

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

Con el Informe de los Auditores Independientes

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



**KPMG del Ecuador Cía. Ltda.**  
Av. República de El Salvador No. 734 y Portugal  
Ap. Postal 17-15-0038B  
Quito - Ecuador

Telephone: (593-2) 2450930  
(593-2) 2450851  
Fax: (593-2) 2450356

### **Informe de los Auditores Independientes**

A la Junta de Accionistas  
INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.:

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

#### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

#### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes, y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

(Continúa)

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S. A. al 31 de diciembre del 2013, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Cifras Comparativas*

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 4 a los estados financieros, la cual indica que las cifras comparativas presentadas al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 han sido restablecidas.

Los estados financieros de Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S. A. al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2011, excluyendo los ajustes descritos en la nota 4 a los estados financieros, fueron auditados por otros auditores, uno en cada año, quienes expresaron opiniones sin salvedades sobre dichos estados financieros el 22 de marzo de 2013 y 18 de abril de 2012, respectivamente.

Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, auditamos los ajustes descritos en la nota 4 que fueron aplicados para restablecer las cifras comparativas presentadas al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2012 y el estado de situación financiera al 1 de enero de 2012. No fuimos contratados para auditar, revisar ni aplicar procedimiento alguno a los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2012 ni el estado de situación financiera al 1 de enero de 2012, que no sea en relación con los ajustes descritos en la nota 4 a los estados financieros. En consecuencia, no expresamos una opinión ni alguna otra forma de aseguramiento sobre tales estados financieros tomados como un todo. Sin embargo, en nuestra opinión, los ajustes descritos en la nota 4 son apropiados y han sido aplicados apropiadamente.

*KPMG del Ecuador*

SC - RNAE 069

6 de abril del 2014



Elkis J. Vivas Bolívar, Socia

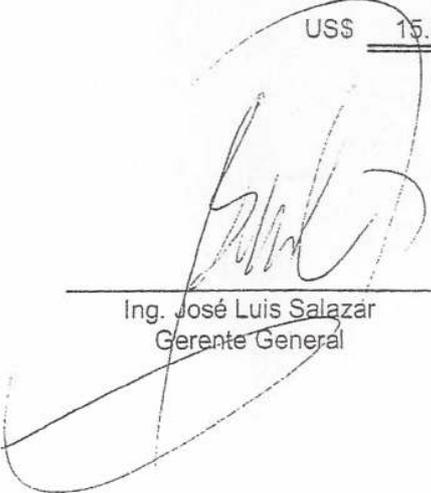
INAMAZONAS INMC

Estado de S

31 de diciembre del 2  
al 31 de diciemb

(En dólares de los Esta

Activos	Nota	31 de diciembre del		1 de enero
		2013	Restablecido 2012	del 2012 Restablecido
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	US\$ 136.331	190.184	393.605
Otras inversiones mantenidas hasta el vencimiento	8	1.804.646	540.000	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	900.065	1.677.951	1.873.581
Pagos anticipados		10.660	11.241	2.650
Inventarios	10	12.769	8.409	6.509
Total activos corrientes		<u>2.864.471</u>	<u>2.427.785</u>	<u>2.276.345</u>
Activos no corrientes:				
Propiedades, mobiliario y equipos	11	1.847.169	1.864.146	1.879.774
Propiedades de inversión	12	10.300.844	10.355.628	10.410.412
Total activos no corrientes		<u>12.148.013</u>	<u>12.219.774</u>	<u>12.290.186</u>
Total activos		US\$ <u>15.012.484</u>	<u>14.647.559</u>	<u>14.566.531</u>

  
Ing. José Luis Salazar  
Gerente General

Las notas que se acompañan son parte integral de éstos estados financieros.

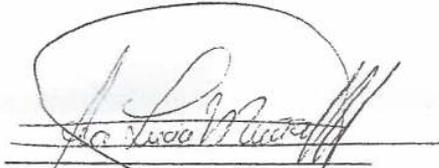
MAZONAS S. A.

anciera

as comparativas  
ro del 2012

de América – US\$)

<u>Pasivos y Patrimonio, Neto</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre del</u>		<u>1 de enero</u>
		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>del 2012</u>
			<u>Restablecido</u>	<u>Restablecido</u>
Pasivos corrientes:				
Préstamos y obligaciones financieras		US\$ -	6.780	11.374
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13	83.094	38.555	43.723
Beneficios a los empleados	15	75.946	51.476	35.579
Total pasivos corrientes		<u>159.040</u>	<u>96.811</u>	<u>90.676</u>
Pasivos no corrientes:				
Beneficios a los empleados	15	2.041	-	-
Depósitos recibidos en garantía		17.162	17.162	15.555
Total pasivos no corrientes		<u>19.203</u>	<u>17.162</u>	<u>15.555</u>
Total pasivos		<u>178.243</u>	<u>113.973</u>	<u>106.231</u>
Patrimonio, neto:				
Capital social	16	524.036	524.036	524.036
Aportes para futura capitalización		140.000	140.000	140.000
Reserva legal		52.337	52.337	35.565
Resultados acumulados, neto		<u>14.117.868</u>	<u>13.817.213</u>	<u>13.760.699</u>
Patrimonio, neto		<u>14.834.241</u>	<u>14.533.586</u>	<u>14.460.300</u>
Total pasivos y patrimonio, neto		<u>US\$ 15.012.484</u>	<u>14.647.559</u>	<u>14.566.531</u>

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Ana Lucía Muñoz  
Contadora General

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas del 2012

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Nota	2013	2012 Restablecido
Ingresos ordinarios	17	US\$ 1.205.956	1.002.066
Costo de los servicios	18	<u>(624.477)</u>	<u>(499.803)</u>
Ganancia bruta		581.479	502.263
Gastos de administración y ventas	18	<u>(273.220)</u>	<u>(278.306)</u>
Resultado de actividades de la operación		308.259	223.957
Ingresos financieros	21	105.853	55.976
Costos financieros	21	<u>(20.267)</u>	<u>(20.724)</u>
Ganancia antes impuesto a la renta		393.845	259.209
Impuesto a la renta	14 (a)	<u>(93.190)</u>	<u>(91.489)</u>
Utilidad neta y resultado integral del período		US\$ <u><u>300.655</u></u>	<u><u>167.720</u></u>

  
 Ing. José Luis Salazar  
 Gerente General

  
 Ing. Ana Lucía Muñoz  
 Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integral de éstos estados financieros.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativa del 2012

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Nota	Resultados acumulados, neto					Patrimonio, neto		
		Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados	Reserva de capital		Resultado acumulado proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF	Neto
Saldo al 1 de enero de 2012		US\$ 524.036	140.000	35.565	(403.990)	14.169.793	(5.104)	13.760.699	14.460.300
Apropiación para reserva legal		-	-	16.772	(16.772)	-	-	(16.772)	-
Distribución a los accionistas - Dividendos pagados		-	-	-	(94.434)	-	-	(94.434)	(94.434)
Utilidad neta y resultado integral del período		-	-	-	167.720	-	-	167.720	167.720
Saldo al 31 de diciembre de 2012		524.036	140.000	52.337	(347.476)	14.169.793	(5.104)	13.817.213	14.533.586
Utilidad neta y resultado integral del período		-	-	-	300.655	-	-	300.655	300.655
Saldo al 31 de diciembre de 2013		US\$ 524.036	140.000	52.337	(46.821)	14.169.793	(5.104)	14.117.868	14.834.241

Ing. José Luis Salazar  
Gerente General

Ing. Ana Lucía Muñoz  
Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

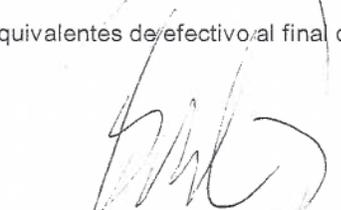
INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

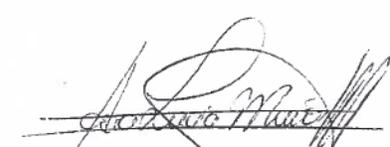
Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre del 2013, con cifras comparativas del 2012

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2013</u>	<u>2012</u> <u>Restablecido</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta y resultado integral del período	US\$	300.655	167.720
Ajustes:			
Depreciación		84.660	84.988
Disposiciones de propiedades, mobiliario y equipos		56	1.623
Amortización de pagos anticipados		22.553	23.878
Jubilación patronal y desahucio		2.041	-
Cambios en activos - (aumento) disminución:			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		44.050	(7.180)
Pagos anticipados		(21.972)	(32.469)
Inventarios		(4.360)	(1.900)
Cambios en pasivos - aumento (disminución):			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		44.539	(5.168)
Beneficios a los empleados		24.470	15.897
Depósitos recibidos en garantía		-	1.607
Efectivo procedente de las actividades de operación		<u>496.692</u>	<u>248.996</u>
Intereses cobrados		47.796	43.225
Impuesto a la renta pagado		<u>(113.032)</u>	<u>(93.308)</u>
Flujo neto de efectivo provisto de las actividades de operación		<u>431.456</u>	<u>198.913</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Préstamos otorgados a partes relacionadas		799.072	252.893
Aumento neto en otras inversiones mantenidas hasta el vencimiento		(1.264.646)	(540.000)
Adiciones de propiedades, mobiliario y equipos		<u>(12.955)</u>	<u>(16.199)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión		<u>(478.529)</u>	<u>(303.306)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos y obligaciones financieras		(6.780)	(4.594)
Dividendos pagados		<u>-</u>	<u>(94.434)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(6.780)</u>	<u>(99.028)</u>
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(53.853)	(203.421)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>190.184</u>	<u>393.605</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u>136.331</u>	<u>190.184</u>

  
Ing. José Luis Salazar  
Gerente General

  
Ing. Ana Lucía Muñoz  
Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integral de éstos estados financieros.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2013

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

Inamazonas Inmobiliaria Amazonas S. A. ("la Compañía") fue constituida el 22 de julio de 1994 en la ciudad de Quito – Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 3 de agosto de 1994. Su objeto social es 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. Su actividad principal es el arrendamiento de suites propias y de terceros.

El domicilio de la Compañía es en la Av. Orellana 1172 y Av. Amazonas.

Holdindine S. A. cedió las acciones de la Compañía al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA), cesión registrada en la Superintendencia de Compañías y en el Libro de Acciones y Accionistas el 1 de agosto de 2012.

El ISSFA y Empronorte Overseas Inc. domiciliadas en Quito y Panamá, respectivamente, poseen cada una el 50% del capital accionario con derecho a voto de la Compañía.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 4 de abril de 2014 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. Toda la información se presenta en tal moneda, excepto cuando se indica de otra manera.

(d) Uso de Juicios y Estimados

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(Continúa)

# INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

## Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

### i. Juicios

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres de estimaciones que pudieran tener el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros, se describe en las siguientes notas:

- Nota 11 - Propiedades, mobiliario y equipos
- Nota 12 - Propiedades de inversión
- Nota 14 - Impuesto a la renta
- Nota 15 - Beneficios a los empleados

### ii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía, de acuerdo con lo previsto en las NIIF, requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo con lo previsto en las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 6 (a) se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

### (3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de la Compañía a las tasas de cambio a las fechas de las transacciones. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera a la fecha del estado de situación financiera son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha.

Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera en partidas monetarias es la diferencia entre el costo amortizado de la moneda funcional al comienzo del período, ajustada por intereses y pagos efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertido a la tasa de cambio al final del período.

(c) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en las categorías de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y préstamos y partidas por cobrar. Adicionalmente, clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos Financieros y Pasivos Financieros no Derivados - Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía, se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ii. Activos Financieros no Derivados - Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Activos Financieros Mantenedos hasta el Vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos de efectivo disponibles en caja y en cuentas bancarias, los cuales son usados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

iii. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene los siguientes otros pasivos financieros: préstamos y obligaciones financieras y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

iv. Capital Social

Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(d) Inventarios

Los inventarios se presentan al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo se determina por el método promedio ponderado, e incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios y otros incurridos para llevar el inventario a su localización y condición actual.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta.

El costo de los inventarios puede ser no recuperable en caso que los mismos estén dañados, caducados o se encuentren parcial o totalmente obsoletos o bien si sus precios de mercado han disminuido. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en el cual ocurre la pérdida.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(e) Propiedades, Mobiliario y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedades, mobiliario y equipos son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de ciertas partidas de propiedades, mobiliario y equipos al 1 de enero del 2010, fecha de apertura por adopción de las NIIF, fue determinado por un perito independiente con base en el valor razonable a esa fecha.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye lo siguiente: (i) el costo de los materiales y la mano de obra directa; (ii) cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto; (iii) cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y (iv) los costos por préstamos capitalizados cuando es aplicable.

Cuando partes significativas de una partida de propiedades, mobiliario y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Cualquier ganancia o pérdida de la disposición de un elemento de propiedades, mobiliario y equipos, se reconoce en resultados.

ii. Reclasificación a Propiedades de Inversión

Cuando el uso de una propiedad cambia de ocupada por el dueño a propiedades de inversión, ésta es reclasificada como propiedad de inversión. Cualquier ganancia resultante de esta nueva medición se reconocerá en resultados en la medida en la cual se reverse una pérdida por deterioro del valor previa para esa propiedad específica. Cualquier pérdida se reconoce inmediatamente en resultados.

iii. Costos Posteriores

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementan la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable.

El importe en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedades, mobiliario y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iv. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades, mobiliario y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente de las propiedades, mobiliario y equipos. El método de depreciación, la vida útil y los valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son los siguientes:

	<u>Vida útil</u>
Maquinaria y equipo; muebles y enseres	10 años
Equipos de cómputo y oficina	3 años
Vehículos	<u>5 años</u>

(f) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son reconocidas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión, calculada como la diferencia entre el precio de venta obtenido de la disposición y el importe en libros de los elementos, se reconoce en resultados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El importe en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedades de inversión son reconocidos en resultados cuando se incurren.

La vida útil estimada de las propiedades de inversión para el período actual y comparativo es de 41 años. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta.

El valor razonable utilizado para satisfacer el requisito de revelación de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40, es determinado por un perito externo, con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración. La técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión se resume seguidamente: primero se determina el valor de reposición a nuevo, para lo cual se analizan las características constructivas de los inmuebles, tomando como base los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de los mismos, publicados por revistas especializadas (por ejemplo, de la cámara de la construcción) y datos del mercado de la construcción en general. Los costos de reposición consideran tanto gastos directos como gastos indirectos en los cuales se debe incurrir durante la construcción de una edificación. Luego, a partir del valor de reposición a nuevo, se calcula el valor comercial, aplicando conceptos de edad, estado, características arquitectónicas, funcionalidad, etc., permitiendo determinar el valor actual de comercialización de las construcciones.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(g) Deterioro del Valor

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que ésta no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor se declarará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (deudores comerciales y otras cuentas por cobrar). Se reconoce una estimación para deterioro de los deudores comerciales, cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar. Cuando la Compañía considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados son castigados. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la reversión está objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, propiedades de inversión e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente, son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en su importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(h) Beneficios a los Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado, usando el "Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado", con el cual se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente.

Las disposiciones legales o contractuales no prevén la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con tales planes, por lo cual estos califican como planes de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Compañía reconoce en resultados la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de los planes de beneficios definidos, aunque la NIC 19 Beneficio a los Empleados (2011), aplicable retroactivamente para períodos anuales que iniciaron en o después del 1 de enero de 2013, eliminó tal opción y requiere que tales ganancias o pérdidas actuariales se reconozcan en otros resultados integrales. La evaluación hecha por la Administración de la Compañía respecto a este asunto, concluye que el efecto no es significativo. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como todos los gastos relacionados con los planes por beneficios definidos, incluyendo el saneamiento del descuento, se reconocen en los gastos por beneficios a empleados.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en el beneficio que se relaciona con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

(Continúa)

# INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

## Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

### ii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

### iii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a bonos por desempeño y las establecidas en el Código de Trabajo del Ecuador tales como vacaciones, participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, décimo tercera y décimo cuarta remuneración.

### (i) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

### (j) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida en la cual es probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y pueden ser cuantificados con fiabilidad.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía devenga sus ingresos principalmente por el arrendamiento de suites ubicadas en el Edificio Torres de Suites y de terrenos ubicados en el sector de la Mariscal en la ciudad de Quito. Son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir.

i. Ingresos por Arrendamientos de Propiedades de Inversión

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como sigue:

- Suites

Cuando las suites han sido ocupadas, las tarifas han sido fijadas o son determinables y los costos asociados pueden ser estimados con fiabilidad.

En aquellos casos en los cuales la Compañía actúa como agente en la atención a clientes en consumos de alimentos y bebidas prestados por Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S. A., (parte relacionada); ningún ingreso de actividades ordinarias es reconocido, debido a que son facturados a su costo.

- Terrenos

De forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento otorgados se reconocen como parte integral de los ingresos procedentes del arrendamiento durante el plazo del mismo.

ii. Costos y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(k) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos, principalmente, por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos principalmente por gastos de comisión de tarjetas de crédito.

(l) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. Es reconocido en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i. Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aprobada o a punto de ser aprobada a la fecha del estado de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas (SRI) su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

ii. Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el importe en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del activo y pasivo por impuesto a la renta diferido, refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en la cual la entidad espera, al final del período sobre el cual se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando son revertidas, basándose en las leyes tributarias que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido son compensados si se cumplen ciertos criterios.

Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las pérdidas tributarias no utilizadas y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizadas. El activo por impuesto a la renta diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar el importe del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

(4) Corrección de Errores y Cambios en la Presentación y Clasificación de los Estados Financieros

(a) Corrección de Errores

i. Estado de Situación Financiera

Las propiedades, mobiliario y equipos previamente reportados al 1 de enero y 31 de diciembre de 2012, incluyen terrenos y suites destinados al arrendamiento de terceros, partidas que califican como propiedades de inversión.

ii. Estado de Resultados Integrales

Los otros ingresos previamente reportados incluyen reembolsos facturados al costo por el consumo de alimentos y bebidas en la atención a clientes en la cual la Compañía actúa como agente, que ahora se presentan como ingresos ordinarios. Asimismo, los gastos de administración y ventas previamente reportados incluyen el costo del consumo de alimentos y bebidas en la atención a clientes en la cual la Compañía actúa como agente, que ahora se presentan como ingresos ordinarios, a los fines de compensar los reembolsos facturados por tal concepto.

(b) Cambios en la Presentación y Clasificación de los Estados Financieros

A los fines de una mejor presentación de los elementos del estado de situación financiera y el estado de resultados integrales, la Compañía ha realizado las siguientes reclasificaciones:

i. Estado de Situación Financiera

- Se han compensado créditos tributarios de impuesto al valor agregado con el impuesto al valor agregado por pagar.
- El saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluía beneficios a los empleados – corrientes, los cuales han sido reclasificados a éste último elemento del estado de situación financiera.

ii. Estado de Resultados Integrales

- Los gastos de administración y ventas previamente reportados incluyen partidas que por su naturaleza califican como costos de los servicios prestados, por lo cual ahora se presentan en tal elemento del estado financiero.
- Los gastos de administración y ventas previamente reportados incluyen comisiones de tarjetas de crédito y cargos bancarios, que ahora se presentan como costos financieros.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los efectos de los asuntos descritos en los literales (a) y (b) precedentes son los siguientes:

**Estado de Situación Financiera**

		1 de enero de 2012			
		Efecto de [débito (crédito)]			
		Como fue previamente informado	corrección de errores	cambios en la presentación y clasificación	Restablecido
<u>Activos</u>					
Activos no corrientes:					
Propiedades, mobiliario y equipos	US\$	12.290.186	(10.410.412)	-	1.879.774
Propiedades de inversión	US\$	-	10.410.412	-	10.410.412
		31 de diciembre de 2012			
		Efecto de [débito (crédito)]			
		Como fue previamente informado	corrección de errores	cambios en la presentación y clasificación	Restablecido
<u>Activos</u>					
Activos corrientes:					
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	US\$	1.685.976	-	(8.025)	1.677.951
Activos no corrientes:					
Propiedades, mobiliario y equipos	US\$	12.219.774	(10.355.628)	-	1.864.146
Propiedades de inversión	US\$	-	10.355.628	-	10.355.628
<u>Pasivos</u>					
Pasivos corrientes:					
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	US\$	48.142	-	9.587	38.555
Beneficios a los empleados	US\$	49.914	(1.562)	-	51.476

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**Estado de Resultados Integrales**

	Año terminado el 31 de diciembre del 2012			
	Como fue previamente informado	Efecto [débito (crédito)]		Restablecido
		corrección de errores	cambios en la presentación y clasificación	
Ingresos ordinarios	US\$ 981.990	(20.076)	-	1.002.066
Costo de los servicios	-	-	499.803	(499.803)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>981.990</b>	<b>(20.076)</b>	<b>499.803</b>	<b>502.263</b>
Otros ingresos	108.469	108.469	-	-
Gastos de administración y ventas	(886.283)	-	(607.977)	(278.306)
<b>Resultado de actividades de operación</b>	<b>204.176</b>	<b>88.393</b>	<b>(108.174)</b>	<b>223.957</b>
Ingresos financieros	55.033	-	(943)	55.976
Costos financieros	-	20.724	-	(20.724)
<b>Ingresos financieros, neto</b>	<b>259.209</b>	<b>109.117</b>	<b>(109.117)</b>	<b>259.209</b>
<b>Ganancia antes de impuesto a la renta</b>	<b>259.209</b>	<b>-</b>	<b>(109.117)</b>	<b>259.209</b>
Impuesto a la renta, neto	(91.489)	-	-	(91.489)
<b>Resultado del período</b>	<b>US\$ 167.720</b>	<b>-</b>	<b>(109.117)</b>	<b>167.720</b>

(5) Nuevas Normas e Interpretaciones Aún no Adoptadas

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2013, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros.

<u>Norma</u>	<u>Asunto</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIC 32 (enmienda)	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero del 2014
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión	1 de enero del 2014
NIC 36	Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros	1 de enero del 2014
CINIIF 21	Gravámenes	1 de enero del 2014
NIIF 9 (2009, 2010 y 2013)	Instrumentos financieros	-

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía no planea adoptar tempranamente estas normas. Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se indican a continuación:

NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros

Las enmiendas a la NIC 32 clarifican los criterios de compensación explicando cuándo una entidad tiene actualmente un derecho legalmente exigible de compensar y cuándo la liquidación bruta es equivalente a la liquidación neta. Estas enmiendas son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2014, con adopción temprana permitida. No se espera que las enmiendas a la NIC 32 tengan un impacto importante en los estados financieros de la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos Financieros (2009), NIIF 9 Instrumentos Financieros (2010) y NIIF 9 Instrumentos Financieros (2013) – (juntas, NIIF9)

La NIIF 9 (2009) adiciona requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 (2010) introduce cambios con relación a los pasivos financieros. La NIIF 9 (2013) adiciona requerimientos para la contabilidad de coberturas. El IASB actualmente tiene un proyecto activo para hacer modificaciones limitadas a la clasificación y requerimientos de medición de la NIIF 9 y adicionar requerimientos para direccionar el deterioro de activos financieros y contabilidad de coberturas.

Los requisitos de la NIIF 9 (2009) representan un cambio significativo respecto a los existentes en la NIC 39 sobre los activos financieros. La NIIF 9 (2009) contiene dos categorías principales de medición para los activos financieros: costo amortizado y valor razonable. Un activo financiero se mide al costo amortizado si se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos con el fin de obtener flujos de efectivo contractuales y los términos contractuales del activo dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal y los intereses sobre el principal pendiente. Todos los demás activos financieros se valoran por su valor razonable. La NIIF 9 (2009) elimina las categorías de inversiones mantenidas hasta el vencimiento, disponibles para la venta y préstamos y cuentas por cobrar existentes en la NIC 39.

La NIIF 9 (2010) adiciona un requisito en relación con los pasivos financieros designados a valor razonable para presentar los cambios en el valor razonable que sean atribuibles al riesgo de crédito del pasivo en otros resultados integrales, en vez de en resultados. La NIIF 9 (2013) adiciona requisitos para la contabilidad de coberturas que alinean a ésta más estrechamente con la administración de riesgos.

La fecha de adopción obligatoria de la NIIF 9 no ha sido especificada, pero se determinará cuando se finalicen las fases aún pendientes. Sin embargo, su adopción temprana es permitida. La Administración de la Compañía ha iniciado el proceso de evaluar los potenciales efectos de esta norma; sin embargo, no se anticipa que la adopción de la NIIF 9 tenga un impacto importante en los activos y pasivos de la Compañía.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(6) Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Administración de Riesgos

(a) Valores Razonables

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

Activos Financieros Mantenidos hasta el Vencimiento

El valor razonable de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.ii) se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición. Este valor razonable se determina al momento de reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El importe en libros de los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se aproxima a su valor razonable debido a que las tasas de interés que devengan se aproximan a las del mercado.

Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición. Las cuentas por cobrar corrientes sin tasa de interés son medidas al monto de la factura original, si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

Los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de los préstamos y obligaciones financieras (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.ii) se aproxima al importe en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los importes registrados de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable, debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(b) Administración de Riesgo Financiero

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

i. Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía. Los departamentos de crédito y finanzas son los encargados de desempeñar dichas funciones que les han sido otorgadas por la gerencia general. Dichos departamentos identifican, evalúan y administran los riesgos en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Gerente General proporciona guía y principios para la administración general de riesgos, así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo de mercado.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía.

ii. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

Deudores Comerciales

La Compañía ha establecido una política de riesgo, bajo la cual analiza a cada cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia, antes de ofrecer las condiciones estándares de pago y prestación del servicio.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Administración de la Compañía, con base en la experiencia de recuperación de su cartera y la situación individual de sus clientes, considera que no se requiere el reconocimiento de una estimación para deterioro de valor de los deudores comerciales.

La antigüedad de los saldos de los deudores comerciales a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	Nota	31 de diciembre del	
		2013	2012
De 1 a 30 días	US\$	56.267	12.915
De 31 a 60 días		4.316	65.148
De 61 a 90 días		12.353	11.316
Más de 90 días		1.412	7.078
	9 US\$	<u>74.348</u>	<u>96.457</u>

Otras Cuentas por Cobrar

Los principales componentes de las otras cuentas por cobrar son los saldos con partes relacionadas que reportan US\$673.188 al 31 de diciembre del 2013 (US\$1.472.260 al 31 de diciembre 2012), los cuales no están en mora, ni tienen riesgo de incobrabilidad.

Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento corresponden a colocaciones en un banco con calificación de riesgo "AA", de acuerdo con una agencia calificadora de riesgo registrada en la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US\$136.331 al 31 de diciembre del 2013 (US\$190.184 al 31 de diciembre del 2012), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos substancialmente en bancos e instituciones financieras que en general superan la calificación "AA", según agencias calificadoras de riesgo registradas en la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

iii. Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados, principalmente, con la entrega de efectivo. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados (en dólares americanos):

	Importe contable	Flujos de efectivo contractuales	3 meses o menos	Entre 3 y 6 meses
31 de diciembre de 2013				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	US\$ 83.094	83.094	2.244	80.850
31 de diciembre de 2012				
Préstamos y obligaciones financieras	6.780	6.780	6.780	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	38.555	38.555	2.783	35.772
	US\$ 45.335	45.335	9.563	35.772

iv. Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo, dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda. A la fecha de los estados financieros la Compañía no mantiene activos ni pasivos en moneda extranjera; por lo tanto, la Administración estima que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda no es relevante.

- Riesgo de Tasas de Interés

Excepto por los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, que devengan tasa de interés fija, los activos y pasivos financieros de la Compañía no devengan ni causan intereses. En consecuencia, la Administración considera que la Compañía no está expuesta a este riesgo.

v. Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio neto. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El índice deuda-patrimonio, neto ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

		31 de diciembre del		1 de enero
		2013	2012	del 2012
			Restablecido	Restablecido
Total pasivos	US\$	178.243	113.973	106.231
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo		136.331	190.184	393.605
Deuda neta	US\$	41.912	(76.211)	(287.374)
Patrimonio, neto	US\$	14.834.241	14.533.586	14.460.300
Índice deuda-patrimonio, neto ajustado		0,00	(0,01)	(0,02)

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de lo siguiente:

		31 de diciembre del	
		2013	2012
Efectivo en caja	US\$	800	800
Bancos		135.531	189.384
Total	US\$	136.331	190.184

(8) Otras Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento

El saldo que se muestra en el estado de situación financiera como otras inversiones mantenidas hasta el vencimiento, está conformado por certificados de depósito a tasas de interés entre 4,5% y 7% al 31 de diciembre del 2013 (5,25% 31 de diciembre del 2012), cuyos vencimientos fluctúan entre tres y doce meses.

(9) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Nota	31 de diciembre del	
		2013	2012 Restablecido
Deudores comerciales	US\$	74.348	96.457
Otras cuentas por cobrar:			
Partes relacionadas	20 (b)	673.188	1.472.260
Intereses por cobrar		61.189	3.132
Servicio de Rentas Internas (SRI):			
Retención en la fuente de impuesto a la renta		48.330	69.753
Impuesto al Valor Agregado (IVA)		1.458	1.900
Otras		41.552	34.449
		<u>825.717</u>	<u>1.581.494</u>
	US\$	<u>900.065</u>	<u>1.677.951</u>

La exposición de la Compañía a los riesgos de crédito y las pérdidas por deterioro relacionadas con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 6 (b).

(10) Inventarios

El detalle de inventarios es el siguiente:

		31 de diciembre del	
		2013	2012
Suministros y materiales	US\$	7.607	4.683
Otros		5.162	3.726
Total	US\$	<u>12.769</u>	<u>8.409</u>

En el año 2013 los suministros y materiales reconocidos en el costo de los servicios ascendieron a US\$30.002 (US\$20.690 en 2012).

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(11) Propiedades, Mobiliario y Equipos

El detalle del movimiento de las propiedades, mobiliario y equipos es el siguiente:

	Terrenos	Equipos de cómputo y oficina	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Vehículos	Construcciones en curso	Total
Costo:							
Saldo al 1 de enero de 2012	US\$ 891,075	42,618	16,254	189,127	24,545	880,610	2,044,229
Adquisiciones	-	3,110	-	13,089	-	-	16,199
Disposiciones	-	(121)	-	-	-	(1,502)	(1,623)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	891,075	45,607	16,254	202,216	24,545	879,108	2,058,805
Adquisiciones	-	446	-	12,509	-	-	12,955
Ajuste	-	-	-	(56)	-	-	(56)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	US\$ 891,075	46,053	16,254	214,669	24,545	879,108	2,071,704
Depreciación acumulada:							
Saldo al 1 de enero de 2012	US\$ -	(36,469)	(9,541)	(113,536)	(4,909)	-	(164,455)
Adiciones	-	(4,403)	(1,474)	(19,418)	(4,909)	-	(30,204)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	-	(40,872)	(11,015)	(132,954)	(9,818)	-	(194,659)
Adiciones	-	(2,728)	(1,489)	(20,750)	(4,909)	-	(29,876)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	US\$ -	(43,600)	(12,504)	(153,704)	(14,727)	-	(224,535)
Importe en libros neto:							
Al 1 de enero de 2012	US\$ 891,075	6,149	6,713	75,591	19,636	880,610	1,879,774
Al 31 de diciembre de 2012	US\$ 891,075	4,736	5,239	69,262	14,727	879,108	1,864,146
Al 31 de diciembre de 2013	US\$ 891,075	2,453	3,750	60,965	9,818	879,108	1,847,169

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Las construcciones en curso corresponden a la ejecución inicial de la segunda torre del proyecto inmobiliario "Edificios Torres de Suites", el cual fue suspendido por decisión de los accionistas en octubre de 2004. La Administración de la Compañía y el departamento de desarrollo e investigación de su anterior accionista Holdingdine S. A., presentaron el anteproyecto de la construcción de una hotel de 144 habitaciones que funcionaría en la segunda torre; adicionalmente en diciembre de 2011 se firmó un acuerdo entre los accionistas para que sigan adelante los estudios necesarios para el desarrollo del proyecto. Los importes registrados en construcciones en curso corresponden a los costos que representó la construcción de los parqueaderos ubicados en los subsuelos de la segunda torre y que formarán parte del nuevo proyecto. La Administración de la Compañía, sustentada en análisis efectuado por un perito calificado, concluye que tal construcción en curso no está deteriorada.

(12) Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

		<u>Terrenos</u>	<u>Suites</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldo al 1 de enero y 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2013	US\$	8.164.265	2.355.714	10.519.979
Depreciación acumulada:				
Saldo al 1 de enero de 2012	US\$	-	(109.567)	(109.567)
Adiciones		-	(54.784)	(54.784)
Saldo al 31 de diciembre de 2012		-	(164.351)	(164.351)
Adiciones		-	(54.784)	(54.784)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	US\$	-	(219.135)	(219.135)
Importe en libros neto:				
Al 1 de enero de 2012	US\$	8.164.265	2.246.147	10.410.412
Al 31 de diciembre de 2012	US\$	8.164.265	2.191.363	10.355.628
Al 31 de diciembre de 2013	US\$	8.164.265	2.136.579	10.300.844

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y suites que son arrendados a terceros. Los contratos de arrendamiento generalmente son por un período inicial de 1 año en el caso de los terrenos y por lapsos que oscilan entre 1 y 365 días en el caso de las suites. Los contratos de arrendamiento de los terrenos son renovables por lapsos iguales al inicial, salvo decisión de darlos por terminado por cualquiera de las partes. No se cobran cuotas contingentes.

Los ingresos ordinarios incluyen US\$1.184.027 en el año 2013 (US\$981.989 en el año 2012) por concepto de estos arrendamientos.

Los costos por reparaciones y conservación de las propiedades de inversión, reconocidos en el costo de los servicios, ascendieron a US\$44.897 durante el año terminado el 31 de diciembre de 2013 (US\$38.014 en 2012).

Los cobros mínimos futuros menores a un año al 31 de diciembre de 2013 son US\$160.583.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El valor razonable de las propiedades de inversión es aproximadamente US\$10.400.000 al 31 de diciembre del 2013, el cual fue determinado por un perito según se describe en la nota 3(f) y se ha clasificado como un valor razonable nivel 2 sobre la base de la técnica de valoración usada.

(13) Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

	Nota	31 de diciembre del	
		2013	2012
Acreedores comerciales -			
Proveedores	US\$	45.609	35.772
Otras cuentas por pagar:			
Servicio de Rentas Internas:			
Impuesto al valor agregado (IVA)		810	1.269
Retenciones en la fuente de			
impuesto a la renta		1.434	1.514
Partes relacionadas	20 (b)	35.231	-
	US\$	<u>83.084</u>	<u>38.555</u>

(14) Impuesto a la Renta

(a) Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

El impuesto a la renta reconocido en los resultados del año 2013 (y 2012) corresponde a impuesto a la renta corriente.

(b) Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta

	Año terminado el 31 de diciembre del			
	2013		2012	
	%	US\$	%	US\$
Ganancia antes de impuesto a la renta		<u>393.845</u>		<u>259.209</u>
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa a la utilidad antes de impuesto a la renta	22,00%	86.646	23,00%	59.618
Más (menos):				
Gastos no deducibles	2,90%	11.420	0,29%	744
Aprovechamiento del beneficio de pérdida tributaria	(6,20%)	(24.423)	-	-
Exceso del impuesto mínimo sobre el impuesto causado	<u>4,96%</u>	<u>19.547</u>	<u>12,01%</u>	<u>31.127</u>
	<u>23,66%</u>	<u>93.190</u>	<u>35,30%</u>	<u>91.489</u>

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(c) Activo por Impuesto a la Renta Diferido no Reconocido

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida tributaria de un año puede compensarse con las utilidades que se obtengan en los cinco años siguientes, sin exceder, en cada año, el porcentaje de impuesto a la renta de las utilidades obtenidas. Al 31 de diciembre de 2013 las pérdidas tributarias trasladables a periodos futuros son aproximadamente US\$334.000 (US\$445.000 en 2012), cuyo efecto fiscal de aproximadamente US\$73.480 (US\$97.900 en 2012) no se ha reconocido como activo por impuesto a la renta diferido, pues es más probable que no, que no pueda ser utilizado, dada la existencia del pago mínimo de impuesto a la renta.

(d) Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2011 al 2013, están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

La Compañía cree que sus obligaciones acumuladas por impuestos son adecuadas para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo interpretaciones de las leyes tributarias y la experiencia previa.

(15) Beneficios a los Empleados

El detalle de los beneficios a los empleados es como sigue:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Participación de los empleados en las utilidades	US\$	69.502	45.743
Sueldos y beneficios por pagar		4.564	3.831
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)		1.880	1.902
Jubilación patronal e indemnización por desahucio		<u>2.041</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>77.987</u>	<u>51.476</u>
Corrientes	US\$	75.946	51.476
No corrientes		<u>2.041</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>77.987</u>	<u>51.476</u>

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El Código de Trabajo del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido 25 años de servicio para una misma compañía. De acuerdo a lo previsto en tal Código, los empleados jubilados tienen derecho a pensión vitalicia, la que se determina en función de la remuneración percibida en los últimos cinco años previos al retiro, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal; sin edad mínima de retiro.

Además dicho Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio.

El movimiento del valor presente de la obligación por jubilación patronal e indemnización por desahucio es como sigue:

	<u>Nota</u>	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemnización por desahucio</u>	<u>Total</u>
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero y 31 de diciembre de 2012		US\$ -	-	-
Costo laboral por servicios actuales		1.338	240	1.578
Costo financiero		54	9	63
Pérdida actuarial		343	57	400
Gasto del período	19	<u>1.735</u>	<u>306</u>	<u>2.041</u>
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2013		<u>US\$ 1.735</u>	<u>306</u>	<u>2.041</u>

De acuerdo con los estudios actuariales, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal corresponde a empleados activos con tiempo de servicio menor a 10 años.

Los supuestos utilizados en el estudio actuarial fue:

Tasa de descuento	7,00%
Tasa de crecimiento de salario	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,50%
Tabla de rotación	8,90%
Vida laboral promedio remanente	5,9
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los importes reportados.

(Continúa)

# INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

## Notas a los Estados Financieros

(Montos en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

### Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los siguientes importes:

		2013	
		Aumento (disminución)	
Tasa de descuento (+/- 0,5%)	US\$	(226)	310
Tasa de crecimiento de salario (+/- 0,5%)		321	(277)

### (16) Patrimonio

#### Capital Social

El capital suscrito y pagado de la Compañía a la fecha de los estados financieros comprende 524.036 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

#### Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. El monto mínimo a apropiar para reserva legal de la utilidad neta del año 2013 es US\$30.066.

#### Resultados Acumulados

La Junta General Universal de Accionistas del 12 de marzo de 2012, resolvió distribuir 100% del resultado repartible del ejercicio 2011, en proporción al capital pagado por cada uno de los accionistas de la Compañía.

La Junta General Universal de Accionistas del 2 de abril de 2013 dispuso que 100% de las utilidades del año 2012 se mantengan como utilidades retenidas, para definir su destino final cuando se disponga de los estudios correspondientes sobre proyectos en los terrenos de la Compañía.

#### Reserva de Capital

La reserva de capital constituye el efecto neto por la transferencia de los saldos originados en la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador a partir del 13 de marzo del 2000, de conformidad con la Ley de Transformación Económica del Ecuador. De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, este saldo no está sujeto a distribución de los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización o de absorción de pérdidas.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, determinó que la reserva de capital generada hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las NIIF, debe ser transferida al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta Reserva de Capital, saldo que sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultado Acumulado Proveniente de la Adopción Por Primera Vez de las NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 determinó que el saldo deudor de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y que se registró en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultado acumulado proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Otros Resultados Integrales

La Compañía no ha reconocido efectos en otros resultados integrales en el año terminado el 31 de diciembre de 2013 (ni en el año 2012).

(17) Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios se componen de lo siguiente:

		Año terminado el 31 de diciembre del	
	Nota	2013	2012
Arrendamiento de propiedades de inversión:			
Suites	US\$	907.560	822.327
Terrenos		276.467	159.662
	12	<u>1.184.027</u>	<u>981.989</u>
Otros ingresos operacionales		21.929	20.077
	US\$	<u>1.205.956</u>	<u>1.002.066</u>

(18) Gastos por Naturaleza

El siguiente es un resumen de los gastos por naturaleza:

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Nota	Año terminado el 31 de diciembre del	
		2013	2012
Gastos de beneficios a los empleados	19	US\$ 194.987	145.278
Cuotas de condominio		92.855	84.779
Depreciación	11 y 12	84.660	84.988
Impuestos, contribuciones y otros		115.432	111.455
Honorarios		65.705	76.137
Agua, luz, teléfono, fax		63.485	50.374
Arrendamiento de suites de terceros	22	59.982	17.589
Utiles de limpieza		57.776	58.559
Mantenimiento y reparación		44.898	38.014
Servicios administrativos	20 (a)	32.028	26.909
Seguros		22.554	23.878
"Amenities"		10.099	10.222
Lencería de cama		15.734	10.000
Movilización y transporte		11.413	5.955
Utiles de oficina		5.360	6.872
Publicidad		4.390	3.840
Cuotas, contribuciones y otros		524	13.095
Viajes locales		657	146
Otros gastos		15.158	10.019
		US\$ <u>897.697</u>	<u>778.109</u>

(19) Gastos de Beneficios a los Empleados

Los gastos relacionados con sueldos y beneficios a los empleados se resumen a continuación:

	Nota	Año terminado el 31 de diciembre del	
		2013	2012
Sueldos y salarios		US\$ 76.896	55.199
Beneficios sociales		25.112	21.331
Jubilación patronal e indemnización por desahucio	15	2.041	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	15	69.502	45.743
Otros beneficios		20.824	23.005
Vacaciones		612	-
	18	US\$ <u>194.987</u>	<u>145.278</u>

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

De acuerdo con lo establecido en las leyes laborales vigentes en Ecuador, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. La Compañía ha estimado el gasto de participación de los trabajadores en las utilidades, de la siguiente manera:

		Año terminado el 31 de diciembre del	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos	US\$	1.311.809	1.058.042
Costos y gastos		<u>(848.462)</u>	<u>(753.090)</u>
Base para el cálculo de la participación de los trabajadores en las utilidades		463.347	304.952
		<u>15%</u>	<u>15%</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades	US\$	<u><u>69.502</u></u>	<u><u>45.743</u></u>

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía dispone de 12 trabajadores (13 en el 2012), en relación de dependencia, distribuidos entre empleados de operación, mercadeo y administración.

(20) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

(a) Transacciones con Partes Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

		Año terminado el 31 de diciembre del	
	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses ganados:			
Empronorte Overseas Inc.		US\$ 23.368	23.179
Holdindine S. A.		13.436	23.178
	21	<u><u>US\$ 36.804</u></u>	<u><u>46.357</u></u>
Servicios administrativos - Amazonashot			
Hotelería Organizaciones y Turismo S. A.	18	US\$ 32.028	26.909

Los intereses se devengan a la tasa Libor, en relación con sendos convenios de entrega reembolsable de recursos y pagarés por US\$650.000 que data del 22 de mayo de 2008, suscritos con los entonces accionistas de la Compañía, con vencimiento anual y renovables automáticamente por períodos iguales, renovación que ha venido ocurriendo.

(Continúa)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los servicios administrativos se reciben de Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S. A., según convenio suscrito el 22 de diciembre de 1995, de plazo indefinido y mediante el cual se acuerda compartir conjunta y proporcionalmente todos los gastos, derechos y erogaciones que se produzcan en la utilización de servicios comunes, referidos de manera especial, pero no exclusiva, a los conceptos de: contratación de arriendos de oficinas, estudios que involucren proyectos de ambas compañías, servicios bancarios, asesorías, entre otros. La distribución de los gastos es determinada mensualmente por la gerencia general de la parte relacionada.

(b) Saldos con Partes Relacionadas

El siguiente es un detalle de los saldos con partes relacionadas:

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Holdindine S. A.	US\$	-	650.000
Empronorte Overseas Inc.		673.188	667.479
Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S. A.		-	154.781
	9	<u>US\$ 673.188</u>	<u>1.472.260</u>
Otras cuentas por pagar -			
Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S. A.	13	<u>US\$ 35.231</u>	<u>-</u>

(c) Compensación Recibida por el Personal Clave de la Gerencia

Las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la gerencia clave por sueldos, beneficios sociales a corto plazo y planes de beneficios definidos a largo plazo se resumen a continuación:

		Año terminado el 31 de diciembre del	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Honorarios	US\$	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>

(21) Ingresos y Costos Financieros

Los ingresos y costos financieros se componen de lo siguiente:

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Nota	Año terminado el 31 de diciembre del	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos financieros:			
Interés sobre inversiones	US\$	69.049	9.619
Interés sobre préstamos a partes relacionadas	20 (a)	<u>36.804</u>	<u>46.357</u>
	US\$	<u>105.853</u>	<u>55.976</u>
Costos financieros:			
Comisiones de tarjetas de crédito	US\$	19.609	18.495
Cargos bancarios		294	1.285
Otros		364	944
	US\$	<u>20.267</u>	<u>20.724</u>

(22) Arrendamientos Operativos

La Compañía mantiene contratos de arrendamiento operativo de cinco suites, con vigencia a un año, renovables a su vencimiento; los cánones mensuales de arrendamiento oscilan entre US\$700 y US\$1.000, los cuales se ajustan anualmente en función de los precios de arrendamiento en el mercado. El gasto del año 2013 por concepto de estos arrendamientos es US\$59.982 (US\$17.589 en el 2012). Los pagos mínimo futuros son a menos de un año, por US\$24.430 al 31 de diciembre de 2013 (US\$9.300 en el 2012).

(23) Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 4 de abril del 2014, fecha en la cual los estados financieros fueron autorizados para su emisión. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2013, fecha del estado de situación financiera pero antes del 4 de abril de 2014, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos de los cuales estas notas forman parte integral.