2.2% en este indicador, lo que permite medir el beneficio que obtienen los accionistas por cada dólar invertido.

5. CONCLUSIONES

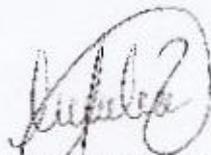
- ✓ La empresa cumple con los requerimientos legales y regulatorios establecidos.
- ✓ El informe de auditoría de la empresa fue presentado en julio de 2018. En donde se constató que los estados financieros fueron elaborados conforme a las políticas administrativas de la Compañía y a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S).

- ✓ Los estados financieros de la empresa muestran que al 31 de diciembre de 2017 la empresa tiene una Utilidad Neta de USD. 253.885.
- ✓ El Patrimonio de "Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S.A." es de USD. 15.341.900 y ha presentado un comportamiento estable en los últimos años.
- ✓ Los indicadores financieros indican estabilidad, solvencia y liquidez en la empresa.
- ✓ Al 31 de diciembre de 2017, se encuentra registrado en los estados financieros de la empresa, la cuenta por cobrar a la empresa Empronorte Overseas Inc. Ltd., por concepto de un préstamo realizado en el año 2008.

1. 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 2018.
- ✓ A los señores miembros del Directorio, Junta de Accionistas y Administración de la empresa cumplir con los requerimientos legales y regulatorios establecidos.
- ✓ A los señores miembros del Directorio, Junta de Accionistas y Administración realizar las acciones correspondientes para liquidar el valor por cobrar a la empresa Empronorte Overseas Inc. Ltd.
- ✓ Adoptar estrategias y acciones para mejorar la rentabilidad y liquidez de la empresa.

Quito, 16 de agosto de 2018



Msc. Ma. Belén Zurita
COMISARIO DE INAMAZONAS S.A.