INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

PRICEWATERHOUSECOOPERS

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

PRICEWATERHOUSECOOPERS

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2009

Notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2008

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
Holdingdine S.A.	-	Holdingdine S.A. Corporación Industrial y Comercial
NEC 17	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers
del Ecuador Cía. Ltda.
Almagro N32-48 y Whymper
Casilla: 17-21-1915
Quito - Ecuador
Teléfono: (593) 2 2562288
Fax: (593) 2 2567010

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de

Inmobiliaria Amazonas S.A.

Quito, 5 de marzo del 2010

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Amazonas S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de Inmobiliaria Amazonas S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2008 fueron examinados por otros auditores cuyo informe con fecha 6 de febrero del 2009 expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de los referidos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmobiliaria Amazonas S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Excepto por lo expresado en el párrafo 4 siguiente, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Inmobiliaria Amazonas S.A.
Quito, 5 de marzo del 2010

auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Bases para calificar la opinión

4. No hemos recibido respuesta a la solicitud de confirmación de saldos enviada a Empronorte Overseas Inc., principal accionista, con la cual la Compañía informa que al 31 de diciembre del 2009 mantiene cuentas por cobrar por US$672,988. Si bien aplicamos procedimientos alternativos de auditoría sobre dicho saldo, consideramos que dicha respuesta es importante para permitirnos completar nuestra revisión de manera de identificar eventuales ajustes u otros aspectos que puedan afectar la posición financiera y los resultados informados en los estados financieros adjuntos.

Opinión

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes, reclasificaciones y/o divulgaciones adicionales, si los hubiere, que podrían haberse determinado de no haber mediado la limitación en el alcance de nuestro trabajo descrita en el párrafo 4, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Amazonas S.A. al 31 de diciembre del 2009, y el resultado de sus operaciones, sus cambios en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Asunto que requiere énfasis - Ley Orgánica de Empresas Públicas

6. Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de los asuntos descritos por la Administración de la Compañía en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos relacionados con la Ley Orgánica de Empresas Públicas, vigente a partir del 16 de octubre del 2009, los cuales podrían afectar las operaciones de la Compañía en relación a su administración y/o estructura societaria. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en dicha Nota.

PricewaterhouseCoopers
No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011

Carlos R. Cruz
Socio
No. de Licencia
Profesional: 25984

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activos	Referencia a Notas	2009	2008	Pasivos y patrimonio	Referencia a Notas	2009	2008
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo		-	8,968	Sobregiro bancario		15,724	45,423
Documentos y cuentas por cobrar				Cuentas por pagar			
Clientes	3	56,698	129,227	Proveedores	6	26,555	3,675
Compañías relacionadas	8	1,326,852	1,380,711	Otros		1,456	-
Otras		64,763	32,515			28,011	3,675
		1,448,313	1,542,453				
				Pasivos acumulados			
Inventarios	4	96,403	116,253	Impuestos por pagar		3,116	17,851
Gastos pagados por anticipado		6,450	5,434	Total del pasivo corriente		46,851	66,949
Total del activo corriente		1,551,166	1,673,108				
ACTIVO FIJO, neto	5	12,303,395	12,466,279	OTROS PASIVOS		5,950	4,650
OTROS ACTIVOS		126,637	126,637				
COMPAÑIAS RELACIONADAS	8	401,848	401,848	PATRIMONIO (Véanse estados adjuntos)		14,330,245	14,596,273
		14,383,046	14,667,872			14,383,046	14,667,872

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

Econ. Andrés Zaldumbide
Gerente General

Oswaldo Vásconez
Contador

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a notas	2009	2008
Ingresos por ventas de suites		-	250,461
Ingresos por alquiler de suites	2 g)	571,345	782,075
Total ingresos		571,345	1,032,536
Costos y gastos de operación			
Costo de suites		-	(179,566)
Gastos de administración		(869,932)	(930,928)
Gastos de ventas		-	(29,021)
		(869,932)	(1,139,515)
Pérdida en la operación		(298,587)	(106,979)
Otros ingresos, neto		32,559	37,237
Pérdida neta del año		(266,028)	(69,742)

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

Econ. Andrés Zaldumbide
Gerente General

Oswaldo Vásconez
Contador

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2008	4,524,036	25,072	14,169,793	24,043	18,742,944
Resolución de la Junta General de Accionistas del 28 de marzo del 2007: Reducción de capital social	(4,000,000)	-	-	-	(4,000,000)
Pérdidas acumuladas de años anteriores	-	(906)	-	(76,023)	(76,929)
Pérdida neta del año	-	-	-	(69,742)	(69,742)
Saldos al 31 de diciembre del 2008	524,036	24,166	14,169,793	(121,722)	14,596,273
Movimientos menores	-	906	-	(906)	-
Pérdida neta del año	-	-	-	(266,028)	(266,028)
Saldos al 31 de diciembre del 2009	524,036 (1)	25,072	14,169,793	(388,656)	14,330,245

(1) Comprende 524,036 acciones ordinarias, nominativas en indivisibles con valor nominal de US$1 cada una.

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

Econ. Andrés Zaldumbide
Gerente General

Oswaldo Vasconez
Contador

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2009	2008
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(266,028)	(69,742)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Pérdidas acumuladas de años anteriores		-	(76,922)
Depreciación	5	173,884	172,937
		(92,144)	26,273
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		40,281	(29,491)
Inventarios		19,850	198,180
Gastos pagados por anticipado		(1,016)	(22,991)
Cuentas por pagar		25,636	(171,287)
Pasivos acumulados		(14,735)	(47,221)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(22,128)	(46,537)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de Activos fijos	5	(11,000)	(5,723)
Incremento en Otros activos		-	(72,296)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		(11,000)	(78,019)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Sobregiro bancario		(29,699)	45,423
Incremento (disminución) en préstamos otorgados a compañías relacionadas		53,859	(1,378,080)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		24,160	(1,332,657)
Disminución neto de efectivo		(8,968)	(1,457,213)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		8,968	1,466,181
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		-	8,968

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

Econ. Andrés Zaldumbide
Gerente General

Oswaldo Vásconez
Contador

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2009

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Amazonas S.A. se constituyó en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 22 de julio de 1994 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 3 de agosto de 1994. Su objeto es la actividad inmobiliaria en toda su expresión, especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles; agenciamiento y representación a terceros y la asociación bajo cualquier modalidad legal permitida con otras compañías o personas naturales para realizar las actividades de planificación, diseño y construcción a fin de ejecutar todos los actos y contratos permitidos por la Ley.

Con fecha 29 de enero del 2008, mediante Resolución No. 08.Q.IJ.000278 la Superintendencia de Compañías resuelve aprobar la disminución de capital social en US$4,000,000, el mismo que fue inscrito en el registro mercantil el 13 de marzo del 2008.

La Compañía durante el año 2004, concluye la construcción de la primera torre del proyecto inmobiliario denominado "Edificio Torres de Suites", logrando vender la mayor parte de este inmueble durante el año 2007; en el año 2008 la Administración concluye el proceso de legalización de escrituras pendientes al igual que la recuperación total de la cartera por venta de suites. Actualmente su principal actividad está relacionada con el arrendamiento de 31 suites mantenidas como propias de la Compañía; el reinicio de las actividades de construcción para la segunda torre del proyecto inmobiliario, se mantiene en suspenso hasta nueva disposición que los accionistas.

Holdingdine S.A., controlada por la Dirección de Industrias del Ejército - DINE, entidad adscrita a la Fuerza Terrestre, posee el 50% de acciones de la Compañía.

Ley Orgánica de Empresas Públicas -

El 16 de octubre del 2009 entra en vigencia la Ley Orgánica de Empresas Públicas, con la publicación en el Registro Oficial No.48. Dicha Ley establece que las empresas con dependencia o control de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional mantendrán su naturaleza jurídica inalterada y conservarán las mismas modalidades de organización, funcionamiento y administración hasta que se constituya el Comité de Industria de la Defensa Nacional, en un plazo no mayor a noventa días, contados a partir de la vigencia de esta Ley.

El Comité de Industria de la Defensa Nacional, en base a elementos objetivos y parámetros definidos, recomendará en un plazo no mayor de 180 días al Gobierno Nacional, mantener o no el control o administración de dichas empresas. Dentro del plazo de noventa días las empresas que queden bajo control de las Fuerzas Armadas adecuarán su naturaleza jurídica

NOTA 1 - OPERACIONES
(Continuación)

al marco de la presente Ley. Para aquellas empresas en las que las Fuerzas Armadas decidan no continuar participando como accionista se iniciará el proceso de desinversión.

De conformidad con lo que dispone el inciso primero del artículo 162 de la Constitución de la República, las Fuerzas Armadas sólo podrán participar en actividades económicas relacionadas con la defensa nacional.

El Comité de Industria de la Defensa Nacional ha procedido a evaluar la situación actual de las empresas bajo el control o participación accionaria del Holdingdine S.A. a fin de definir el cumplimiento de los requerimientos enmarcados en actividades económicas de defensa nacional. Sin embargo a la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos Holdingdine S.A no conoce los resultados de dicha evaluación, y por consiguiente no es posible anticipar cuál sería el efecto en los estados financieros y estructura societaria de aquellas empresas en los cuales Holdingdine S.A. mantiene participación accionaria.

Entorno económico -

Durante el 2009 los mercados financieros mundiales repuntaron y la crisis por la que atravesaron está siendo lentamente superada, sin embargo, temas como desempleo y por ende disminución en la demanda de los consumidores continúan afectando a la economía mundial. En lo que respecta a la Entidad la indicada situación no ha ocasionado efectos importantes en sus operaciones.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

a) **Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A efectos de presentar estados financieros comparativos se han efectuado ciertas reclasificaciones y reagrupaciones en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2008.

b) Inventarios -

Los inventarios se presentan al valor neto de realización o costo histórico, el que sea menor, calculado para materiales y repuestos, utilizando el método promedio de base anual para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

c) Activo fijo -

Se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada. El monto neto de activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

d) Otros activos -

Se presentan al costo histórico e incluyen costos de los honorarios por servicios de construcción y arquitectura y todos los costos imputables a la construcción de la segunda torre del proyecto inmobiliario.

e) Reserva de capital -

Este rubro incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

La Reserva de Capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

f) Reserva legal -

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

g) Impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Debido a que la Compañía no generó ingresos gravables en el año 2009, no se registró provisión por este concepto.

h) Participación de los trabajadores en las utilidades -

La Compañía no realiza provisiones por este concepto ya que no tiene empleados.

i) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor por arrendamientos de suites y terrenos, neto de impuestos y descuentos entregados a los clientes. Se reconocen cuando la compañía entrega las facilidades de hospedaje al cliente, este ha aceptado dicho servicio y la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente, está razonablemente asegurada.

j) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" -

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique cada compañía. Para el caso de Inmobiliaria Amazonas S.A., por ser una empresa cuyo activo total al 31 de diciembre del 2007 fue superior a US$4,000,000, las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2011, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Entre otros aspectos de dicha resolución, se establece que la Compañía deberá elaborar obligatoriamente hasta

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

marzo del 2010 un cronograma de implementación y, hasta septiembre del 2010 una conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF, al 1 de enero del 2010 y luego al 31 de diciembre del 2010. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para la Compañía, al 31 de diciembre del 2010 deben ser contabilizados el 1 de enero del 2011. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emite el instructivo complementario para la implementación de las NIIF, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, siguiendo el cronograma de implantación antes señalado.

NOTA 3 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

El saldo al 31 de diciembre del 2009, comprende:

Arriendo de suites	44,384
Cuotas de arrendamientos de condominio	3,400
Otros	8,914
	56,698

NOTA 4 - INVENTARIOS

El saldo al 31 de diciembre del 2009, comprende:

Materiales útiles	90,283
Materiales que se pueden vender	3,253
Materiales de uso frecuente	2,867
	96,403

NOTA 5 - ACTIVO FIJO

Comprende:

		Tasa anual de depreciación %
Equipo de oficina	35,248	10 y 33
Muebles y enseres	183,772	10
Maquinaria y equipos	15,346	10
Vehículos	38,500	20
Edificios	2,933,556	5
	3,206,422	
Construcciones en curso (1)	789,440	
	3,995,862	
Depreciación acumulada	(676,425)	
Terrenos	8,983,958	
Saldo al 31 de diciembre del 2009	12,303,395	

(1) Corresponde a la ejecución inicial de la segunda torre del proyecto inmobiliario "Edificio Torres de suites", actualmente el proyecto se encuentra suspendido por decisión de los accionistas a partir de Octubre del 2004.

Movimiento:

Saldo al 1 de enero del 2009	12,466,279
Adiciones, netas	11,000
Depreciación del año	(173,884)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	12,303,395

NOTA 6 - PROVEEDORES

El saldo al 31 de diciembre del 2009, comprende:

Distrito Metropolitano de Quito	23,380
Seguros Unidos S.A.	3,175
	26,555

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros los años comprendidos entre el 2006 al 2009 están sujetos a una posible fiscalización por parte del Servicio de Rentas Internas ("SRI").

Otros asuntos -

La Ley reformatoria a la Ley de régimen tributario interno y a la Ley reformatoria para la equidad tributaria publicada el 23 de diciembre del 2009, entre otros, introdujo los siguientes cambios en materia tributaria aplicables a partir del año 2010: i) criterios para definir partes relacionadas por presunción, ii) aspectos a considerar para el pago de dividendos, iii) límites de deducibilidad de gastos indirectos asignados del exterior, iv) criterios de exención para la aplicación del régimen de precios de transferencia, v) criterios y bases para el cálculo y pago del anticipo de impuesto a la renta, vi) IVA en la importación de servicios, vii) aumento del impuesto a la salida de divisas al 2%.

NOTA 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2009 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios comunes.

Intereses ganados	
Holdingdine S.A.	23,027
Empronorte Overseas Inc.	23,027

No se han efectuado transacciones con terceros no relacionados, comparables a las operaciones arriba indicadas.

Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía mantenía los siguientes saldos por cobrar con compañías relacionadas y accionistas:

Cuentas por cobrar corto plazo	
Holdingdine S.A. (1)	653,864
Empronorte Overseas Inc. (1)	672,988
	1,326,852
Cuentas por cobrar largo plazo	
Amazonashot S.A. (2)	401,848
	401,848

NOTA 8 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

(1) Con fecha 28 de mayo del 2008, los accionistas firman pagarés por un monto de US$650,000 cada uno, los cuales devengan intereses a una tasa de interés del 3.51% anual; estos valores deben ser reintegrados a la Compañía, el momento en que ésta requiera de manera expresa y formal el requerimiento total o parcial del monto prestado.

(2) Corresponde a gastos de personal asumidos por la Inmobiliaria Amazonas S.A. hasta el año 2006, este saldo será cobrado en el largo plazo, pues la Administración de Amazonashot S.A. ha manifestado su intención de pagar primero las obligaciones que mantiene con el resto de compañías relacionadas. Cabe resaltar que esta cuenta no devenga intereses.

NOTA 9 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (5 de marzo del 2010) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que, no se hayan revelado en los mismos.

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.:

Fue constituida mediante escritura pública el 22 de julio de 1994 en la ciudad de Quito, tiene por objeto la actividad inmobiliaria en toda su expresión. Especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles.

La Inmobiliaria concluyó con la construcción y venta de su proyecto inmobiliario denominado "Edificio Torres de Suites" en la ciudad de Quito.

Actualmente su principal actividad es el alquiler de 31 suites propias.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Las inversiones temporales son a corto plazo y se registran a su valor de adquisición y los intereses que generan se reconocen sobre la base del devengado.

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, las que se detalla a continuación:

Activos	Años
Edificios	20
Maquinarias	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	3
Vehículos	5

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

	Al 31 de diciembre del 2008	
Clientes	14,759	(1)
Holding Dine S.A.	650,000	(1)
Empronorte Overseas INC.	650,000	(2)
Amazonashot S.A.	56,899	
Intereses sobre préstamos	23,812	
Cuotas de mantenimiento de condominio	20,322	
Arriendo de Suites	99,363	(3)
Empleados	5,940	
	1,521,095	

(1) Se soportan con pagarés firmados con fecha 22 de mayo del 2008, con plazo de un año, al vencimiento del mismo se deberán restituir los valores y adicionalmente los intereses sobre la tasa de interés anual Libor vigente a esa fecha.

(2) Corresponde a dos anticipos entregados a Amazonashot, para la adquisición de muebles de televisión para el hotel.

(3) Corresponde a valores pendientes de cobro referentes a los arriendos de las Suites.

D. ACTIVOS FIJOS:

A continuación se detalla el movimiento de esta cuenta durante el 2008:

	Saldo al 1/1/2008	Adiciones	Saldo al 31/12/2008
No depreciables:			
Construcciiones en curso	1,680,519	-	1,680,519
Terrenos	8,092,882	-	8,092,882
	9,773,401	-	9,773,401
Depreciables:			
Edificios	2,933,553	-	2,933,553
Maquinaria y equipo	15,346	-	15,346
Muebles y enseres	180,142	3,631	183,773
Equipos de oficina	22,155	2,090	24,245
Vehículos	38,500	-	38,500
	3,189,696	5,721	3,195,417
Depreciación acumulada	(329,604)	(172,936)	(502,540)
	2,860,092	(167,215)	2,692,877
	12,633,493	(167,215)	12,466,278

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del 2008	
Impuestos	17,850	(1)
Varios	3,676	
	21,526	

(1) Corresponde a retenciones de impuesto a la renta e IVA pendientes de pago.

F. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Inicialmente el capital social autorizado era de US$4,524,036, mediante escritura pública de reducción de capital con fecha 1 de octubre de 2007, se disminuyó US$4,000,000 del capital social de la Compañía.

Reserva Legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar al menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: Se incluyen en este rubro las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el período de transición: reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria.

Resultados Acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

G. INGRESOS OPERACIONALES:

Corresponde A la venta de Suites, durante el 2008 se registraron ventas por US$250,461.

H. INGRESOS DE ALQUILER:

Incluye principalmente los ingresos percibidos por concepto de arriendo de Suites.

I. INGRESOS NO OPERACIONALES:

Incluye principalmente US$208,099 por arrendamiento del piso 14. Este arrendamiento es por encargo y se debita un valor similar en gastos, para registrar la factura del propietario.

J. GASTOS OPERACIONALES DE ADMINISTRACIÓN:

Incluye gastos causados para la operación de la Compañía. También se incluye US$172,936 correspondiente al cargo por depreciación.

K. PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para sus trabajadores, el pago del 15% sobre las utilidades liquidas de la compañía, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. Para el año 2008, la Compañía no ha realizado la provisión.

Durante el 2008 se presentó una declaración sustitutiva al impuesto a la renta previamente declarado, por cuanto no fue posible capitalizar las utilidades del año 2007.

L. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS LOCALES:

Durante el 2008 las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	Cuentas por cobrar
Amazonashot S.A.	56,899
Holding Dine S.A.	650,000
Empronorte Overseas Inc.	650,000

Las transacciones con partes relacionadas se han efectuado en condiciones similares a las que normalmente se realiza en el mercado.

M. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2008, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
ESTADO DE SITUACION
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ACTIVO	DOLARES
CORRIENTE	
CAJA - BANCOS	0,00
INVERSIONES TEMPORALES	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	1.360.752,85
CUENTAS POR COBRAR ARRIENDOS	44.384,07
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	
INVENTARIOS	96.402,57
PAGOS ANTICIPADOS	49.628,36
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**1.551.167,85**
CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO	401.847,99
FIJO	
TERRENO	8.983.957,80
EDIFICIOS	2.933.555,52
MAQUINARIA Y EQUIPO	15.346,40
MUEBLES Y ENSERES	183.772,37
EQUIPOS DE OFICINA	35.247,73
VEHICULOS	38.500,00
CONSTRUCCIONES EN CURSO	789.440,09
DEPRECIACION ACUMULADA	-676.425,39
TOTAL ACTIVO FIJO	**12.303.394,52**
DIFERIDO	
GASTOS DE CONSTITUCION Y ORGANIZA	
GASTOS DE PREOPERACION	126.636,71
AMORTIZACION	
TOTAL DIFERIDOS	**126.636,71**
OTROS ACTIVOS	
AMORTIZACION	
TOTAL OTROS ACTIVOS	0,00
TOTAL DEL ACTIVO	**14.383.047,07**

PASIVO	
CUENTAS POR PAGAR	28.011,09
PROVISION 15% UTILIDAD	
PROVISION 25% IMPUESTO A LA RENTA	
RETENCIONES	3.116,03
OTROS PASIVOS CORRIENTES	
SOBREGIRO OCASIONAL	15.723,73
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**46.850,85**
CUENTAS POR PAGAR	
GARANTIAS ARRIENDOS	5.950,00
TOTAL PASIVO	**52.800,85**
PATRIMONIO	
CAPITAL SOCIAL	524.036,00
DISMINUCION DE CAPITAL	
RESERVA DE CAPITAL	14.169.793,22
RESERVA LEGAL	25.072,64
TOTAL PATRIMONIO	**14.718.901,86**
UTILIDADES ACUMULADAS	177.495,34
UTILIDAD (O) PERDIDA DEL EJERCICIO	-266.028,00
PERDIDAS ACUMULADAS	-343.718,20
UTILIDADES RETENIDAS	43.595,22
PATRIMONIO NETO	**14.330.246,22**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**14.383.047,07**

ANDRES [illegible] DUMBIDE GARAYCOA

OSWALDO VASCONEZ
CONTADOR GENERAL REG# 13.69[illegible]

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	CONSOLIDADO
INGRESOS ARRIENDOS	330.168,24
INTERESES GANADOS	46.054,74
OTROS INGRESOS	87.890,39
INGRESOS PISO 14	153.285,95
TOTAL INGRESOS	**617.399,32**
MENOS	
COSTO DE VENTAS	-
UTILIDAD BRUTA	***617.399,32***
MENOS	
GASTOS OPERACIONALES	**883.427,32**
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	62.770,11
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	-
HONORARIOS	69.969,88
AGUA LUZ TELEFONO FAX	54.688,61
UTILES DE ESCRITORIO Y LIMPIEZA	62.441,71
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	63.387,62
DEPRECIACION	173.884,24
MANTENIMIENTO Y REPARACION	63.158,59
SEGUROS	18.053,15
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	4.015,21
GASTOS LEGALES	783,45
INTERESES Y COMISIONES	13.495,22
PUBLICIDAD	-
GASTO PISO 14	153.285,95
CUOTAS DE CONDOMINIO	128.157,75
EQUIPAMIENTOS SUITES HOTELERAS	-
GASTOS NO DEDUCIBLES	15.335,83
UTILIDAD O (PERDIDA DEL EJERCICIO)	**- 266.028,00**

ANDRES ZALDUMBIDE GARAYCOA
GERENTE GENERAL

OSWALDO VASCONEZ
CONTADOR GENERAL REG. 13095

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARATIVO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	Real Diciembre 09	%	Presupuesto Diciembre 09	%	% Variación
INGRESOS ARRIENDOS	330.168	53,48%	383.200	54,61%	-13,84%
INTERESES GANADOS	46.055	7,46%	45.598	6,50%	1,00%
OTROS INGRESOS	87.890	14,24%	80.907	11,53%	8,63%
INGRESOS PISO 14	153.286	24,83%	192.000	27,36%	0,00%
TOTAL INGRESOS	**617.399**	**100,00%**	**701.705**	**100,00%**	**-12,01%**
MENOS					
COSTO DE VENTAS	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
UTILIDAD BRUTA	**617.399**	**100,00%**	**701.705**	**100,00%**	**-12,01%**
MENOS					
GASTOS OPERACIONALES	**883.427**	**143,09%**	**934.250**	**133,14%**	**-5,44%**
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	62.770	10,17%	68.293	9,73%	-8,09%
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	-	0,00%	900	9,71%	-100,00%
HONORARIOS	69.970	11,33%	68.150	8,32%	2,67%
AGUA LUZ TELEFONO FAX	54.689	8,86%	58.350	9,68%	-6,27%
UTILES DE ESCRITORIO Y LIMPIEZA	62.442	10,11%	67.900	9,66%	-8,04%
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	63.388	10,27%	67.753	24,65%	-6,44%
DEPRECIACION	173.884	28,16%	172.940	8,88%	0,55%
MANTENIMIENTO Y REPARACION	63.159	10,23%	62.333	2,70%	1,32%
SEGUROS	18.053	2,92%	18.956	0,51%	-4,76%
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	4.015	0,65%	3.611	0,30%	11,20%
GASTOS LEGALES	783	0,13%	2.100	1,99%	-62,69%
INTERESES Y COMISIONES	13.495	2,19%	13.976	0,00%	-3,44%
PUBLICIDAD	-	0,00%	-	27,36%	0,00%
GASTO PISO 14	153.286	24,83%	192.000	18,41%	0,00%
CUOTAS DE CONDOMINIO	128.158	20,76%	129.187	1,11%	-0,80%
EQUIPAMIENTOS SUITES HOTELERAS	-	0,00%	7.800	0,00%	0,00%
GASTOS NO DEDUCIBLES	15.336	2,48%	-	-33,14%	0,00%
UTILIDAD O (PERDIDA DEL EJERCICIO)	**- 266.028**	**-43,09%**	**- 232.545**	**-33,14%**	**14,40%**

ANDRES ZALDUMBIDE GARAYCOA
GERENTE GENERAL

OSWALDO VASCONEZ
CONTADOR GENERAL REG. 13095

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS COMPARATIVO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	Real Diciembre 2009	%	Real Diciembre 2008	%	% Variación
VENTAS SUITES (ESCRITURAS)	-	0,00%	159.139	14,70%	0,00%
VENTAS SUITES (DERECHO DE LLAVE)	-	0,00%	91.322	8,44%	0,00%
INGRESOS ARRIENDOS	330.168	53,48%	492.974	45,54%	-33,03%
INTERESES GANADOS	46.055	7,46%	49.965	4,62%	-7,83%
OTROS INGRESOS	87.890	14,24%	81.001	7,48%	8,51%
INGRESOS PISO 14	153.286	24,83%	208.100	19,22%	0,00%
TOTAL INGRESOS	**617.399**	**100,00%**	**1.082.500**	**100,00%**	**-42,97%**
MENOS					
COSTO DE VENTAS	-	0,00%	179.566	16,59%	0,00%
UTILIDAD BRUTA	**617.399**	**100,00%**	**902.934**	**83,41%**	**-31,62%**
MENOS					
GASTOS OPERACIONALES	**883.427**	**143,09%**	**972.677**	**89,85%**	**-9,18%**
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	62.770	10,17%	85.013	7,85%	-26,16%
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	-	0,00%	767	5,62%	-100,00%
HONORARIOS	69.970	11,33%	60.819	5,49%	15,05%
AGUA LUZ TELEFONO FAX	54.689	8,86%	59.449	6,79%	-8,01%
UTILES DE ESCRITORIO Y LIMPIEZA	62.442	10,11%	73.469	5,07%	-15,01%
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	63.388	10,27%	54.895	15,98%	15,47%
DEPRECIACION	173.884	28,16%	172.937	7,28%	0,55%
MANTENIMIENTO Y REPARACION	63.159	10,23%	78.810	1,75%	-19,86%
SEGUROS	18.053	2,92%	18.956	0,36%	-4,76%
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	4.015	0,65%	3.858	0,20%	4,07%
GASTOS LEGALES	783	0,13%	2.144	1,18%	0,00%
INTERESES Y COMISIONES	13.495	2,19%	12.727	2,68%	6,03%
PUBLICIDAD	-	0,00%	29.021	19,10%	0,00%
GASTO PISO 14	153.286	24,83%	206.717	9,14%	0,00%
CUOTAS DE CONDOMINIO	128.158	20,76%	98.966	0,53%	29,50%
EQUIPAMIENTOS SUITES HOTELERAS	-	0,00%	5.686	0,78%	0,00%
GASTOS NO DEDUCIBLES	15.336	2,48%	8.442	-6,44%	0,00%
UTILIDAD O (PERDIDA DEL EJERCICIO)	**- 266.028**	**-43,09%**	**- 69.743**	**-6,44%**	**281,44%**

ANDRES ZALDUMBIDE GARAYCOA
GERENTE GENERAL

OSWALDO VASCONEZ
CONTADOR GENERAL REG. 13095

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF´S

INAMAZONAS, INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN PARA LA ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIFS)

PARA EL AÑO DE TRANSICIÓN 2010 Y ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIFS

CONTENIDO

I.	Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS		2
II.	Antecedentes		2
III.	Implicación de la transición a NIIFS		3
IV.	Las NIIFS plantean problemas contables		4
V.	Alcance del programa de implementación		5
	Fase I	Capacitación y diagnostico: Situación actual y principales impactos	5
	Fase II	Conversión inicial y conciliaciones requeridas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.	7
	ANEXO I	Cronograma de capacitación	8
	ANEXO II	Cronograma de implementación	10

Abreviaturas:

NIIFS Normas Internacionales de Información Financiera

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

I. APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIFS.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICC-004 del 21 de agosto del 2006; estableció que a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en el Ecuador deben preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFS) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Posteriormente con fecha 20 de noviembre del 2008, se emitió la resolución No. 08.G.DSC-010, que modificó los plazos mencionados en el registro oficial antes indicado. Por lo que Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A., debe preparar sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFS), a partir del 1 de enero del 2011 y se establece al año 2010 como un periodo de transición.

Como parte del proceso de transición se establece la obligatoriedad de preparar un cronograma de implementación, el cual debe ser conocido y aprobado por la Junta General de Accionistas. Dicho cronograma debe contener lo siguiente.

1. Un plan de capacitación

2. El respectivo plan de implementación.

3. La fecha de diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Adicionalmente, la empresa elaborará, para su respectivo periodo de transición, lo siguiente:

- Conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIFS, al 1 de enero y el 31 de diciembre del 2010.

- Conciliación del estado de resultados del 2010, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIFS.

- Explicación de cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos de efectivos del 2010, previamente presentado bajo NEC.

II. ANTECEDENTES

La globalización e integración de los mercados hace necesaria una armonización en la información financiera que las entidades de los diferentes países proporcionan a sus inversores, analistas y a otros terceros interesados. Por lo que, el Ecuador no puede ser ajeno a este proceso global; y enmarcado en esta realidad la Superintendencia de Compañías del Ecuador desarrollo un cronograma de implementación para la adopción de las normas NIIFS. El objetivo perseguido con la aplicación de un único grupo de normas es la obtención de un grado apropiado de comparabilidad de los estados financieros, así como un aumento de la transparencia de la información.

Con el fin de cumplir con la nueva normativa contable, contamos con el adecuado respaldo y asesoramiento técnico en materia de NIIFS, a fin de dar respuestas rápidamente y de manera adecuada a estas exigencias que el entorno descrito impondrá en el corto plazo. y que permitirá capacitar a nuestros funcionarios clave, para desarrollar nuevas políticas contables, determinar las diferencias existentes entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y NIIFS; y efectuar una temprana cuantificación de las mismas según lo requerido por la Superintendencia, con el objetivo principal de administrar el proceso de transición adecuadamente así como los impactos en todos los niveles de la organización.

Nuestro cronograma de implementación contará con el acompañamiento y la revisión de la firma auditora Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda., en cada una de las fases que hemos desarrollado, con especial énfasis en los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías.

III. IMPLICACIÓN DE LA TRANSICIÓN A NIIFS

La Administración considera que la implementación de las NIIFS en la Compañía no representa un proceso simple; y que no debe ser llevado a cabo únicamente por el personal contable y financiero. Estamos consientes que la conversión a las NIIFS implica un cambio de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), lo que significa que todos los integrantes de la Compañía debemos aprender un nuevo lenguaje, una nueva manera de trabajar y principalmente asumir nuestras nuevas responsabilidades en la preparación y presentación de los Estados Financieros.

Estamos dedicando el suficiente tiempo y recursos a la planificación y ejecución de los cambios necesarios así como a su integración plena en los diversos niveles de la Compañía.

Consideramos que la mejor manera de encarar el tema sea concebir el cambio relacionado con las NIIFS como un proceso que se desarrolla sobre los siguientes tres principales pilares:

A) Cambios en los números -

Esta actividad comprende las importantes tareas de reunir, cotejar y comprender plenamente los números generados aplicando las NIIFS, la información a revelar y las pruebas sobre deterioro de los activos, así como la aplicación del valor razonable. Esto nos permitirá formular estados financieros convertidos bajo NIIFS que puedan compararse con, y eventualmente sustituyan a las actuales cuentas anuales que presentamos. Pero es igualmente importante saber cómo la información convertida bajo NIIFS va a afectar la percepción de sus resultados.

B) Cambios en la Compañía -

Al mismo tiempo, entendemos que es preciso prever y planificar los cambios a efectuar en las políticas contables y reportes en nuestros sistemas de información financiera y de gestión; y en las habilidades y conocimientos de nuestro personal a todos los niveles de la organización. Tal vez se presenten oportunidades para reestructurar o reducir costos, para aumentar la integración o la eficiencia, o para solucionar carencias arrastradas de períodos anteriores.

C) Gestionar el cambio -

Nos estamos preparando para gestionar estos cambios a través del tiempo, asegurándose de que sean ejecutados de manera eficiente y de que, durante cada fase de la transición, sigamos funcionando sin problemas.

Con este cronograma estamos seguros que conoceremos, con la oportunidad necesaria, los principales efectos que tendrían en la Compañía la adopción de las NIIFS, planificando adecuadamente los tiempos para dar cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Superintendencia.

Estamos seguros que no tendremos sorpresas desagradables y que las ventajas derivadas de utilizar unas normas internacionalmente aceptadas marquen una verdadera diferencia en favor de la Compañía.

No estamos subestimando la importancia de estos cambios. Con la metodología diseñada estamos seguros que aceleraremos la curva de aprendizaje de la Compañía, reduciendo el tiempo destinado a preparar el cambio y llevar a cabo con éxito la conversión a NIIFS.

IV. LAS NIIFS PLANTEAN PROBLEMAS CONTABLES

La conversión a las NIIFS representa mucho más que un cambio de las normas contables. Este es un nuevo sistema de medición de los resultados que es preciso implantar en toda la organización. Cambiará la forma de trabajar de nuestro personal y puede obligar a hacer cambios decisivos en la dirección estratégica.

Las cifras calculadas según las NIIFS pueden resultar muy distintas. Las mayores diferencias aparecerán en la contabilización de activos materiales e inmateriales, instrumentos financieros, impuestos diferidos, combinaciones de negocios y prestaciones al personal, contratos de construcción, etc.

La transición a menudo tiene efectos en muchas áreas, incluyendo:

- Amplias revelaciones en informes financieros.
- Instrumentos financieros y su registro contable.
- Prestaciones al personal. La contabilidad relacionada con pensiones bajo las NIIFS pueden resultar en un cambio significativo de políticas establecidas.

Existen otras áreas que se ven afectadas con modificaciones como por ejemplo: valoraciones a valor justo, asignación del capital, leasing, información por segmentos, reconocimiento de ingresos, análisis de deterioro del valor de los activos e impuestos diferidos, revelación y exposición de información y acuerdos para obtener financiamiento, entre las más importantes.

Algunas medidas que estamos considerando en el presente Cronograma de Implementación, incluyen:

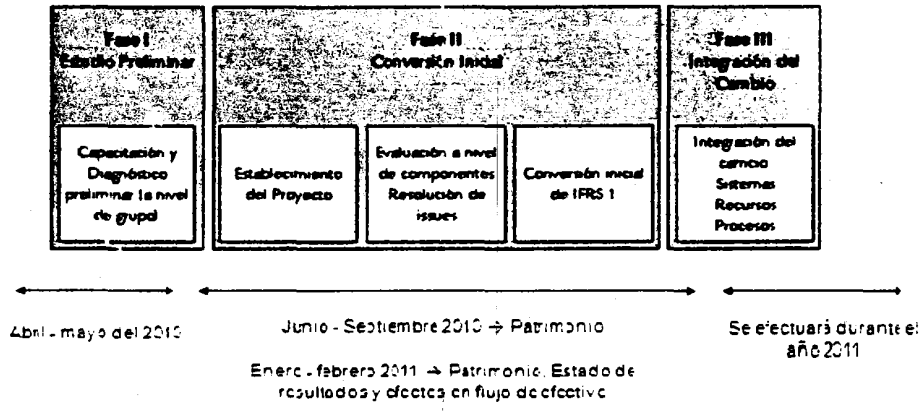
- Adaptar los informes anuales y los manuales de contabilidad.
- Modificar o adaptar los sistemas de información gerencial
- Analizar los sistemas y evaluar sus limitaciones.
- Revisar los sistemas para generar la información exigida.
- Integrar e implantar los requisitos de reportes internos y externos.
- Valuación de los principales activos fijos; sobre el costo y la vida útil. Trabajo que lo realizara un profesional capacitado e independiente.
- Revisar los sistemas de planificación y presupuestos.

V. ALCANCES DEL PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Bajo la mentalidad que el proceso de implementación de NIIFS, no es responsabilidad exclusiva del equipo contable y financiero. La Administración preparará un equipo de alto nivel, que represente a todos los interesados en los Estados Financieros para solucionar los problemas operacionales, de procesos y organizacionales, así como los problemas de reporte asociados con la implementación.

Adicionalmente nos permitirá mantener a nuestro personal capacitado, enfatizando la transferencia de conocimientos para asegurar beneficios duraderos y de largo plazo para la organización.

A continuación presentamos el Cronograma de implementación:



Fase I: Capacitación - Diagnóstico: situación actual y principales impactos

Esta Fase cuenta con dos pilares fundamentales que incluyen el Plan de Capacitación y Diagnóstico de la situación actual.

1. Plan de Capacitación

A partir del mes de marzo del año 2010 iniciamos un importante proceso de capacitación en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFS) con mayor aplicabilidad a nuestro sector. Esta capacitación es impartida por profesionales de la firma Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda., quienes basan sus intervenciones con material didáctico, contemplando los principales aspectos conceptuales de las NIIFS, casos prácticos y ejercicios de aplicación propios para nuestro negocio, así como las principales diferencias con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (En el Anexo I incluimos cronograma de capacitación a ser realizado en el año 2010). Los instructores que dictan este proceso de capacitación son profesionales entrenados principalmente en México donde está ubicada la oficina matriz de EuraAudit International, de la cual Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda., es firma miembro.

Adicionalmente, hemos planificado continuar con el entrenamiento durante los meses de abril a junio del 2010 a fin de complementar la capacitación antes recibida y con el fin de fortalecer los conocimientos adquiridos de nuestro personal clave en NIIFS y llevarlos a la práctica en los rubros de los Estados Financieros de mayor relevancia o cambio bajo la nueva normativa

El responsable de liderar el proyecto de capacitación será el Contador General Sr. Oswaldo Vásconez, sin embargo, la Gerencia General tendrá un rol importante en este proceso.

A lo largo del proceso de entrenamiento se ha planificado capacitar a 10 funcionarios y empleados de diferentes áreas del sector inmobiliario y administrativo.

Durante el resto del año 2010, la Administración de la Compañía ha planificado tener un proceso de educación continua en la empresa por medio de instructores internos y externos calificados.

2. Diagnóstico de la situación actual (Principales impactos en la Compañía)

El objetivo principal de esta etapa, es obtener un análisis conceptual de las operaciones y las políticas contables actualmente aplicadas por la Compañía a fin de identificar las diferencias significativas existentes entre dichas políticas y las NIIFS. Este análisis se centrará en los aspectos de medición y reconocimiento de las diferentes partidas y componentes de los estados financieros.

Con el apoyo de la firma Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda., efectuaremos, un análisis conceptual de las operaciones y las políticas contables actualmente aplicadas a fin de identificar las diferencias significativas existentes entre dichas políticas y las NIIFS. Este análisis se centrará en los aspectos de medición y reconocimiento de las diferentes partidas y componentes de los Estados Financieros. El trabajo incluirá la evaluación de los requerimientos adicionales de revelación más críticos para la Compañía.

Se obtendrá como parte de esta sección una presentación en que incorporará para cada rubro contable significativo, lo siguiente:

- Tratamiento contable actual bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad

- Tratamiento contable bajo NIIFS

- Implicancias para la Compañía – incluyendo próximos pasos

Este proceso, también incluirá un estudio de las diferencias entre las políticas contables actuales y las que serian de aplicar las NIIFS. Se evaluará en forma general los impactos sobre los sistemas tecnológicos y la gestión de datos.

Este proceso de diagnóstico será elaborado en los meses de mayo a julio del 2010 y con el cual se conocerán los principales impactos que tendrá la aplicación de las NIIFS en la Compañía.

Fase II: Conversión Inicial - Conciliaciones requeridas por la Superintendencia

La implementación es el siguiente paso lógico al diagnóstico. Una vez que las principales diferencias entre las políticas contables aplicadas actualmente por la Compañía y las NIIFS son determinadas en la fase de diagnóstico, el siguiente paso es cuantificarlas para el año de transición (2010), según las disposiciones impartidas por la Superintendencia de Compañías en la Resolución No. 08.G.DSC-010 del 20 de noviembre del 2008:

a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIFS, al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010 (año de transición).

b) Conciliación del estado de resultados al 31 de diciembre del 2010, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIFS.

c) Explicaciones sobre cualquier ajuste material, si lo hubiere, al estado de flujos de efectivo del 2010 previamente presentado bajo NEC.

Para el patrimonio al 1 de enero del 2010, en los meses de julio y septiembre de dicho año tenemos planificado realizar los análisis y cálculos correspondientes para ser incorporados en la conciliación requerida por la Superintendencia.

En los meses de enero y febrero del 2011 realizaremos los análisis correspondientes para el patrimonio, estado de resultados y flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2010.

Dichas conciliaciones serán revisadas por la firma Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda., quienes trabajarán en forma cercana con nuestros funcionarios brindándoles todo el soporte técnico para cuantificar los efectos necesarios en relación a las conciliaciones y explicaciones antes mencionadas; además revisará los resultados obtenidos de las mismas para su registro inicial en los Estados Financieros de la Compañía.

Adicionalmente, cumpliendo uno de los objetivos más importantes de este plan de implementación confirmaremos las políticas contables bajo NIIFS que serán utilizadas en el futuro.

En esta fase preparatoria evaluaremos las oportunidades de mejora y su alineamiento con la nueva normativa.

ANEXOS

ANEXO I – CRONOGRAMA DE CAPACITACIÓN (*)

Módulo 1

- ✓ Marco Conceptual.
- ✓ NIC 2 - Inventarios
- ✓ NIC 16 - Propiedades, planta y equipo.
- ✓ NIC 36 - Deterioro del valor de los activos
- ✓ NIC 12 - Impuesto a las ganancias.
- ✓ NIIF 1 - Adopción, por primera vez, de las NIIFS.

Módulo 2

- ✓ NIC 1 - Presentación de estados financieros.
- ✓ NIC 11 - Contratos de construcción
- ✓ NIC 18 - Ingresos de actividades ordinarias.
- ✓ NIC 7 - Estado de flujos de efectivo.

Módulo 3

- ✓ NIC 8 - Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores
- ✓ NIC 19 - Beneficios a los empleados.
- ✓ NIC 37 - Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes.
- ✓ CINIIF 12 - Acuerdos de concesión de servicios

Módulo 4

- ✓ NIC 24 - Informaciones a revelar sobre partes relacionadas.
- ✓ NIC 28 - Inversiones en empresas asociadas
- ✓ NIIF 3 - Combinaciones de negocios

Módulo 5

- ✓ NIC 23 - Costos por préstamos.
- ✓ NIC 32 - Instrumentos financieros - presentación e información a revelar.
- ✓ NIC 39 - Instrumentos financieros - reconocimiento y medición.
- ✓ NIIF 7 - Instrumentos financieros - Información a revelar

(*) El detalle de las fechas y horas de entrenamiento, esta descrito en el apartado 1.6 del Anexo II.

ANEXO II CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN:

Nombre de la compañía: Inamazonas, Inmobiliaria Amazonas S.A.
Expediente: 48450
Correo Electrónico: amazon@uio.satnet.net
Teléfono: 02-2972-102
Fecha: 15 de marzo del 2010

1. PLAN DE CAPACITACIÓN

1.1.	**CAPACITACIÓN**			
	Fecha de inicio según cronograma aprobado: marzo 2010			
	Fecha efectiva de inicio: marzo 2010			
1.2.	**Responsable(s) que liderará(n) el proyecto (en las fases de capacitación e implementación), debe ser a nivel gerencial.**			
	Sra. Oswaldo Vásconez		Contadora General	
1.3.	**Instructor(es) contratado(s) para dictar la capacitación.**			
	NOMBRE	EXPERIENCIA GENERAL (AÑOS)	EXPERIENCIA EN NIC/NIIFS (AÑOS)	
	Profesionales de la firma Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda. Liderados por el socio principal:			
	Dr. Luis Paredes	35 años	20 años	
1.4.	**Número de funcionarios a capacitarse:**			
1.5.	**Nombre y cargos que desempeñan los funcionarios a capacitarse:**			
	Sr. Andrés Zaldumbide	Gerente General		
	Sr. Eddy Luzuriaga	Consultor en Sistemas		
	Sr. Oswaldo Vásconez	Contador General		
	Sra. Ana Lucia Muñoz	Asistente Financiera		
	Sra. Mónica del Moncayo	Jefe de Compras		

1.6.	MENCIONAR NIC/NIIFS (SIC/CINIIF) A RECIBIR EN LA CAPACITACIÓN.	FECHA DE INICIO	HORAS DE DURACIÓN
	Módulo 1		
	Marco conceptual	Marzo 2010	2
	NIC 2 - Inventarios	Marzo 2010	2
	NIC 16 - Propiedades, planta y equipo	Marzo 2010	2
	NIC 36 - Deterioro del valor de los activos	Marzo 2010	2
	NIC 12 - Impuesto a las ganancias	Marzo 2010	4
	NIIF 1 - Adopción por primera vez, de las NIIFS	Marzo 2010	3
	Módulo 2		
	NIC 1 - Presentación de estados financieros	Abril 2010	3
	NIC11 - Contratos de construcción	Abril 2010	4
	NIC 18 - Ingresos de actividades ordinarias	Abril 2010	2
	NIC 7- Estado de flujos de efectivo	Abril 2010	2

	Módulo 3		
	NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	Mayo 2010	2
	NIC 19 - Beneficios a los empleados	Mayo 2010	1
	NIC 37 - Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes	Mayo 2010	2
	CINIIF 12 - Acuerdos de concesión de servicios	Mayo 2010	2
	Módulo 4		
	NIC 24 - Informaciones a revelar sobre partes relacionadas	Junio 2010	2
	NIC 28 - Inversiones en empresas asociadas	Junio 2010	2
	NIIF 3 - Combinaciones de negocios	Junio 2010	3
	Módulo 5		
	NIC 23 - Costos por préstamos	Junio 2010	2
	NIC 32 - Instrumentos financieros – presentación e información a revelar	Junio 2010	3
	NIC 39 - Instrumentos financieros – reconocimiento y medición	Junio 2010	2
	NIIF 7 - Instrumentos financieros – Información a revelar	Junio 2010	3

Describir el plan de capacitación subsecuente luego de cumplir el plan inicial de capacitación:

Durante el resto del año 2010, la Administración de la Compañía ha planificado tener un proceso de educación continua en la empresa por medio de instructores internos y externos calificados.

2. PLAN DE IMPLEMENTACIÓN:

A. FASE 1: DIAGNÓSTICO CONCEPTUAL

Esta fase proporciona a la administración de la entidad una visión conceptual de los principales impactos contables y de procesos resultantes de la conversión.

		No iniciado	Fecha de inicio	Fecha estimada finalización	Finalizado
A.1	Diseño de un plan de trabajo para esta fase.		Marzo 2010		
A.2.	Estudio preliminar de diferencias entre políticas contables actualmente aplicadas por la compañía bajo NEC y NIIFS.		Abril 2010	Septiembre 2010	
A.3.	Mencionar las excepciones y exenciones en el periodo de transición disponibles de la NIIFS 1, para su empresa.				

	Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIFS(Prohíbe la aplicación retroactiva en: 1- La baja de activos financieros y pasivos financieros 2- La contabilidad de coberturas 3- Las estimaciones 4- Activos clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas 5- Algunos aspectos de la contabilidad de las participaciones no controladoras. Exenciones(puede optar por el uso de): 1- Combinación de negocios 2- Valor razonable o revaluación como costo presuntivo. 3- Beneficios a empleados/Prestaciones sociales 4- Diferencias acumuladas en conversiones 5- Instrumentos financieros compuestos 6- Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos 7- Otros En curso de análisis		
A.4	Señalar sobre los criterios contables a aplicar por la empresa cuando existan distintas alternativas en las NIIFS. 1. Propiedades, Planta y Equipo: Costo o revaluación como costo atribuido, adopción por primera vez. 2. Beneficios a empleados: Amortización para empleados actuales y reconocimiento inmediato para antiguos empleados o reconocimiento inmediato de todo el costo de servicio pasado. 3. Agricultura: Costo o Valor Razonable. 4. Otros. En curso de análisis		
A.5.	Identificación preliminar de impactos cualitativos sobre resultados y decisiones del negocio: Presentación de Estados Financieros Inventarios Impuestos sobre Ganancias Propiedad, Planta y Equipo Patrimonio Neto En curso de análisis		
A.6	Identificación de impactos sobre sistemas tecnológicos y gestión de datos En curso de análisis		
A.7	Identificación de impactos sobre sistema y procedimientos de control interno. En curso de análisis		
A.8	Fecha del diagnóstico conceptual (inicio y finalización) Abril 2010 a Septiembre del 2010		
A.9.	Participantes del diagnóstico: (Mencionar nombres y cargos del Coordinador a nivel Gerencial)	Internos:	Externos:
	- Gerencia: Sr. Andrés Zaldumbide	X	
	- Finanzas: Sr. Andrés Zaldumbide	X	

.	- Contador General: Sr. Oswaldo Vásconez	X	
	- Jefe de Sistemas Tecnológicos: Sr:	X	

Comentarios y observaciones a la Fase 1:

Esta fase la cumpliremos con el apoyo de la firma Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda., y efectuaremos un análisis conceptual de las operaciones y las políticas contables actualmente aplicadas a fin de identificar las diferencias significativas existentes entre dichas políticas y las NIIFS. Este análisis se centrará en los aspectos de medición y reconocimiento de las diferentes partidas y componentes de los Estados Financieros. El trabajo incluirá la evaluación de los requerimientos adicionales de revelación más críticos para la Compañía.

B. FASE 2.- EVALUACIÓN DEL IMPACTO Y PLANIFICACIÓN DE LA CONVERSIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES ACTUALES DE NEC A NIIFS:

Esta es una fase preparatoria en los términos de un mayor análisis que permita identificar las oportunidades de mejoras y su alineación con los requerimientos de la normativa a adoptarse, diseñando y desarrollando las propuestas de cambio a los sistemas de información financiera, procesos y estructura organizativa, acorde con su actividad empresarial.

B.1 .	CONCEPTO	EVALUACIÓN EFECTUADA			IMPACTO EVALUACIÓN			
		SI	NO/ NA	EN CURSO	ALTO	MEDIO	BAJO	NULO
	Reconocimiento y Medición:							
	Instrumentos financieros (NIIFS 7-NIC 32-NIC 39)			X				
	Inversiones en entidades asociadas (NIC 28)			X				
	Participaciones en negocios conjuntos (NIC 31)			X				
	Propiedades de inversiones (NIC 40)			X				
	Inventarios (NIC 2)			X				
	Contratos de construcción (NIC 11)			X				
	Impuesto a las Ganancias (NIC 12)			X				
	Propiedad, Planta y Equipo (NIC 16)			X				
	Arrendamientos (NIC 17)			X				
	Ingresos de Actividades Ordinarias (NIC18)			X				

	Beneficios a empleados (NIC 19)			X				
	Contabilización de las subvenciones del gobierno e informacion a revelar sobre ayudas gubernamentales. (NIC20).			X				
	Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera (NIC21).			X				
	Costos de préstamos (NIC23).			X				
	Contabilización e información financiera sobre planes de beneficios por retiro (NIC 26).			X				
	Información financiera en economías hiperinflacionarias (NIC 29).			X				
	Ganancias por Acción (NIC 33).			X				
	Deterioro del Valor de los Activos (NIC 36).			X				
	Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes (NIC 37).			X				
	Activos intangibles (NIC 38)			X				
	Agricultura (NIC 41)			X				
	Pagos basados en acciones (NIIFS2)			X				
	Combinaciones de negocios (NIIFS3)			X				
	Contratos de seguros (NIIFS4).			X				
	Presentación y revelación de estados financieros:							
	Adopción por primera vez de las NIIFS (NIIFS 1).			X				
	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas (NIIFS 5).			X				

	Segmentos de operación (NIIFS 8)			X				
	Presentación de Estados Financieros (NIC 1)			X				
	Estado de Flujos de Efectivo (NIC 7).			X				
	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y Errores (NIC 8).			X				
	Hechos ocurridos después de la fecha del balance (NIC 10).			X				
	Informaciones a revelar sobre partes relacionadas (NIC 24).			X				

		SI	NO
B.2.	La compañía ha diseñado/modificado sobre lo siguiente:		
	- Políticas Contables	N/A	
	- Estados Financieros	N/A	
	- Reportes	N/A	
	- Matrices	N/A	
B.3.	Aplicabilidad de los actuales reportes financieros con relación a NIIFS:		
	- ¿Son adecuados los formatos generados a partir de la información financiera exigida?	N/A	
B.4.	Desarrollo de ambientes de prueba para:		
	- Modificación de Sistemas	N/A	
	- Modificación de Procesos	N/A	
B.5.	Evaluación de las diferencias y necesidades adicionales de revelaciones.	N/A	
B.6.	Evaluación de las diferencias:		
	- En los procesos de negocio	N/A	
	- En el rediseño de los sistemas.	N/A	
B.7.	Realización de diseño tecnológico para implementar la información financiera bajo NIIFS:		
	- Tipo de Programa o Sistemas	N/A	
	- Existe Manual del diseño tecnológico	N/A	
B.8.	Ha diseñado sistemas de control interno para evaluar cumplimiento de las NIIFS	N/A	

Describir los procedimientos del control interno utilizada en la compañía.

La Compañía actualmente está trabajando sobre la evaluación del impacto que tiene la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS.

C. FASE 3.- IMPLEMENTACIÓN Y FORMULACIÓN PARALELA DE BALANCES BAJO NEC Y NIIFS (EJERCICIO ECONÓMICO 2009)

Esta fase tiene por objetivo implementar todas las medidas identificadas y analizadas previamente, adaptando los procesos, sistemas de información y estructura organizativa. Así como incluirá los ajustes resultantes del proceso de cambio de NEC a NIIFS y los correspondientes estados financieros.

		SI	NO
C.1.	Ha efectuado la implementación de sistemas tecnológicos, documentación de flujo de datos y procesos.	N/A	
C.2.	Conciliaciones[1]. - Ha realizado la conciliación del patrimonio reportado bajo NEC al patrimonio neto bajo NIIFS, al 1 de enero del 2009 del período de transición.	N/A	
C.3.	Cuenta con manual de control de calidad de la información financiera para que los estados financieros muestren una imagen fiel, razonable en su situación financiera, resultados de sus operaciones, flujo de efectivo y cambios en el patrimonio de la empresa y las correspondientes revelaciones en notas	N/A	
	Explicar cómo la transición, desde las NEC a las NIIFS, ha afectado su situación financiera, resultados, cambio en el patrimonio y flujos de efectivo	N/A	
C.4.	APROBACIÓN DEL PATRIMONIO NETO AL INICIO DE PERIODO DE TRANSICIÓN:		
	Por Junta General de Socios o Accionistas	N/A	
	Por Organismo facultado según estatutos (Identificar)	N/A	
	Por Apoderado de entes extranjeros (Nombre)	N/A	
	Fecha de aprobación:		

C5. Conciliaciones

Las conciliaciones requeridas, se harán con suficiente detalle como para permitir a los usuarios la comprensión de los ajustes significativos realizados en el estado de situación.

Esta conciliación será preparada una vez que la Compañía, haya terminado en su totalidad la fase 2.

[1] Al 31 de diciembre del 2009, deben realizarse las conciliaciones del Patrimonio Neto y del Estado de Resultados Integrales, reportados de NEC a NIIFS y, al 1 de enero del 2010, los ajustes pertinentes deben contabilizarse; así, como debe explicarse cualquier ajuste material al estado de flujos de efectivo del período de transición, si lo hubiere.

Las conciliaciones se efectuaran con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados.