

## INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

### ÍNDICE

Notas		Pág.
1	<b>Información general</b>	8
2	<b>Resumen de las principales políticas contables significativas</b>	8
	2.1. Bases de preparación de estados financieros	9
	2.2. Traducción a moneda extranjera	10
	2.3. Efectivo y equivalente de efectivo	10
	2.4. Activos y pasivos financieros	10
	2.4.1 Clasificación	10
	2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior	11
	2.4.3 Deterioro de activos financieros	12
	2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros	12
	2.5. Propiedades, planta y equipo	12
	2.5.1 Deterioro de activos no financieros	14
	2.6. Impuesto a la renta corriente y diferido	14
	2.7. Beneficios a empleados	15
	2.8. Reconocimiento de ingresos	16
	2.9. Distribución de dividendos	16
3	<b>Estimaciones y criterios contables significativos</b>	16
4	<b>Administración de riesgos</b>	17
	4.1 Factores de riesgo financiero	17
5.	<b>Instrumentos financieros</b>	18
6.	<b>Costos y gastos por naturaleza</b>	19
7.	<b>Otros ingresos, intereses ganados, neto</b>	20
8.	<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>	21
9.	<b>Activos mantenidos hasta el vencimiento</b>	21
10.	<b>Propiedades, planta y equipo</b>	21
11.	<b>Saldos y transacciones con compañías relacionadas</b>	22
12.	<b>Capital social</b>	24
13.	<b>Reservas y resultados acumulados</b>	24
14.	<b>Eventos posteriores</b>	24
15.	<b>Contingencias</b>	24

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en 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.

Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas 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 Holdingdine 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.

La compañía Holdingdine S.A. con fecha 1 de Agosto del 2012, cede las acciones de Inmobiliaria Amazonas S.A. al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA), cesión que se encuentra ya registrada en la Superintendencia de Compañías y 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 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

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

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Amazonas S.A. al 31 de Diciembre del 2012 están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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:

<b>NIIF</b>	<b>Título</b>	<b>Efectiva a partir</b>
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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

---

#### **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.

#### **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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

---

#### **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:

##### **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 Amazonas HOT S.A.
  - iii) **Otras cuentas por cobrar:** Corresponde a valores entregados como garantías de las suites que tenemos en arriendo, adicionalmente valores entregados como anticipos a nuestros proveedores, etc.
- 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:

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

---

- (i) Préstamos con entidades financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales.
- (ii) Cuentas por pagar a entidades relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por servicios varios facturados por su relacionada Amazonas HOT; que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devenga intereses y se registra a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- (iii) Proveedores y otros: 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. Las otras cuentas por pagar no corrientes corresponden a garantías que han sido recibidas por los arrendamientos operativos que mantienen con terceros.

#### **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.

#### **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.

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

---

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.

Las construcciones en curso corresponden a la ejecución inicial de la segunda torre del proyecto inmobiliario "Edificios Torres de Suites", actualmente el proyecto se encuentra suspendido por decisión de los accionistas a partir de octubre del 2004. La Administración de la compañía en conjunto con el departamento de desarrollo e investigación de su anterior accionista Holdingdine S.A., ha presentado el anteproyecto de la construcción de un hotel de 144 habitaciones que funcionaría en la segunda torre; 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 costos que representó la construcción de los parqueaderos ubicados en los subsuelos de la segunda torre y que formarán parte del nuevo proyecto.

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 2012 y del 2011 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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

---

#### **2.5.1 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 2012 y del 2011, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros pues la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro significativos. Adicionalmente la compañía ha realizado el estudio de deterioro de activos fijos con un perito avalado por la Superintendencia, el mismo que indica en sus conclusiones:..."De acuerdo a los criterios aplicados en este informe, se ha establecido que el valor del edificio y sus activos no supera el importe que puede recuperarse de los mismos. No existen activos contabilizados por encima de su importe recuperable, pues su valor en libros no excede el importe que se puede recuperar a través de su uso o de su venta. Tanto el edificio como los activos, presentan un deterioro normal, por lo que contablemente no existe pérdida de valor por deterioro....".

#### **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 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% 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 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

---

Durante el 2012 y 2011 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor del impuesto determinado sobre la base del 23% y 24% sobre las utilidades gravables, respectivamente.

#### **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.

La compañía no registra activos por impuestos diferidos a pesar de existir diferencias temporales en la depreciación del Edificio, el valor de la depreciación de Edificios según Normas Internacionales de Información Financiera es menor al valor de depreciación según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generando así un activo por impuesto diferido, sin embargo la probabilidad de beneficiarse tributariamente en un futuro es remota debido a que el impuesto a la renta causado en la mayoría de los casos es el anticipo de impuesto mínimo calculado.

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 Beneficios sociales a empleados 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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

---

#### **2.8 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.

#### **2.9 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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

---

#### **4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

##### **4.1 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 2012 es A+.

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.

##### 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.

## INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresadas en dólares estadounidenses)

#### 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.

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	Al 31 de diciembre del 2012		Al 31 de diciembre el 2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	US \$	US \$	US\$	US\$
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivos y equivalentes de efectivo	730.184		393.605	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar clientes	96.457		68.616	-
Préstamos a entidades relacionadas	1.502.311		1.725.154	-
Otras cuentas por cobrar	3.799		5.233	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>2.332.751</b>		<b>2.192.608</b>	-
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Préstamos con entidades financieras	6.780		11.374	
Proveedores y otros	37.334		7.157	15.555
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-		25.900	
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>44.114</b>		<b>44.431</b>	<b>15.555</b>

#### Valor razonable de instrumentos financieros:

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 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

**6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

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

<b>2012</b>	<b>Gastos de Administración</b>	<b>Total</b>
SUELDOS	88.675	88.675
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	26.909	26.909
HONORARIOS	76.137	76.137
AGUA LUZ TELEFONO FAX	55.102	55.102
UTILES DE LIMPIEZA	58.559	58.559
AMENITIES	10.222	10.222
LENCERIA DE CAMA	10.000	10.000
UTILES DE OFICINA	6.872	6.872
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	111.455	111.455
CUOTAS CONTRIBUCIONES Y OTROS	13.095	13.095
DEPRECIACION	84.988	84.988
MANTENIMIENTO Y REPARACION	38.014	38.014
SEGUROS	23.878	23.878
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	5.955	5.955
VIAJES LOCALES	5.655	5.655
INTERESES Y COMISIONES	19.780	19.780
PUBLICIDAD	3.840	3.840
COMISIONES EN VENTA	12.000	12.000
CUOTAS DE CONDOMINIO	84.779	84.779
ARRIENDOS	17.589	17.589
CONSUMOS HUESPEDES	83.665	83.665
OTROS GASTOS	3.370	3.370
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	45.743	45.743
<b>TOTAL</b>	<b>886.283</b>	<b>886.283</b>

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

<b>2011</b>	<b>Gastos de Administración</b>	<b>Total</b>
SUELDOS	45.254	45.254
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	23.545	23.545
HONORARIOS	73.596	73.596
AGUA LUZ TELEFONO FAX	51.697	51.697
UTILES DE LIMPIEZA	88.590	88.590
UTILES DE OFICINA	4.970	4.970
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	99.217	99.217
DEPRECIACION	85.074	85.074
MANTENIMIENTO Y REPARACION	30.832	30.832
SEGUROS	17.603	17.603
MOVILIZACION Y TRANSPORTE	7.345	7.345
VIAJES LOCALES	3.866	3.866
INTERESES Y COMISIONES	11.627	11.627
PUBLICIDAD	8.503	8.503
CUOTAS DE CONDOMINIO	88.260	88.260
ARRIENDOS	1.666	1.666
GASTOS NO DEDUCIBLES	6.168	6.168
OTROS GASTOS	7.280	7.280
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	34.370	34.370
<b>TOTAL</b>	<b>689.463</b>	<b>689.463</b>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Otros ingresos (1)	103.741	49.770
Reembolsos pagos Piso 14 -15	4.729	6.752
Otros gastos	(944)	(1.542)
Intereses ganados (2)	55.977	46.231
<b>Total</b>	<b><u>163.503</u></b>	<b><u>101.211</u></b>

- (1) Corresponde principalmente al cobro por multas por reservas canceladas en último momento, check out retrasados, transfer, comisión por administración, servicio de lavanderías.
- (2) Corresponden a los intereses ganados con relación a los préstamos que mantiene con los accionistas, y rendimientos financieros obtenidos de certificados de depósito a plazo ubicados en el Banco del Austro.

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

**8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	Al 31 de diciembre 2012	Al 31 diciembre 2011	de
Efectivo en caja	800		300
Bancos	189.384		393.305
Total	<u>190.184</u>		<u>393.605</u>

**9. ACTIVOS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO**

La compañía mantiene dos certificados de depósito a plazo en el Banco del Austro con vencimiento menor a un año, a continuación se detalla su información:

Tipo	No. de Documento	Capital Original	Tasa de Interés	Plazo	Vencimiento
Certificado de Depósito Plazo	CDP1 1012292	134740,66	5,25 %	92 días	08 de Febrero 2013
Certificado de Depósito Plazo	CDP1 1012292	405259,34	5,25 %	92 días	08 de Febrero 2013

**10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

Las propiedades, planta y equipo se presentan a continuación:

**INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinaria y Equipos</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Construcciones en Curso</u>	<u>Total</u>
<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		-274.023
<b>Valor en libros</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>Movimientos 2012</b>								
Adiciones			-	13.089	3.110			16.198
Uso					-121		-1.502	-1.623
Depreciación		-54.784	-1.474	-19.418	-4.403	-4.909		-84.988
<b>Valor en libros al 31 de diciembre del 2012</b>	<b>9.055.340</b>	<b>2.191.363</b>	<b>5.238</b>	<b>69.262</b>	<b>4.735</b>	<b>14.727</b>	<b>879.108</b>	<b>12.219.772</b>

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

- i) El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2012 y 2011 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>Al 31 de diciembre 2012</u>	<u>Al 31 de diciembre 2011</u>
Intereses Ganados	Holdings S.A.	Accionistas común	23.179	23.116
Intereses Ganados	Empronorte Overseas Inc.	Accionista	23.179	23.115
Servicios Administrativos	AmazonasHOT S.A.	Control común	26.909	25.900
<b>Total</b>			<b>73.266</b>	<b>72.131</b>

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

## INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresadas en dólares estadounidenses)

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

Sociedad	Relación	Al 31 de diciembre 2012	Al 31 de diciembre 2011
Holdindine S.A. (1)	Accionista común	650.000	661.653
Empronorte Overseas Inc. (1)	Accionista	667.479	661.652
AmazonasHOT (2)	Accionistas Comunes	154.781	401.848
<b>Total</b>		<b>1.472.260</b>	<b>1.725.153</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. La compañía Holdindine S.A. cancelará a Inmobiliaria Amazonas S.A. la totalidad del préstamo en el año 2013, antes de finalizar su proceso de liquidación.
- (2) Correspondiente a gastos de personal asumidos por Inmobiliaria Amazonas S.A. hasta el año 2006. Este saldo será cobrado a la Administración de Amazonas Hot Hotelería Organizaciones y Turismo S.A. una vez que se han cumplido con el resto de obligaciones con compañías relacionadas. En la Junta General de Accionistas de Marzo 2012, se decidió por unanimidad que la compañía Amazonas HOT S.A. cancele en cuotas iguales de US \$ 33.500 la deuda que mantiene con la Inmobiliaria Amazonas. El saldo actual en la cuenta por cobrar Amazonas HOT S.A. es de US\$ 154.781, valor que será completamente liquidado en el ejercicio 2013.

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

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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresadas en dólares estadounidenses)

---

#### **12. CAPITAL SOCIAL**

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende 524,036 acciones ordinarias de valor nominal de US 1.00 cada una.

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

#### **13. 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.

##### Resultados acumulados – Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registro 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 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.

#### **14. EVENTOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (14 de marzo de 2013) 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.

#### **15. CONTINGENCIAS**

La compañía no tiene pasivos contingentes por demandas legales relacionadas con el curso normal del negocio.

\* \* \*