

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

Inmobiliaria Amazonas S.A. fue constituida 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 de 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 de 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 suite. Actualmente su principal actividad está relacionada con el arrendamiento de 31 suites mantenidas como propias de la Compañía.

Holdindine S.A. y Empronorte Overseas Inc. tienen participación accionaria del 50% cada una en la Compañía.

Los Órganos Superiores de Administración de DINE y del ISSFA, con fecha 29 de octubre de 2010 formalizaron la cesión del 100% de las acciones de DINE en el Holdindine S.A. a favor del ISSFA, la misma que fue inscrita el 30 de noviembre del 2010, en el Libro de Acciones y Accionistas, como lo prescribe la Ley de Compañías.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Amazonas S.A., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2011.

## INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 2.2 Traducción a moneda extranjera

##### a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

##### b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente pagos a proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

#### **2.3 Efectivo y equivalente de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

#### **2.4 Activos y pasivos financieros**

##### **2.4.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en la siguiente categoría: “clientes y otras cuentas por cobrar”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “proveedores y otros pasivos financieros” y “préstamos”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Cientes y otras cuentas por cobrar están representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Préstamos representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de las transacciones incurridas. Estos préstamos se registran subsecuentes a su costo amortizado.

Proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

##### **2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

###### **Reconocimiento.-**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

###### **Medición inicial.-**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

#### **Medición posterior.-**

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) **Cuentas por cobrar clientes:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Debido a que la Compañía concede sus ventas con un crédito cuyo plazo máximo es 30 días, no se realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
  - ii) **Cuentas por cobrar compañías relacionadas:** Corresponde a los préstamos otorgados a los accionistas y a la compañía AmazonasHOT S.A.
  - iii) **Pagos anticipados:** Corresponde a seguros prepagados pendientes por devengar y créditos tributarios de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales que permiten el desarrollo de la operación. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

#### **2.4.3 Deterioro de activos financieros**

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los productos y servicios facturados, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al valor nominal de la cartera, debido a que las transacciones no mantienen costos significativos asociados. Además se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar 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 a cobrar.

#### **2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 20 11 Y 20 10**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

#### **2.5 Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos. El costo también puede incluir transferencias del patrimonio de cualquier ganancia o pérdida en contratos que califican como coberturas de flujos de efectivo de compras de maquinarias y equipos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otras propiedades, planta y equipos, es calculado linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

El costo de las propiedades y equipos; 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 causan.

La depreciación de los activos fijos 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 (edificios 41 años de vida útil, muebles, enseres y equipos de oficina al 10 años de vida útil, equipos de cómputo 3 años de vida útil y vehículos 5 años de vida útil), siguiendo el método de la línea recta.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 20 11 y del 20 10 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

Adicionalmente, las construcciones en curso corresponde a la acumulación de costos y gastos por la construcción del proyecto “Edificio Torres de Suites”, considerando que corresponde a un proyecto en construcción se utilizo la NIC 11 (Contratos de construcción) para el registro del avance de las obras.

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

La compañía Inmobiliaria Amazonas S.A. en conjunto con el departamento de desarrollo e investigación de Holdingdine S.A. ha presentado el anteproyecto de la construcción de un hotel de 144 habitaciones que funcionaría en la segunda torre pendiente por construir del proyecto "Edificio Torres de Suites". Adicionalmente en diciembre del 2011 se firmó un acuerdo entre los accionistas para que sigan adelante los estudios necesarios para el desarrollo del proyecto, los valores registrados en construcciones en curso corresponde a los valores que representó la construcción de los parqueaderos ubicados en los subsuelos de la segunda torre y que formarán parte del nuevo proyecto.

#### **2.6.1 Deterioro de activos no financieros**

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2011 y del 2010 y al 1 de enero del 2010, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros pues la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro significativos.

#### **2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente 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 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor 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 su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

Durante el 2011 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor del anticipo mínimo ya que fue mayor al valor determinado sobre la base del 24% sobre las utilidades gravables.

#### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

#### **2.7 Beneficios a los empleados**

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Décimo tercer y cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### **2.8 Provisiones corrientes**

En adición a lo que se describe en 2.8 la Compañía registra provisiones cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente honorarios de auditores externos, asesoramiento corporativos que correspondan al ejercicio que finaliza y que se cancelan al siguiente año.

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

#### **2.9 Reconocimiento de ingresos**

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

La Compañía genera sus ingresos principalmente por el alquiler de suites ubicadas en el Edificio Torres de Suites y el alquiler de terrenos ubicados en el sector de La Mariscal en la ciudad de Quito.

#### **2.10 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Propiedades, planta y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

### **4. TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

#### **a) Base de la transición a las NIIF**

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como Inmobiliaria Amazonas S.A. pertenecientes al segundo grupo de adopción, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2011, por lo cual los estados

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

financieros de Inmobiliaria Amazonas S.A. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2010 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2010 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2011.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2010. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha. De acuerdo a la NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

- b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

#### **Valor razonable o revalorización como costo atribuido**

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para sus terrenos y edificios a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados. Al resto de los activos fijos se les asignó como costo atribuido el costo, neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, ya que este es comparable con su costo o costo depreciado bajo NIIF.

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables conforme se describe a continuación:

- Instrumentos financieros compuestos debido a que la Compañía no presenta ese tipo de instrumentos financieros en la fecha de transición;
- Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y joint ventures, debido a que la Compañía no cuenta con subsidiarias a la fecha de transición;
- Nueva designación de instrumentos financieros previamente reconocidos, debido a que la revisión de la designación de sus instrumentos financieros no generó impacto alguno en su medición;
- Contratos de seguros, debido a que la Compañía no posee ese tipo de contratos;
- Medición del valor razonable de activos y pasivos financieros en su reconocimiento inicial, debido a que no se identificaron situaciones donde aplique esta situación;
- Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con el IFRIC 12, debido a que la Compañía no mantiene contratos que estén dentro del alcance de esta interpretación.

- c) Conciliación entre NIIF Y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

Conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2010 y 31 de diciembre del 2010.

Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010.

c.1) Conciliación del patrimonio

	Nota	31 de diciembre del <u>2010</u>	1 de enero del <u>2010</u>
Patrimonio neto según NEC		<u>14,360,476</u>	<u>14,330,245</u>
Rubros que no califican como activos bajo NIIF	(1)	(126,637)	(126,637)
Ajuste a valor razonable Propiedad Planta y Equipo (Edificios)	(2)	(41,743)	(41,743)
Ajuste a valor razonable Propiedad Planta y Equipo (Terrenos )	(2)	71,382	71,382
Ajuste depreciación acumulada Edificios	(2)	<u>91,894</u>	<u>0</u>
Total ajustes, neto		(5,104)	(96,998)
<b>Patrimonio neto bajo NIIF</b>		<b><u>14,355,372</u></b>	<b><u>14,233,247</u></b>

c.2) Conciliación del estado de resultados integrales

	Al 31 de diciembre del 2010
Pérdida neta del año según NEC	(109,769)
Ajuste por depreciación de edificios (2)	<u>91,894</u>
Pérdida neta del año según NIIF	<u>(17,875)</u>

(1) Rubros que no califican como activo

La Compañía mantenía saldos por gastos pre operativos, considerados como gastos diferidos bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Estos saldos no califican para reconocimiento como activos según el marco conceptual de las NIIF.

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

#### **(2) Propiedad, planta y equipo**

Para efectos de la primera adopción de las NIIF, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido. En ese sentido, determinó el valor razonable de sus terrenos y edificios, en las que se identificó que su valor en libros según NEC a la fecha de transición difería de forma importante de su valor razonable, para otros activos, como vehículos, muebles y enseres y ciertas maquinarias y equipos no se consideró necesario el uso de la referida exención, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

El valor razonable de dichos bienes se determinó en función de tasaciones efectuadas por única vez de acuerdo con lo que establece la NIIF 1. Estas tasaciones fueron efectuadas, a la fecha de transición, por un especialista independiente, sobre los terrenos, y edificios. El criterio para no aplicar el principio de registro por componentes en el caso de edificios, corresponde a que el edificio funciona como un todo y no existen partes identificables que puedan tener vidas útiles distintas y estén sujetas a cambio de forma individual.

La aplicación de los conceptos antes señalados generó una reducción del gasto de depreciación por un valor de US\$91,894 a resultados del 2010.

## **5. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

### **5.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La tesorería tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Administración. La tesorería de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito.

#### **a) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido en una cuenta corriente del Banco del Austro cuya calificación al 31 de Diciembre 2011 es A<sup>+</sup>.

No se excedieron los límites de crédito durante el periodo de reporte y la Administración no espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes.

## INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

#### b) Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o pasivos, debido a la nominación de estos a dichas variables. Inmobiliaria Amazonas S.A. no ha enfrentado pérdidas económicas por este tipo de riesgos, los cambios en tipo de cambio no afectan la compañía una vez que la economía ecuatoriana asumió como moneda principal el dólar estadounidense. Actualmente la compañía no tiene préstamos vigentes con el sistema financiero nacional por lo que sus activos no se encuentran hipotecados prendados y no pesa sobre ellos ningún gravamen.

#### c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

## 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio.

	<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2010</u>		<u>Al 1 de enero de 2010</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>						
Efectivos y equivalentes de efectivo	393,605	-	168,215	-	-	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>						
Cuentas por cobrar comerciales	68,616	-	53,802	-	44,382	-
Cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas (1)	1,713,501	-	1,711,538	-	1,728,700	-
Otras cuentas por cobrar	94,115	-	87,690	-	83,529	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>2,269,837</b>	<b>-</b>	<b>2,021,244</b>	<b>-</b>	<b>1,856,611</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>						
Préstamos con instituciones financieras	11,374	-	17,048	-	15,724	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7,157	15,555	12,021	6,850	28,011	5,950
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	25,900	-	-	-	-	-
Impuestos por Pagar	10,666	-	5,140	-	3,116	-
Beneficios sociales a empleados	35,580	-	-	-	-	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>90,677</b>	<b>15,555</b>	<b>34,209</b>	<b>6,850</b>	<b>46,851</b>	<b>5,950</b>

Valor razonable de instrumentos financieros:

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 20 11 Y 20 10**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalentes de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

**7. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sueldos	45.254	
Servicios administrativos	23.545	49.589
Combustibles y lubricantes	-	404
Honorarios	73.596	83.780
Agua, luz, teléfono, fax	51.697	48.844
Útiles de escritorio y limpieza	93.560	84.206
Impuestos, contribuciones y otros	99.217	173.802
Depreciación	85.074	83.927
Mantenimiento y reparación	30.832	45.026
Seguros	17.603	17.807
Movilización y transporte	7.345	7.693
Viajes locales	3.866	-
Intereses y comisiones	11.627	-
Publicidad	8.503	60
Gastos legales	-	162
Gasto piso 14	-	64.440
Cuotas de condominio	88.260	111.838
Arriendos	1.666	-
Gastos no deducibles	6.168	5.173
Otros gastos	7.280	-
Participación trabajadores	34.370	-
<b>Total</b>	<b><u><u>689.463</u></u></b>	<b><u><u>776.752</u></u></b>

**8. OTROS INGRESOS, INTERESES GANADOS, NETO**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Otros ingresos (1)	49,770	-
Reembolsos pagos Piso 14.15	6,752	-
Intereses ganados neto (2)	44,689	33,565
<b>Total</b>	<b><u><u>101,211</u></u></b>	<b><u><u>33,565</u></u></b>

(1) Corresponde principalmente al cobro por multas por reservas canceladas en último momento, check out retrasados, transfers.

(2) Corresponden a los intereses ganados con relación a los documentos descritos en Nota 12.

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

**9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	Al 31 de diciem bre <u>2011</u>	Al 31 de diciem bre <u>2010</u>	<u>1 de enero 2010</u>
Efectivo en caja	300	300	-
Banco del Austro	<u>393,305</u>	<u>167,915</u>	-
<b>Total</b>	<b><u>393,605</u></b>	<b><u>168,215</u></b>	<b><u>-</u></b>

**10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Las propiedades, planta y equipo se presentan a continuación:

<b>Descripción</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Edificios</b>	<b>Maquinaria y Equipos</b>	<b>Muebles y Enseres</b>	<b>Equipos de computació n</b>	<b>Vehículos</b>	<b>Construcciones en Curso</b>	<b>Total</b>
<b>Al 1 de Enero del 2010</b>								
Costo Histórico	8,983,958	2,933,556	15,346	183,772	35,248	38,500	885,843	<b>13,076,223</b>
Depreciación Acumulada		-536,097	-6,433	-76,536	-18,859	-38,500		<b>-676,425</b>
ADOPCIÓN NIIF	71,382	-41,743						<b>29,639</b>
<b>Valor en libros al 1 de enero del 2010</b>	<b>9,055,340</b>	<b>2,355,715</b>	<b>8,913</b>	<b>107,237</b>	<b>16,388</b>	<b>-</b>	<b>885,843</b>	<b>12,429,436</b>
<b>Movimientos 2010</b>								
Adiciones		-	-	1,080	4,237	24,545		29,862
Usos							185	185
Depreciación		-54,784	-1,536	-18,404	-9,204			-83,927
<b>Valor en libros al 31 de diciembre del 2010</b>	<b>9,055,340</b>	<b>2,300,931</b>	<b>7,378</b>	<b>89,914</b>	<b>11,422</b>	<b>24,545</b>	<b>885,658</b>	<b>12,375,187</b>
<b>Al 31 de diciembre del 2010</b>								
Costo Histórico	9,055,340	2,355,715	15,346	184,853	39,485	24,545	885,658	<b>12,560,941</b>
Depreciación Acumulada		-54,784	-7,968	-94,939	-28,063	-		<b>-185,755</b>
<b>Valor en libros</b>	<b>9,055,340</b>	<b>2,300,931</b>	<b>7,378</b>	<b>89,914</b>	<b>11,422</b>	<b>24,545</b>	<b>885,658</b>	<b>12,375,187</b>
<b>Movimientos 2011</b>								
Adiciones			908	4,274	3,133			<b>8,315</b>
Uso							5,048	<b>5,048</b>
Depreciación		-54,784	-1,573	-18,597	-8,405	-4,909		<b>-88,269</b>
<b>Valor en libros al 31 de diciembre del 2011</b>	<b>9,055,340</b>	<b>2,246,147</b>	<b>6,712</b>	<b>75,591</b>	<b>6,149</b>	<b>19,636</b>	<b>880,610</b>	<b>12,290,185</b>
<b>Al 31 de diciembre del 2011</b>								
Costo Histórico	9,055,340	2,355,715	16,254	189,127	42,618	24,545	880,610	12,564,208
Depreciación Acumulada		-109,568	-9,542	-113,536	-36,469	-4,909		<b>-274,023</b>
<b>Valor en libros</b>	<b>8,983,958</b>	<b>2,246,147</b>	<b>6,712</b>	<b>75,591</b>	<b>6,149</b>	<b>19,636</b>	<b>880,610</b>	<b>12,290,185</b>

## INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

#### 11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

- i) El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

<u>Descripción</u>	<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>A131de diciembre 2011</u>	<u>A131de diciembre 2010</u>	<u>A11de enero de 2010</u>
Intereses ganados	Holdindine S.A.	Accionista	Cobro de Intereses	23,115	23,115	23,027
Intereses ganados	Empronorte Overseas Inc.	Accionista	Cobro de Intereses	23,115	23,115	23,027
<b>Total</b>				<b>46,231</b>	<b>46,230</b>	<b>46,054</b>

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

- ii) La compañía mantenía los siguientes saldos por cobrar con compañías relacionadas y accionistas:

<u>Descripción</u>	<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>A131de diciembre 2011</u>	<u>A131de diciembre 2010</u>	<u>A11de enero de 2010</u>
Cuentas por cobrar corto plazo	Holdindine S.A. (1)	Accionista	Préstamo	655,826	650,000	653,864
Cuentas por cobrar corto plazo	Empronorte Overseas Inc. (1)	Accionista	Préstamo	655,826	659,690	672,988
Cuentas por cobrar corto plazo	Amazonashot (2)	Accionistas Comunes	Préstamo	401,848	401,848	401,848
<b>Total</b>				<b>1,713,501</b>	<b>1,711,538</b>	<b>1,728,700</b>

- (1) Con fecha 28 de mayo del 2008, los accionistas firmaron 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 ya sea en forma parcial o total, el momento en que ésta formalmente lo requiera.
- (2) Incluye US\$401,848 cuentas por cobrar a Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S.A. correspondiente a gastos de personal asumidos por Inmobiliaria Amazonas S.A. hasta el año 2006. Este saldo será cobrado a la Administración de Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S.A. una vez que se han cumplido con el resto de obligaciones con compañías relacionadas. La administración de Inmobiliaria Amazonas S.A. se encuentra a la espera de las decisiones que se tomen en la Junta de Accionistas por el ejercicio económico 2011. La compañía Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S.A. posee el flujo disponible para cancelar esta obligación y la Administración de dicha compañía ha propuesto un plan de pagos.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

## INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago, pero se estiman cobrar en el corto plazo.

#### Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía está a cargo de su Gerente General. Durante los años 2010 y 2011 se canceló un honorario mensual al Gerente General.

El gasto por honorarios al Gerente General se detalla a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Honorarios Profesionales Gerencia General	30,000	30,000

## 12. IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

En adición a lo indicado en la Nota 2.7, los impuestos diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Inmobiliaria Amazonas S.A. a pesar de identificar dos diferencias temporales entre la base tributaria de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros las mismas que se detallan a continuación:

- Diferencia temporal por la existencia de amortización de pérdidas tributarias registradas desde el 2008 hasta el 2010. La legislación tributaria ecuatoriana nos permite deducir del Impuesto a la Renta, la amortización pérdidas tributarias de cinco ejercicios fiscales atrás, la compañía ha registrado pérdidas del 2008, estas pérdidas por la tasa impositiva presente, podrían activarse como impuesto diferido.

A continuación detallo las pérdidas registradas:

	<b>Año</b>	
Inf. Declaración 101	2008	69.742,63
Inf. Declaración 101	2009	266.028,00
Inf. Declaración 101	2010	109.769,13
		<b>445.539,76</b>
	25%	<b>111.384,94</b>

Se realizó el análisis correspondiente al comportamiento de la utilidad gravable desde el 2008 y la generación de impuesto causado, de manera que nos permita en un futuro, beneficiarnos tributariamente con la aplicación de las diferencias temporales.

## INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

Rubros	2008	2009	2010	2011	2012
Total Ingresos	1.082.799,94	617.399,32	771.542,93	887.107,24	908.311,00
%		-43%	25%	15%	2,39%
Total de Costos y Gastos	1.152.242,57	883.427,32	881.312,06	657.970,87	700.767,00
%		-23%	-0,24%	-25%	7%
Utilidad Gravable / Pérdida Tributaria	(69.442,63)	(266.028,00)	(109.769,13)	229.136,37	207.544,00
Impuesto Causado	-	-	-	54.992,73	47.735,12
Anticipo Mínimo IR	-	-	90.398,44	91.175,88	86.391,23

Como se puede apreciar, el alto porcentaje de activos y patrimonio que posee la compañía hace que el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de cada año resulte elevado en comparación al impuesto a la renta causado, es decir, el anticipo de impuesto a la renta causado termina siendo el pago definitivo de impuesto a la renta, imposibilitando a la compañía beneficiarse tributariamente de estas diferencias temporales.

-Diferencia temporal derivada del revalúo de propiedad, planta y equipo y la deducibilidad del gasto depreciación en los siguientes años:

Saldo Edificios	31/12/2009
SEGÚN AVALÚO	2.355.714,77
SEGÚN NEC	2.397.458,09
DIFERENCIA	(41.743,32)
25% IR	(10.018,40)

Según NIIF el avalúo del Edificio es menor en US\$ 41.743 al registrado bajo la normativa NEC, lo que significa que en los próximos ejercicios económicos se podría deducir del impuesto a la renta el rubro de depreciación de edificios hasta alcanzar la cifra antes mencionada. Este análisis la compañía lo realizará año a año de manera que se determine si siguen existiendo diferencias temporales que deban ser registradas en el activo o pasivo de la compañía hasta que termine la nueva vida útil de 41 años.

Sin embargo como explique anteriormente, la compañía analizó el comportamiento del impuesto causado en los últimos años, dando como resultado que el cálculo de anticipo de impuesto a la renta se convertía en el pago definitivo de impuesto a la renta, imposibilitando a la compañía el beneficiarse tributariamente de la diferencia temporal anteriormente expuesta.

### 13. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 524,036 acciones ordinarias de valor nominal de US 1.00 cada una.

## **INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

---

El capital de la Compañía está dividido en dos accionistas con una participación del 50% de la compañía HoldingDine S.A., y el otro 50% de la compañía Empronorte Overseas Inc. cuyos domicilios fiscales son las ciudades de Quito y Cuenca respectivamente.

#### **14. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

##### 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 esta disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

##### De capital

Incluida en el patrimonio. Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Reserva de Capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas; el monto capitalizado es transferido a la cuenta Capital pagado cuando se completan los trámites legales pertinentes.

La Reserva de Capital no esta 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.

##### Resultados acumulados

Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF". Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y capitalizados 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.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

#### **15. EVENTOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de marzo de 2012) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

\* \* \*