

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

### **Notas a los estados financieros**

**Al 31 de diciembre del 2015, con cifras comparativas del 2014**

**En Dólares de los Estados Unidos de América**

---

#### **NOTA 1 – OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO**

##### **Objeto social**

La Compañía fue constituida el 22 de julio del 1994 en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha en la República del Ecuador, e inscrita en el registro mercantil el 3 de agosto de 1994, con el objeto social de 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 contactos permitidos por ley. Su actividad principal es el arrendamiento de suites propias y de terceros.

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, República del Ecuador y tiene como accionistas a Holdingdine S.A. y Empronorte Overseas Inc. Ltda.

##### **Economía Ecuatoriana**

La economía ecuatoriana hasta el tercer trimestre del 2014 mantuvo una relativa estabilidad económica, debido a los precios altos internacional del petróleo fuente principal de los ingresos de la República del Ecuador y al financiamiento adicional obtenido tanto interno y externo del Gobierno de la República de China, lo cual le permitió al Gobierno Ecuatoriano realizar inversiones en obras de infraestructura y mejoramiento de los servicios públicos que originaron un incremento en los gastos corrientes. La reducción de los ingresos petroleros a finales del 2014 y que se mantuvieron en el 2015 originaron el déficit en el presupuesto del estado del 2015, generado un retraso en el pago a los proveedores del gobierno de la mayoría de los sectores económicos; y, lo que también generó un déficit de la balanza comercial, por lo que el Gobierno Ecuatoriano tomó ciertas medidas en las importaciones mediante entre las cuales está: (i) el establecimiento de cupos máximos para la importación de productos de los sectores comerciales e industriales; (ii) la restricción de importaciones de ciertos productos; y, (iii) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones.

Los factores antes mencionados han originado una desaceleración del crecimiento de la economía ecuatoriana y la cual se prevé que continúe en el 2016, debido a la no recuperación del precio internacional del petróleo; la falta de fuentes adicionales de financiamiento, así como por la reducción de las inversiones del sector privado; el Gobierno Ecuatoriano para mitigar esta situación está diseñando varias alternativas para reducir el impacto.

Los efectos de los cambios en la economía ecuatoriana, y las reformas tributarias y laborales han generado en todos los sectores económicos (a) una disminución de sus operaciones; (b) una lenta rotación de los inventarios y en la cobranza de los clientes; y, (c) una disminución en la rentabilidad. Las situaciones antes indicadas podrían afectar la situación financiera, liquidez y rentabilidad de las Compañías; por lo que la Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar operando en forma eficiente y rentable.

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

#### NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

##### a) Preparación de los estados financieros

###### Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre de 2015 de acuerdo a NIIF's fueron aprobados por la administración el 18 de abril del 2016 y se estima que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones por los accionistas.

###### Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

###### Moneda Funcional y Presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están la moneda antes mencionada, excepto cuando existan saldos o transacciones en otras monedas.

##### b) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Entidad presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Entidad:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

#### c) **Medición de Valores Razonables**

Ciertas políticas y revelaciones contables de la Compañía, de acuerdo con lo establecido en las NIIFs requieren la medición de los activos y pasivos financieros a valores razonables, así como de los no financieros.

La Compañía para la medición de los valores razonables utiliza lo requerido en las NIIFs al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía para la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIFs. De acuerdo a lo requerido por las NIIFs, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

- I. **Valores de mercado:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.
- II. **Información diferente a precios de mercado del nivel anterior,** los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales).
- III. **Información proveniente del uso de técnicas financieras** aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles de jerarquía detallados anteriormente, por ende la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos. Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

La información adicional sobre los supuestos o hechos para medir los valores razonables se incluye en cada una de las principales políticas contables.

#### d) **Transacciones en moneda extranjera**

Las transacciones en monedas extranjeras (diferentes a los Estados Unidos de América "US\$"), se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones y los saldos al cierre de los estados financieros al tipo de cambio del mercado vigente a la fecha de los estados financieros.

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados, excepto por aquellas que se registran en las cuentas de patrimonio, las cuales se reconocen en los resultados hasta su realización; sin embargo, para propósitos informativos se presentan en el resultado integral, estas partidas principalmente corresponden a coberturas de flujos de efectivo y las coberturas de inversiones netas y las ganancias o pérdidas por las inversiones en acciones en sociedades del exterior y que son en moneda extranjera.

Las pérdidas y ganancias por diferencias de cambio relativas a préstamos y efectivo y equivalentes al efectivo se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias como "Ingresos o gastos financieros" y las otras de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio se presentan como "Otras ganancias / (pérdidas) netas".

#### e) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo para propósitos de estado de flujos efectivo constituyen los saldos disponibles en caja bancos.

#### f) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y la finalidad de cada instrumento financiero, tal como lo requieren las NIIFs. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos y la cual se determina a la fecha de su reconocimiento inicial.

#### **Activos financieros - reconocimiento y medición inicial y posterior**

##### Reconocimiento

La Compañía contabiliza un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo.

La Compañía de acuerdo con la NIC 39 "Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición" clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: (i) activos financieros – para negociar, (ii) cuentas por cobrar generadas por la operaciones (comerciales), (iii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento; y, (iv) activos financieros disponibles para la venta.

##### Medición inicial

Los activos son reconocidos inicialmente a su valor razonable (costo de adquisición o valor de mercado) más cualquier costo adicional significativo a la transacción y que deba ser reconocido como parte del activo; siempre que el activo financiero no sea designado como "valor razonable y cuyos efectos derivados de la transacción deban ser contabilizados en los resultados.

##### Medición posterior

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra o ajusta los activos financieros como se describe a continuación:

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

#### - Inversiones disponibles para la venta

Las inversiones disponibles para la venta corresponden títulos y valores adquiridos, depósitos a plazo, cuyos plazos de vencimiento es mayor a 90 días y existe la intención de mantenerlos hasta su vencimiento; los cuales se actualizan a valores razonables. El ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados del periodo en el cual se realiza el ajuste.

#### - Cuentas por cobrar y préstamos

Los rubros que mantiene la Compañía corresponden a los deudores comerciales generados por las transacciones comerciales que realiza en el curso normal de sus operaciones y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil. Las transacciones cuyo plazo contractual de cobro hasta de un año o menos se clasifican como activos corrientes y aquellas cuyos plazos son mayores a un año se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen a su valor nominal en aquellas cuyo plazo contractual de cobro no excede los 90 días y aquellas que exceden dicho plazo que no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, se contabilizan a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

Las otras cuentas por cobrar no comerciales y que cumplen con las características de instrumento financiero se registran al costo cuando sus plazos son menos de 90 días.

#### - Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Las inversiones son todos los títulos o acciones de compañías cuya intención de mantenerlos hasta su vencimiento; se registran al costo de adquisición y el valor contable se ajusta cuando existe un deterioro permanente, el cual registrado en el período en el cual se origina este evento.

#### Baja de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- (i) los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
- (ii) la Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y,
- (iii) la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

#### Deterioro de activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe en los activos financieros un deterioro en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

#### o **Activos financieros no contabilizados al costo amortizado**

En los activos financieros no contabilizados al costo amortizado, el deterioro se evalúa si existe alguna evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y siempre y cuando dicho evento o eventos tengan un impacto en los flujos de efectivo futuros. Entre los principales aspectos que se consideran para determinar el deterioro están: (i) dificultades financieras de los deudores; (ii) incumplimiento de pagos en las deudas e intereses; (iii) probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.

En el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe, la disminución en el valor razonable se contabiliza en algunos activos disminuyendo el valor del registro inicial y en otros caso se contabiliza una provisión en base al análisis individual y estos ajustes se registran en los resultados del año en que se origina.

Los castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de estas y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el periodo en que se determina. Las recuperaciones en el valor de los activos cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

#### o **Activos financieros contabilizados al costo amortizado**

En los activos financieros al costo amortizado la Compañía evalúa en forma individual si existe información objetiva y apropiada si el activo se encuentra deteriorado como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y en el caso de que la evidencia no permita determinar si existe deterioro, estos activos son evaluados en forma colectiva con el grupo de activos de características similares. El ajuste por deterioro de los activos evaluados en forma individual se reconoce y se sigue reconociendo en el momento que se origina la pérdida y no son incluidos en los activos evaluados en forma colectiva.

La pérdida por deterioro del valor del activo se determina entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se producen). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros y en el caso de que un activo devengue una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

La pérdida del valor en libros del activo deteriorado se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados integrales al momento que se origina y en el evento de que se determina que no existe deterioro, el valor provisionado se acredita en el estado de resultados integrales. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen probabilidades reales de recuperación y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado. Los incrementos o disminuciones de la provisión inicial se reconocen en los resultados en el momento que se determina estos eventos.

Los intereses ganados se devengan sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a fin de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados.

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

#### Pasivos financieros - reconocimiento y medición inicial y posterior

##### Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros de acuerdo con la NIC 39 "Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición" se clasifican en pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos financieros de cobertura eficaz.

Los pasivos financieros se reconocen cuando existe un acuerdo contractual y se registran a su valor razonable más los costos atribuibles, excepto por las cuentas por pagar que se registran al valor acordado de pago, el cual puede ser su valor de liquidación o a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) en aquellas transacciones en las que el plazo excede a los 90 días y no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014, clasifica sus instrumentos financieros en préstamos y cuentas por pagar (incluyen obligaciones con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar). Estos valores corresponden a bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año.

##### Medición posterior

Los préstamos y cuentas por pagar después del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado, excepto por:

- a) Los préstamos tasas variables de interés y que se ajustan en forma trimestral o mensual.
- b) Las cuentas por pagar cuyo plazo de pago es menor a los 90 días.

El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, para lo cual se incluye cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

##### Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

##### Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el balance general a valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

#### g) Inventarios

Los inventarios se registran como sigue:

- Los inventarios suministros y materiales se registran al costo de adquisición.

#### h) Propiedad, mobiliario y equipos

##### Medición y reconocimiento

La propiedad, mobiliario y equipos se registran al costo y se presenta neto de la depreciación acumulada.

El costo de adquisición de la propiedad, mobiliario y equipos incluye los costos externos más cualquier otro costo necesario para llevar a cabo la inversión.

El costo de los activos en proceso constituye todos los desembolsos incurridos hasta que los proyectos están listos para la puesta en marcha y son capitalizados al elemento del activo correspondiente, y son objeto de depreciación a partir de su uso o puesta en marcha de acuerdo con las especificaciones técnicas de operación de acuerdo a su naturaleza.

El costo de los activos en los cuales la Compañía obtuvo financiamiento para su montaje y construcción incluye los intereses capitalizados de los préstamos relacionados con estos activos.

##### Costos posteriores

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de la Propiedad, mobiliario y equipos se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

##### Depreciación

El Propiedad, mobiliario y equipos se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, cuyos años de vida son como sigue:

Instalaciones	10
Muebles y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehículos	<u>5</u>

La Compañía no considera ningún valor residual a los activos, debido a que la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

El método de depreciación, la vida útil y de los valores residuales son revisados en forma anual y ajustada en su caso.

##### Retiro y venta

El costo y la depreciación acumulada del Propiedad, mobiliario y equipos retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

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

### **Notas a los estados financieros**

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

#### **i) Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor por cambios en su valor de mercado, y se registran al costo de adquisición incluyendo los costos incurridos en la transacción y posteriormente pueden ser ajustadas en forma anual al valor de mercado deduciendo los gastos de venta.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el período en que la propiedad se elimina y en el caso de que se ajusten al valor de mercado en forma anual la diferencia se contabiliza en los resultados.

#### **j) Arrendamientos**

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como Propiedad, mobiliario y equipos al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil y los costos relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento.

#### **k) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos de la prestación servicios en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales y se reconocen en los resultados cuando se puede medir en forma fiable y es probable que los beneficios fluyan a la Compañía.

Los ingresos por servicios se reconocen en los resultados en base al avance o progreso de los servicios prestados a la fecha del balance y no existen importantes incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adeudados.

#### **l) Reconocimiento costos y gastos de operación**

Los costos y gastos de operación se reconocen en los resultados por el método devengado y cuando los productos y servicios son provistos, independientemente del momento en que se paguen.

#### **m) Deterioro en el valor de activos no corrientes**

Los activos no financieros (propiedades, maquinaria, equipos, activos intangibles, etc.) de larga vida son revisados por deterioro al cierre de los estados financieros, cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que indican que el valor en libros podría no ser recuperable. La pérdida por deterioro en el valor en libros de los activos de larga vida existe cuando este excede su importe recuperable. El valor en uso de los activos no financieros de larga vida se calcula inicialmente

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

### **Notas a los estados financieros**

mediante la suma de los flujos de caja descontados que se esperan obtener como resultado de la utilización del activo. Para los efectos de evaluación del deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existen flujos de caja identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleje el costo medio ponderado del capital calculado conforme al riesgo asociado al país en el que opera la Compañía.

En el evento de que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) este se reduce a su valor recuperable, y una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

Cuando una pérdida por deterioro debe ser revertida en forma posterior, el valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros no supera el valor en libros cuando se determinó la pérdida por deterioro para el activo (o de la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. En caso de existir, la reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

La base para la depreciación o amortización futura de los activos deteriorados debe tener en cuenta la reducción en el valor del activo como consecuencia de las pérdidas por deterioro acumuladas.

Los activos no financieros que han sufrido deterioro se revisan para su posible reversión de deterioro en cada periodo sobre el que se informa.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente.

En los ejercicios 2015 y 2014 no han existido indicios de deterioro de los activos.

#### **n) Obligaciones por beneficios post empleo**

Las obligaciones por beneficios post empleo constituyen provisiones de corto plazo, planes de beneficio definidos y beneficios por terminación anticipada.

##### **Beneficios sociales de corto plazo**

Los beneficios sociales de corto plazo constituyen otros beneficios adicionales a los sueldos y salarios pagados en forma mensual y que legalmente están establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales y que son exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del período y se disminuyen por los pagos o por el exceso en las provisiones, los cuales se registran en los resultados del período.

Adicionalmente a lo antes mencionado las disposiciones laborales vigentes establecen que los empleados y trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades del año, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

##### **Planes de beneficios definidos**

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía. Además dicho Código establece que

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

### **Notas a los estados financieros**

cuando un empleado termina la relación laboral, el empleador deberá pagar una compensación del 25% del salario por cada año de servicio, la cual se calcula en base al sueldo o salario vigente al momento de su retiro.

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada, cuya provisión es contabilizada en los resultados del año únicamente para aquellos empleados cuya antigüedad es superior a un año y los pagos son deducidos de la provisión, el método actuarial utilizado por el especialista es el "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones se calculan en base a la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para las obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes.

El incremento del costo laboral y de los intereses de estas provisiones se registran en los resultados del año y el efecto positivo o negativo en el nivel de las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra en el patrimonio como otros resultados integrales.

#### **Beneficios por terminación anticipada**

Los beneficios por terminación anticipada se originan en el momento en el que el empleador decide terminar el contrato de prestación de servicios laborales en forma anticipada y se provisiona cuando existe la posibilidad real de una disminución de sus actividades o por una reestructuración de sus operaciones y en el evento de que no se origine por los eventos antes mencionados y en los casos fortuitos los beneficios establecidos en la leyes laborales se registran en los resultados en el momento que se originan.

#### **o) Provisiones - pasivos acumulados**

Las Compañía reconocen las provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos relacionados con sus actividades, (ii) es probable que se necesite una salida de recursos para liquidar una obligación actual en el futuro 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.

Las provisiones de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

#### **p) Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador.

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

#### Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta se calcula utilizando la tasa aplicable a las ganancias; este cargo se contabiliza en los resultados del período.

#### Impuesto a la renta diferido

Los impuestos diferidos son calculados a la tasa de impuesto que se esperan pagar o recuperar producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIFs y la base contable fiscal. Los impuestos diferidos se determinan utilizando el método del activo y pasivo del balance.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable su recuperación mediante las ganancias fiscales futuras. El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se examina en cada fecha del balance.

Los impuestos diferidos se reconocen en los resultados, excepto por aquellas partidas cuya contrapartida es una cuenta de patrimonio diferente a los resultados del año o acumulados, los cuales son reconocidos en la cuenta que las origina.

#### q) **Resultado integral por acción**

El resultado integral por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación en el 2015 y 2014 fue de 524.036 de US\$ 1 cada una.

### **NOTA 3 – USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales. Las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

- **Provisiones para el deterioro de activos financieros**

La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

- **Estimación de las vidas útiles de las depreciaciones del Propiedad, mobiliario y equipos.**

El Propiedad, mobiliario y equipos se contabilizan al costo y se deprecian por el método de línea recta y en base a las vidas útiles estimadas, las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros factores pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones. La Compañía considera que el método de depreciación y las vidas útiles son razonables y no existe evidencia de algún deterioro tecnológico.

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

#### • Beneficios post empleo

El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos. En el cálculo se utilizan suposiciones demográficas y financieras.

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas son: (i) tasa promedio de sueldos a largo plazo; (ii) tasa interés actual; (iii) tasa descuento financiero; (iv) tasa inflación anual; (v) tasa de rendimiento de los activos de plan.
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

#### • Estimación para cubrir litigios

La Entidad reconoce, obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; estos sucesos son reconocidos cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Se reconoce la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y como un gasto en el estado de resultados del período.

### NOTA 4 – NUEVAS NORMAS O PRONUNCIAMIENTO CONTABLES EMITIDOS

#### NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA VIGENTES A PARTIR DEL 2014

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adopto las nuevas normas revisadas que son obligatorias para los periodos se iniciaron a partir del 1 de enero de 2014, según se describe a continuación:

<u>Normas</u>	<u>Fecha efectiva de vigencia</u>
Enmienda a la NIC 19 Beneficios a los empleados - Planes de beneficios definidos: Aportaciones de empleados	1 de julio de 2014
Enmienda a las NIIF 2 Pagos basados en acciones - Definición de la condición de irrevocabilidad.	1 de julio de 2014
Enmienda a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Contabilización de una contraprestación contingente.	1 de julio de 2014
	1 de julio de 2014

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

<b>Normas</b>	<b>Fecha efectiva de vigencia</b>
Enmienda a la NIIF 8 Segmentos de operación - Agregación de segmentos de operación. Conciliación del total de activos de los segmentos y el total de activos de la entidad.	
Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos Intangibles (Método de revaluación: revaluación proporcional de la depreciación - amortización acumulada).	1 de julio de 2014
Enmienda a la NIIF 24 Información a revelar sobre partes relacionadas - Personal gerencial clave.	1 de julio de 2014
Enmienda a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Formación de acuerdos conjuntos.	1 de julio de 2014
Enmienda a la NIIF 13 Medición del valor razonable - Aplicación a activos y pasivos financieros con posiciones compensadas.	1 de julio de 2014
Enmienda a la NIC 40 Propiedades de inversión - Interrelación con la NIIF 3 Combinaciones de negocios.	1 de julio de 2014

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

#### NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AUN NO VIGENTES

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienzan al 1 de enero de 2016.

<b>Normas</b>	<b>Fecha efectiva de vigencia</b>
<b>NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas</b>	1 de enero de 2016
Esta norma no tiene un efecto en la Compañía debido a que no tiene actividades reguladas.	
<b>Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas</b>	1 de enero de 2016
Las modificaciones a la NIIF 11 requiere que un participante de un negocio en conjunto contabilice la adquisición de una participación en una operación conjunta, en la que constituye la actividad de la operación conjunta de una empresa debe aplicar la NIIF 3 en lo pertinente a los principios para las combinaciones de negocios que representan. Además, una exclusión de alcance ha sido añadida a la NIIF 11 para especificar que las modificaciones no se aplican cuando las partes que comparten el control	

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

Normas	Fecha efectiva de vigencia
<p>conjunto, incluyendo la entidad que informa, estén bajo control común de la misma controladora principal. Las modificaciones se aplican tanto a la adquisición de la participación inicial en una operación conjunta y la adquisición de cualquier interés adicional en la misma operación conjunta y son prospectivas, permitiendo la adopción temprana.</p>	
<p><b>Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización</b></p> <p>Las enmiendas aclaran el principio de la NIC 16 y la NIC 38 que los ingresos refleja un patrón de los beneficios económicos que se generan a partir de operar un negocio (de la que el activo es parte) en lugar de los beneficios económicos que se consumen a través del uso del activo. Como resultado, un método basado en los ingresos no se puede utilizar para depreciar la propiedad, planta y equipo y sólo puede utilizarse en circunstancias muy limitadas a la amortización de los activos intangibles. Las modificaciones son efectivas prospectivamente a los ejercicios anuales, permitiéndose la adopción temprana.</p>	1 de enero de 2016
<p><b>Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura: Plantas productoras</b></p> <p>Las modificaciones que cambian los requisitos contables para los activos biológicos que cumplen con la definición de las plantas portadoras. Según las enmiendas, los activos biológicos que cumplen con la definición de las plantas portadoras ya no estarán dentro del alcance de la NIC 41 sino de la NIC 16. Después del reconocimiento inicial, las plantas portadoras se medirán según la NIC 16 al coste acumulado (antes de madurez) y utilizando el modelo del costo o el modelo de revalorización (después de la madurez). Las enmiendas también requieren que los productos que crecen en las plantas portadoras permanecerá en el alcance de la NIC 41 y se medirán a valor razonable menos los costos de venta.</p> <p>Para las subvenciones del gobierno relacionadas a plantas portadoras se aplicará la NIC 20 Contabilización de las Subvenciones del Gobierno y se revelará la ayuda gubernamental. Las enmiendas son retrospectivamente efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2016, con la adopción anticipada permitida.</p>	1 de enero de 2016
<p><b>Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación</b></p> <p>Las modificaciones permitirán a las entidades a utilizar el método de la participación para dar cuenta de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Las entidades que ya aplican las NIIF y la elección de cambiar el método de participación en sus estados financieros individuales tendrán que aplicar ese cambio de forma retrospectiva.</p>	1 de enero de 2016

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

Normas	Fecha efectiva de vigencia
<p>Para adoptantes por primera vez de las NIIF que eligen utilizar el método de la participación en sus estados financieros separados, serán obligados a aplicar este método a partir de la fecha de transición a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2016, permitiéndose la adopción temprana.</p>	
<p><b>NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes</b></p> <p>Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos, requiere que los ingresos se reconozcan por el importe que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios. La nueva norma es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF, la retroactiva completa o modificada se requiere para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2017 con la adopción anticipada permitida.</p>	1 de enero de 2017
<p><b>NIIF 9 Instrumentos financieros</b></p> <p>Esta nueva norma refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituye a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9.</p> <p>La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida. La norma requiere la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria.</p> <p>La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros, pero ningún impacto sobre la clasificación y medición de los pasivos financieros.</p>	1 de enero de 2018
<p><b>NIC 40 Inversiones inmobiliarias</b></p> <p>La descripción de los servicios auxiliares de la NIC 40 distingue entre propiedades de inversión y propiedad ocupada (propiedad, planta y equipo). La enmienda se aplica de forma prospectiva y aclara en la NIIF 3 la descripción de los servicios auxiliares de la NIC 40, para determinar si la operación es la compra de activos o una combinación negocios.</p>	1 de enero del 2016

La Compañía no tiene la intención de adoptar estas normas en forma anticipada.

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **NOTA 5 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 2 – f).

##### **a) Competencia**

El sector en el cual opera la Compañía enfrenta un alto grado de competitividad, el cual se mantendrá en el mediano plazo. La Compañía para mitigar esta situación revisa periódicamente sus estrategias y servicios, para atender los mercados en el cual mantiene sus operaciones.

##### **b) Cambios tecnológicos**

La industria es un sector en el cual opera la Compañía los cambios son rápidos por la introducción de nuevos equipos por cambios tecnológicos. No es posible determinar el impacto de los cambios en sus operaciones y mercados y si es necesario el desembolso de recursos financieros significativos para el desarrollo o implementación de nuevos equipos y medios de transporte de menores costos. La Compañía está constantemente evaluando la incorporación de nuevos productos y tendencias.

##### **b) Nivel de actividad económica ecuatoriana**

Las operaciones de la Compañía se desarrollan principalmente en Ecuador, cuya economía experimenta una recesión producto de los efectos de la crisis económica mundial y la devaluación de sus monedas respecto al dólar, tal como se explica en la nota 1.

##### **c) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero**

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas, Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

###### **(i) Accionistas**

Los accionistas y directorio son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos. El Directorio proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

###### **(ii) Gerencia General**

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

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

### **Notas a los estados financieros**

#### **(iii) Finanzas**

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas, directores y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

El departamento financiero coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son: riesgo de mercado (variación de la moneda y la tasa de interés) y riesgo de crédito. El objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forward) y evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

#### **d) Mitigación de riesgos**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, 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 y comercial de la Compañía.

La Gerencia General y Financiera identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con todos los departamentos.

##### **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos y las obligaciones con bancos.

##### **Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

La compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas.

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable:

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

Año 2015	Tasa de interés variable	Sin interés	Total	Tasas de interés promedio del año
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	305.180	305.180	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento provisión cuentas incobrables)	2.460.612	-	2.460.612	7% y 7,4%
Otras cuentas por cobrar	765.369	-	765.369	-
<b>Pasivos financieros</b>				
Cuentas por pagar relacionadas y otras	-	95.207	95.207	-
Año 2014				
<b>Activos financieros:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	235.415	235.415	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento provisión de cuenta incobrables)	2.102.439	-	2.102.439	7% y 7,4%
Otras cuentas por cobrar	732.411	-	732.411	-
<b>Pasivos financieros</b>				
Cuentas por pagar relacionadas y otras	-	43.207	43.207	-

### Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

### Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

<u>Año 2015</u>	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>Total</u>
<b>Pasivos financieros</b>		
Cuentas por pagar relacionadas y otras	<u>95.207</u>	<u>95.207</u>
<b>Año 2014</b>		
<b>Pasivos financieros</b>		
Cuentas por pagar relacionadas y otras	<u>43.207</u>	<u>43.207</u>

### Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

El índice deuda-patrimonio, neto ajustado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total pasivos	216.265	128.050
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	<u>305.180</u>	<u>235.415</u>
Deuda neta	<u>(88.915)</u>	<u>(107.365)</u>
Patrimonio, neto	<u>15.434.301</u>	<u>15.141.069</u>
Índice deuda-patrimonio, neto ajustado	<u>(0,01)</u>	<u>(0,01)</u>

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

#### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito constituye la probabilidad de que un activo financiero no pueda ser recuperado en condiciones normales, debido a que la contraparte no cumpla con las condiciones contractuales establecidas en el instrumento financiero o contrato de cliente, lo que lleva a una pérdida financiera.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

#### e) Instrumentos de derivados

La Compañía al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no mantiene derivados financieros.

#### f) Categorías de los instrumentos financieros

Las categorías de los instrumentos financieros son: efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, y cuentas por pagar relacionadas y otras. Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y valores razonables al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son como sigue:

	Valor en Libros	
	2015	2014
<b>Activos Financieros</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	305,180	235,415
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	2,460,612	2,102,439
Cuentas por cobrar comerciales (incluido provisión cuentas incobrables)	90,381	77,160
Otras cuentas por cobrar	765,369	732,411
<b>Pasivos Financieros</b>		
Cuentas por pagar relacionadas y otras	95,207	43,207

#### Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Las técnicas utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos se describen en la nota 2 (c) Resumen de las principales políticas contables.

La Compañía ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por pagar relacionadas y otros, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

### NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	800	800
Bancos (1)	<u>304,380</u>	<u>234,615</u>
	<u>305,180</u>	<u>235,415</u>

- (1) Al cierre de los años 2015 y 2014, los saldos en bancos corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes en un banco domiciliado en Ecuador. La categoría de calificación de la entidad financiera de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos es AA.

### NOTA 7 – INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento incluye capital e interés por cobrar y está conformado por certificados de depósito a plazo por US\$ 2.460.612 y 2.102.439 a tasas de interés entre el 7% y 7,40% (7% y 7,40% al 31 de diciembre de 2014) con vencimientos de hasta 365 días

### NOTA 8 – CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por cobrar comerciales corresponden a saldos por cobrar a clientes cuyos plazos tienen entre 30 y 60 días, y no generan intereses y los intereses de mora en las cuentas por cobrar vencidas se registran al momento de su cobro.

## INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

### Notas a los estados financieros

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cientes	91.694	82.357
Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	<u>(1.313)</u>	<u>(5.197)</u>
	<u>90.381</u>	<u>77.160</u>

Un resumen de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

<u>Categoría</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Vencidas		
De 0 a 30 días	73,613	35,191
De 31 a 60 días	8,896	13,442
De 61 a 90 días	3,595	15,033
Más de 120 días	<u>5,590</u>	<u>18,691</u>
	<u>91,694</u>	<u>82,357</u>

### NOTA 9 – IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de los impuestos corrientes por recuperar son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuestos – anticipos y retenciones en la fuente	2,599	16,473
Impuesto al valor agregado - IVA	4,369	-
Impuestos por recuperar	<u>3,733</u>	<u>3,733</u>
	<u>10,701</u>	<u>20,206</u>

Los saldos de impuestos – anticipos y retenciones en la fuente constituyen las retenciones efectuadas por terceros, los cuales son compensados con el impuesto la renta del año o pueden ser devueltos mediante reclamo a las autoridades tributarias.

Los valores correspondientes al IVA corresponden a las retenciones efectuadas por terceros y al crédito tributario originado por las operaciones y el cual es compensado con el IVA que se genera en los meses siguientes y/o puede ser reclamado a las autoridades tributarias de aquellos valores generados en los últimos cinco años.

El saldo de los impuestos por recuperar corresponden al presentado por la Compañía crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado IVA, el cual esta pendiente de resolución por parte del SRI.

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**

**Notas a los estados financieros**

**NOTA 10 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de las otras cuentas por cobrar son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Partes relacionadas (véase nota 22)	724,491	696,421
Seguros anticipados	4,639	-
Empleados	691	1,076
Otros	<u>35,548</u>	<u>34,914</u>
	<u>765,369</u>	<u>732,411</u>

**NOTA 11 – INVENTARIOS**

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de inventarios son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Suministros y materiales	9,561	14,197
Otros	<u>4,278</u>	<u>2,986</u>
	<u>13,839</u>	<u>17,183</u>

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**

**Notas a los estados financieros**

**NOTA 12 – PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS**

Los saldos y movimiento al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2015 y 2014 de la propiedad, mobiliario y equipos de la Compañía, son como sigue:

Descripción	Terrenos	Instalaciones	Equipo de cómputo y oficina	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Vehículos	Construcciones en curso	Total
<b>Saldos al 1 de enero de 2014</b>								
Costo histórico	891.075	-	46.053	16.254	214.669	24.545	879.108	2.071.704
Depreciación acumulada	-	-	(43.600)	(12.504)	(153.704)	(14.727)	-	(224.535)
<b>Valor neto en libros</b>	<b>891.075</b>	<b>-</b>	<b>2.453</b>	<b>3.750</b>	<b>60.965</b>	<b>9.818</b>	<b>879.108</b>	<b>1.847.169</b>
<b>Movimiento del año 2014</b>								
Adiciones	-	18.600	1.111	-	2.141	-	-	21.852
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes	-	-	-	-	-	-	(1.463)	(1.463)
Depreciación	-	-	(1.313)	(1.489)	(21.602)	(4.909)	-	(29.313)
<b>Movimiento del año 2014, neto</b>	<b>-</b>	<b>18.600</b>	<b>(202)</b>	<b>(1.489)</b>	<b>(19.461)</b>	<b>(4.909)</b>	<b>(1.463)</b>	<b>(8.924)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>								
Costo histórico	891.075	18.600	47.164	16.254	216.810	24.545	877.645	2.092.093
Depreciación acumulada	-	-	(44.913)	(13.993)	(175.306)	(19.636)	-	(253.848)
<b>Valor neto en libros</b>	<b>891.075</b>	<b>18.600</b>	<b>2.251</b>	<b>2.261</b>	<b>41.504</b>	<b>4.909</b>	<b>877.645</b>	<b>1.838.245</b>
<b>Movimiento del año 2015</b>								
Adiciones	-	-	294	-	4.852	-	-	5.146
Depreciación	-	-	(1.062)	(1.352)	(18.293)	(4.909)	-	(25.616)
<b>Movimiento del año 2015, neto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(768)</b>	<b>(1.352)</b>	<b>(13.441)</b>	<b>(4.909)</b>	<b>-</b>	<b>(20.470)</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>								
Costo histórico	891.075	18.600	47.458	16.254	221.662	24.545	877.645	2.097.239
Depreciación acumulada	-	-	(45.975)	(15.345)	(193.599)	(24.545)	-	(279.464)
<b>Valor neto en libros</b>	<b>891.075</b>	<b>18.600</b>	<b>1.483</b>	<b>909</b>	<b>28.063</b>	<b>-</b>	<b>877.645</b>	<b>1.817.775</b>

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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 un 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.

**NOTA 13 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

El movimiento y saldos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de las propiedades de inversión son como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Terreno</u>	<u>Suite</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2013</b>			
Costo histórico	8.164.265	2.355.714	10.519.979
Depreciación acumulada	-	(219.135)	(219.135)
<b>Valor neto en libros</b>	<u>8.164.265</u>	<u>2.136.579</u>	<u>10.300.844</u>
<b>Movimiento del año 2014</b>			
Depreciación	-	(54.784)	(54.784)
<b>Movimiento del año 2014, neto</b>	<u>-</u>	<u>(54.784)</u>	<u>(54.784)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2014</b>			
Costo histórico	8.164.265	2.355.714	10.519.979
Depreciación acumulada	-	(273.919)	(273.919)
<b>Valor neto en libros</b>	<u>8.164.265</u>	<u>2.081.795</u>	<u>10.246.060</u>
<b>Movimiento del año 2015</b>			
Depreciación	-	(59.351)	(59.351)
<b>Movimiento del año 2015, neto</b>	<u>-</u>	<u>(59.351)</u>	<u>(59.351)</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b>			
Costo histórico	8.164.265	2.355.714	10.519.979
Depreciación acumulada	-	(333.270)	(333.270)
<b>Valor neto en libros</b>	<u>8.164.265</u>	<u>2.022.444</u>	<u>10.186.709</u>

Las propiedades de inversión corresponden a terrenos y suites que son arrendados a terceros. Los contratos de arrendamiento generalmente son por un periodo inicial de 1 y 2 años en el caso de los terrenos y por lapsos que oscilan entre 1 y 365 días en el caso de las suites. Lo 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.

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 14 – CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS Y OTRAS**

Los saldos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de las cuentas por pagar relacionadas y otras son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por pagar relacionadas (véase nota 22)	76,888	10,435
Depósitos recibidos en garantía	7,838	10,338
Otros pasivos	10,481	22,434
	<u>95,207</u>	<u>43,207</u>

**NOTA 15 – PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Los pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones por pagar	1,360	1,790
Impuesto al Valor Agregado	10,239	3,337
	<u>11,599</u>	<u>5,127</u>

**NOTA 16 – PASIVOS LABORALES**

Los pasivos laborales al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aportes y retenciones por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social "IESS"	2,898	2,687
Provisiones beneficios sociales	7,540	3,823
Participación de los trabajadores en las utilidades	93,551	71,165
	<u>103,989</u>	<u>77,675</u>

**NOTA 17 – JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO**

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio en los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Bonifica- ción por desahucio</u>	<u>Total</u>
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2014	1.735	306	2.041
Incremento en la provisión por:			
Ajuste años anteriores	949	176	1.125
Costo laboral	1.226	280	1.506
Costo financiero	176	31	206
Costo por servicios pasado (Ganancia) actuarial	-	740	740
	<u>(131)</u>	<u>(17)</u>	<u>(148)</u>
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2015	<u>3.955</u>	<u>1.515</u>	<u>5.470</u>

El costo laboral es contabilizado en los gastos de administración y ventas neto del monto por la disminución de las salidas, el costo financiero es parte de los intereses pagados y la pérdida (ganancia) actuarial es contabilizada en el patrimonio como otros resultados integrales.

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

El valor presente de la reserva matemática actuarial de la jubilación patronal al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, cubren a todos los empleados y cuya antigüedad es menor a los 10 años.

Las tasas utilizadas para la determinación de las reservas al 31 de diciembre de 2015 2014 son como sigue:

	<u>2015</u>
Tasa de descuento	6.31%
Tasa de crecimiento de salario	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.00%
Tabla de rotación	6.00%
Vida laboral promedio remanente	<u>3.45%</u>

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

**NOTA 18 – PATRIMONIO**

**Capital Acciones**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 524.036 acciones de US\$ 1.00 cada una.

**Reserva Legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

**Resultados acumulados**

Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 constituyen las ganancias y pérdidas de los años anteriores.

**NOTA 19 – INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS Y OTROS INGRESOS**

Los ingresos por servicios por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponden a la facturación por arrendamiento de suite y terrenos.

Las otras rentas corresponden a los intereses ganados por los préstamos realizados a las compañías relacionadas

**NOTA 20 – COSTOS DE OPERACIÓN Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS**

Los saldos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de los costos de operación y gastos de administración y otras son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costos de los servicios	613,808	704,622
Gastos de administración y ventas	184,646	297,848
	<u>798,454</u>	<u>1,002,470</u>

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Un detalle de los costos de operación y gastos de administración y ventas de los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos de beneficios a los empleados	231.348	201.854
Cuotas de condominio	89.504	96.083
Depreciación	84.968	84.097
Impuestos, contribuciones y otros	82.679	74.213
Costo de bebidas y comestibles consumidos	82.001	119.744
Honorarios	53.092	82.827
Agua, luz, teléfono, fax	46.332	56.369
Útiles de limpieza	45.798	50.544
Mantenimiento y reparación	22.862	37.680
Seguros	22.239	21.097
"Amenities"	7.659	7.822
Movilización y transporte	6.112	7.541
Útiles de oficina	5.337	5.804
Arrendamiento de suites de terceros	3.331	42.679
Publicidad	2.173	1.125
Viajes locales	2.007	-
Cuotas, contribuciones y otros	458	1.952
Lencería de cama	5	7.752
Servicios administrativos	-	36.563
Estimación cuentas de dudoso cobro	-	5.197
Otros gastos	10.549	61.527
	<u>798.454</u>	<u>1.002.470</u>

De acuerdo con lo establecido en la legislación laboral vigente, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 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:

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía dispone de 11 trabajadores (11 en el 2014), en relación de dependencia, distribuidos entre empleados de operación, mercadeo y administración.

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 21 – IMPUESTO A LA RENTA**

**Conciliación tributaria**

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 22% a las utilidades contables debido a lo siguiente:

	<b>Monto de las partidas</b>		<b>Impuesto a la renta</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Utilidad antes participación de los empleados en las utilidades</b>	623,674	474,433	137,208	104,375
Participación de los empleados en las utilidades	(93,551)	(71,165)	(20,581)	(15,656)
Utilidad antes de impuesto a la renta	530,123	403,268	116,627	88,719
Gastos no deducibles	4,770	58,164	1,049	12,796
Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	(109,769)	(115,359)	(24,149)	(25,379)
<b>Base tributaria e impuesto a la renta</b>	<b>425,124</b>	<b>346,073</b>	<b>93,527</b>	<b>76,136</b>
<b>Anticipo de Impuesto a la Renta determinado</b>			<b>98,967</b>	<b>96,440</b>
Tasa de impuesto a la renta efectiva			23%	28%

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 22% en el 2015 y 2014 puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital social.

En el evento de que el impuesto a la renta causado no fuese superior al anticipo mínimo declarado en el impuesto a la renta del año, este constituye el impuesto a la renta del año. El anticipo mínimo del impuesto a la renta, se calcula aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertas deducciones), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles más los gastos no deducibles. El anticipo del impuesto a la renta es compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

Los dividendos pagados a sociedades domiciliadas en Ecuador y del exterior son exentos del impuesto a la renta, con excepción de las domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones con tarifas de impuestos menores vigentes en la República del Ecuador.

**Otros beneficios Tributarios**

Además de lo antes mencionado para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables,

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.

- Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
  - Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.
  - En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.
  - Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.
  - Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

La Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Fraude Fiscal emitida el 31 de diciembre del 2014 estableció las siguientes reformas tributarias:

- La modificación de la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25% a las utilidades cuando existan accionistas en paraísos fiscales cuya participación en el capital accionario de la compañía es superior al 25%.
- Las utilidades a la venta de acciones se encuentra gravada en la tarifa de impuestos.
- El límite de gastos de promoción y publicidad en base al total del monto vendido, así como a los pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, asistencia técnica y gastos de administración en función de la utilidad neta antes de impuestos.
- El incentivo de exención de impuestos a las nuevas inversiones superiores a los US\$100,000,000.

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 22 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Transacciones con Partes Relacionadas

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas en los años que terminaron al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo de bebidas y comestibles - Amazonashot Hotelería Organizaciones y Turismo S. A.	<u>41,070</u>	<u>49,018</u>
Intereses ganados - Empronorte Overseas Inc.	<u>23,242</u>	<u>23,052</u>

Saldos con Partes Relacionadas

Un detalle de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar:		
Karnataka S. A.	4,828	-
Empronorte Overseas Inc.	<u>719,663</u>	<u>696,421</u>
	<u>724,491</u>	<u>696,421</u>
Cuentas por pagar:		
Proveedores - Karnataka S. A.	7,852	10,435
Dividendos por pagar - Empronorte Overseas Inc.	<u>69,036</u>	<u>-</u>
	<u>76,888</u>	<u>10,435</u>

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:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Honorarios	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 23 – INGRESOS Y COSTOS FINANCIEROS**

Un detalle de los ingresos y costos financieros de los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos financieros:		
Interés sobre inversiones	158.525	136.813
Interés sobre préstamos a partes relacionadas	23.242	23.052
	<u>181.767</u>	<u>159.865</u>
Costos financieros:		
Comisiones de tarjetas de crédito	19.454	19.055
Cargos bancarios	957	1.430
	<u>20.411</u>	<u>20.485</u>

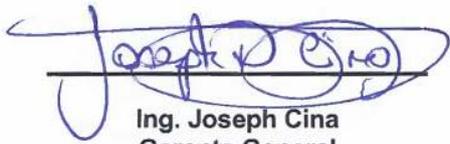
**NOTA 24 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía no tiene compromisos, ni litigios o reclamos que deban ser revelados.

**INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 25 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 15 de abril del 2016, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.



Ing. Joseph Cina  
Gerente General



---

Ing. Mabel Oscullo  
Contadora General