

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A., "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 contratos 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 al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) y Empronorte Overseas Inc. Ltd., domiciliados en Quito e Inglaterra, respectivamente; y, poseen cada una el 50% del capital accionario con derecho a voto de la Compañía.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 10 de abril de 2018 y según las exigencias estatutarias serán sometidas a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico, con excepción de los beneficios a empleados a largo plazo (post empleo) que son valorizados en base a métodos actuariales.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

(d) Uso de Juicios, Estimaciones y Supuestos Contables Significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del periodo sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Estimaciones y Suposiciones

A continuación se describen los supuestos clave relacionados con el futuro y otras fuentes clave de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, y que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo ejercicio. La Compañía ha basado sus supuestos y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los presentes estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado y a circunstancias nuevas que puedan surgir más allá del control de la Compañía. Estos cambios se reflejan en los supuestos en el momento en el que ocurren.

- **Estimación para Cuentas Incobrables**

La estimación para cuentas incobrables de las cuentas por cobrar clientes es determinada por la Gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

- **Vida Útil de Propiedades, Maquinarias, Muebles, Equipos e Instalaciones**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

- **Deterioro del Valor de los Activos no Financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

- **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

3. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTADOS FINANCIEROS

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A., que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

- **Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Se considera efectivo y equivalentes de efectivo los depósitos en cuentas bancarias y los depósitos a corto plazo con vencimiento de 3 meses o menos, de gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo sujetos a riesgos no significativos de cambios en su valor, los mismos que no tienen restricciones y son de libre disponibilidad.

- **Instrumentos Financieros**

Activos Financieros

Reconocimiento y Medición Inicial

Los activos financieros se clasifican al momento del reconocimiento inicial como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones financieras temporales, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

Medición Posterior

Préstamos y Cuentas por Cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar, corresponden a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados integrales como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros en el caso de los préstamos y como costos de ventas u otros gastos operativos en el caso de las cuentas por cobrar.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

La Compañía mantiene en esta categoría: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Baja de Activos Financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se han transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, la Compañía evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Compañía continúa reconociendo contablemente el activo transferido en la medida de su implicación continuada sobre el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera tal que reflejen los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido.

Deterioro del Valor de los Activos Financieros

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor.

Un deterioro del valor existe si uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el evento que causa la pérdida) tienen impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, y ese impacto negativo puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, tales como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Deterioro de Activos Financieros Contabilizados al Costo Amortizado

Para los activos financieros contabilizados por su costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe alguna evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no resulten individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su significatividad, incluirá ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evaluará de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no se incluyen en la evaluación de deterioro del valor efectuada de manera colectiva.

El importe de cualquier pérdida por deterioro del valor identificada se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluidas las pérdidas de crédito futuras esperadas que aún no se hayan incurrido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión por desvalorización y la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Los intereses ganados (registrados como ingresos financieros en el estado de resultados integrales) se siguen devengando sobre el importe en libros reducido, aplicando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los préstamos y la provisión por desvalorización correspondiente, se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recupero futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron o transfirieron a la Compañía. Si, en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión por desvalorización. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida, el recupero se acredita como costos financieros en el estado de resultados.

Pasivos Financieros

Reconocimiento y Medición Inicial

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados por su costo amortizado se registran netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas de acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar relacionadas.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Medición Posterior

Préstamos y Cuentas por Pagar

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en los resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costos financieros en el estado de resultados integrales.

Baja de Pasivos Financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

Compensación de Instrumentos Financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, (i) si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos; y (ii) si existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

- **Propiedad, Planta y Equipo**

La propiedad, planta y equipo se encuentran valorados al costo, neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

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

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

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.

La propiedad, planta y equipo se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

	Años
Instalaciones	10
Muebles y equipos de	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de muebles, equipos y vehículos. El valor residual de un activo a menudo es poco significativo y puede ignorarse en el cálculo de depreciación a menos que sea probable que sea material, la Compañía ha establecido la política de no fijar un valor residual de los activos, en vista de que al final de su vida útil, normalmente los activos son realizados de acuerdo a su naturaleza a un valor no significativo.

Un componente de muebles, equipos y vehículos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono a los resultados integrales según corresponda.

- **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.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

• **Deterioro de Activos no Financieros**

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro del valor para un activo, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso. Ese importe recuperable se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los flujos de efectivo de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente aplicando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado en las circunstancias. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones para sociedades que coticen en bolsa, u otros indicadores disponibles representativos del valor razonable.

La Compañía basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Compañía a las cuales se les asignan los activos individuales. Por lo general, los presupuestos y cálculos de proyecciones cubren un período de cinco años. Para los períodos de mayor extensión, se calcula una tasa de crecimiento a largo plazo y se la aplica a los flujos de efectivo futuros de las proyecciones a partir del quinto año.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, se reconocen en el estado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que mejor se correspondan con la función del activo deteriorado, salvo para las propiedades revaluadas previamente, donde la revaluación se registró en el otro resultado integral. En estos casos, el deterioro del valor también se reconoce en el otro resultado integral hasta el importe de cualquier revaluación previamente reconocida.

Para los activos no financieros en general, excluida la plusvalía, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa se efectúa una evaluación para determinar si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una nueva estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo, según corresponda. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable desde la última vez en que se reconoció dicha pérdida por deterioro del valor.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo no exceda su importe recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo o esa unidad generadora de efectivo en los períodos anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados integrales, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Gerencia de la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro de sus activos.

• Cuentas por Pagar, Provisiones y Pasivos Contingentes

Las cuentas por pagar corresponden a obligaciones existentes a la fecha del balance, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se puede estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos contingentes son registrados en función a una evaluación realizada por la Gerencia de la Compañía en la cual se determina su probabilidad de ocurrencia como remota, posible o probable. Los pasivos contingentes evaluados como probables son registrados en base al mejor estimado de la salida de recursos que ocasionarían a futuro, mientras que los pasivos contingentes evaluados como posibles son revelados en las notas a los estados financieros.

• Beneficios a los Empleados

La Norma Internacional de Información Financiera contempla tres categorías de retribuciones a los empleados:

- Retribuciones a corto plazo a los empleados tales como: sueldos, salarios y contribuciones de seguridad social, permisos remunerados y permisos remunerados por enfermedad, participación en las ganancias o incentivos (si se pagan dentro de los doce meses siguientes al cierre del ejercicio) y retribuciones no monetarias (tales como asistencia médica, disfrute de casas, vehículos y la disposición de bienes o servicios subvencionados o gratuitos).
- Retribuciones a los empleados retirados, tales como prestaciones por pensiones y otras prestaciones por retiro.
- Indemnizaciones por cierre de contrato.

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio, y se registran con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el actuario.

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 obligaciones por beneficios post empleo, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra en su totalidad como otro resultado integral en el periodo en el que ocurren.

Provisión para Indemnizaciones

Constituye la provisión por la terminación unilateral del contrato de trabajo por parte del patrono. El cálculo de esta provisión se la realiza de conformidad con el tiempo de servicio del empleado y según la siguiente escala: hasta 3 años de servicio con el valor correspondiente a tres meses de remuneración; y, de más de tres años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de veinte y cinco meses de remuneración. Para el cálculo de esta indemnización se considera la remuneración percibida por el empleado al momento del despido. Esta provisión se registra con cargo a los resultados del periodo en la fecha en la que la empresa decide la terminación unilateral del contrato y el empleado es notificado de esta decisión.

Participación de Trabajadores

La participación de trabajadores se registra en los resultados del año como parte de los costos de personal y se calcula aplicando el 15% sobre los resultados del año antes de impuestos.

• **Impuestos**

Impuesto a la Renta Corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente del año en curso se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria contra las cuales imputan esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se revertirán, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus reformas, que es del 22%.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferidos se reconocen en correlación con la transacción subyacente ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio. El activo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

Impuesto Sobre las Ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

1. Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
2. Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

- **Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- **Reconocimiento de Costos y Gastos**

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

- **Clasificación de Partidas en Corrientes y no Corrientes**

La Compañía 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 Compañía:

- 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 Compañía:

- 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
- 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.

- **Eventos Posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que provean información adicional sobre la estimación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que son eventos de ajuste son expuestos en nota a los estados financieros.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

5. CAMBIOS EN LA PRESENTACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A los fines de una mejor presentación de los elementos del Estado de Resultados Integrales, la Compañía ha realizado las siguientes reclasificaciones.

Los costos de operación previamente reportados incluyen partidas que por su naturaleza califican como gastos de administración y ventas, por lo cual ahora se presentan en tal elemento del estado financiero. Los efectos de los asuntos descritos, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2016			
	Como fue previamente informado	Efecto débito (crédito) Cambios en la presentación y clasificación	Restablecido
Costos de operación	570.270	(33.128)	537.142
Gasto de administración y ventas	251.874	33.128	285.002
		-	

6. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES AÚN NO ADOPTADAS

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienza después del 01 de enero de 2018.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 9 - Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 - Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF – Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
Modificación NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros con la NIIF 4 contratos de seguro – Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero de 2018
CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los Impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 2-Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Los aspectos más relevantes de la NIIF 9 y NIIF 15 se detallan a continuación:

NIIF 9 – Instrumentos Financieros

NIIF 9 establece los siguientes tres aspectos los tres aspectos para la contabilización y medición de instrumentos financieros, estos son:

- Clasificación y Medición
- Deterioro
- Contabilidad de Coberturas

La Compañía espera adoptar esta nueva norma en la fecha de vigencia requerida y no restablecerá la información comparativa. Durante el año 2017, la Compañía realizó una evaluación del impacto de los tres aspectos fundamentales de NIIF 9. La evaluación fue efectuada considerando la información disponible a la fecha y puede estar sujeta a cambios derivados de información disponible para el año 2018, fecha en la cual esta norma entrará en vigencia.

La Compañía no espera un impacto significativo en su estado de situación financiera y patrimonio, excepto por la aplicación de los requerimientos de valoración de deterioro detallados en NIIF 9. La Compañía no espera un incremento en la provisión de deterioro. En adición, la Compañía implementará a partir del período de vigencia de esta norma, los cambios en la clasificación de sus instrumentos financieros.

(a) Clasificación y Medición

La Compañía no espera un impacto significativo en sus estados financieros producto de la implementación de los requisitos de NIIF 9 para la clasificación y medición de sus instrumentos financieros.

Los préstamos y las cuentas por cobrar clientes se mantienen para recibir los flujos de efectivo contractuales y se espera que generen flujos de efectivo para la Compañía. La Compañía analizó las características de los flujos de efectivo contractuales de estos instrumentos financieros y concluyó que cumplen con los criterios para la medición a través de costo amortizado bajo NIIF 9. Por lo tanto, no se requiere efectuar una reclasificación para estos instrumentos.

(b) Deterioro

La NIIF 9 requiere que la Compañía registre las pérdidas crediticias esperadas sobre todos sus activos financieros, ya sea sobre una medición del deterioro esperado en los siguientes 12 meses o por toda la duración del activo financiero, sobre un análisis individual o colectiva del riesgo de crédito esperado (pérdida futura esperada). La Compañía aplicará el enfoque simplificado y el registro de las pérdidas esperadas considerando la duración del crédito para los saldos de cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales. La Compañía ha determinado que, debido a la implementación de esta nueva norma la provisión para cuentas incobrables no se incrementará.

(c) Contabilidad de Coberturas

La Compañía no mantiene condiciones y contratos de los cuales según la NIIF 9 se requiera establecer coberturas que deban ser evaluadas, registradas y medidas dentro del año en que se implementará esta norma.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NIIF 15 Ingresos Procedentes de Acuerdos con Clientes

NIIF 15 establece que los ingresos se reconocen en una cantidad que refleja la consideración a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia hacia el cliente de bienes o servicios.

NIIF 15 reemplazará todos los requerimientos actuales de reconocimiento de ingresos. Si bien esta norma requiere y establece dos modelos de adopción (retrospectiva completa o una aplicación retrospectiva modificada) para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2018, su adopción anticipada es permitida. La Compañía planea adoptar esta norma en la fecha de vigencia requerida utilizando el método retrospectivo completo / modificado.

La Compañía opera en la industria inmobiliaria. Las ventas a sus clientes son efectuadas de manera directa mediante requerimientos del cliente y disponibilidad de la propiedad de inversión.

Durante el año 2017, la Compañía realizó la evaluación de impactos por la aplicación de esta norma y estos se detallan a continuación:

(a) Prestación de Servicios

La Compañía concluyó que los servicios prestados a sus clientes se satisfacen a lo largo del tiempo dado que el cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios provistos por estos servicios, por tanto de acuerdo a NIIF 15, la Compañía reconocerá los ingresos por prestación de servicios a lo largo del tiempo de la transacción en lugar de en un punto del tiempo.

La Compañía ha determinado que el valor de la transacción a ser asignado a los ingresos por la prestación de servicios en comparación con la actual política contable no sufre modificación.

(b) Anticipos Recibidos de Clientes y Componente de Financiamiento Significativo

De acuerdo a NIIF 15, la Compañía debe determinar si existe un componente de financiamiento significativo en sus contratos, cuando al inicio del contrato determina que el período entre la transferencia del bien o servicio prometido a un cliente y la fecha de pago será de un año o más.

Por lo tanto, los anticipos recibidos de clientes a corto plazo no están sujetos a la identificación del componente de financiamiento significativo.

(c) Consideraciones para Agente y Principal

NIIF 15 requiere la evaluación de si la Compañía controla un bien o servicio especificado antes de que se transfiera al cliente. La Compañía ha determinado que controla los bienes antes de que sean transferidos a los clientes, y por lo tanto, es principal y no es agente.

La Compañía ha determinado que el valor de la transacción a ser asignado a los ingresos en calidad de principal en comparación con la actual política contable no sufre modificación.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

(d) Requisitos de Presentación y Revelación

Los requerimientos de presentación y revelación de NIIF 15 son más detallados que en las NIIF actuales. Muchos de los requisitos de revelación en NIIF 15 son nuevos; sin embargo, la Compañía ha evaluado que el impacto de algunos de ellos no será significativo.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se conformaban de la siguiente manera:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	63.785	-	220.625	-
Inversiones financieras temporales	2.907.408	-	2.737.572	-
Cuentas por cobrar clientes	69.909	-	72.587	-
Otras cuentas por cobrar	820.535	-	798.185	-
Total activos financieros	3.861.637		3.828.969	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	419.412	-	203.536	-
Total pasivos financieros	419.412	-	203.536	-

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se conforman según el siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Bancos	US\$	62.985	219.825
Caja		800	800
	US\$	63.785	220.625

9. INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

Las inversiones financieras temporales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se conforman de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Inversiones financieras temporales	US\$	2.907.408	2.737.572

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**Notas a los estados financieros****Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Corresponde a certificados de depósito a plazo mantenidos en Instituciones Financieras locales a tasas de interés entre 3% y 5.15% al 31 de diciembre de 2017; y, de 6.5% y 7.4% al 31 de diciembre de 2016, cuyos vencimientos fluctúan entre tres y seis meses.

10. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a cuentas por cobrar de clientes locales y del exterior, los cuales se conforman por lo siguiente:

	2017			2016		
	Valor nominal	Estimación de deterioro	Valor neto	Valor nominal	Estimación de deterioro	Valor neto
Vigente (hasta 30 días)	57.356	-	57.356	69.025	-	69.025
Vencida						
De 31 a 60 días	4.230	-	4.230	1.349	-	1.349
De 61 a 90 días	1.115	-	1.115	441	-	441
De más de 91 días	8.022	814	7.208	1.772	-	1.772
	70.723	814	69.909	72.587	-	72.587

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el movimiento de deterioro para cuentas por cobrar es como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Saldo inicial del año	US\$ -	1.313
Estimación cargada al resultado	814	-
Reversiones	-	(1.313)
	US\$ 814	-

11. IMPUESTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los impuestos por cobrar se conforman de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Crédito tributario IVA	US\$ 6.477	5.309
Retenciones en la fuente IVA	2.008	3.035
Crédito tributario impuesto a la renta	6.820	-
	US\$ 15.305	8.344

Nota 19

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

12. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras cuentas por cobrar se conforman de la siguiente manera:

			Al 31 de diciembre	
			2017	2016
Partes relacionadas	Nota 16	US\$	792.612	764.341
Empleados			140	-
Otras			27.783	33.844
		US\$	820.535	798.185

13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la propiedad, planta y equipos se conforma de la siguiente manera:

			Al 31 de diciembre	
			2017	2016
Terrenos		US\$	891.075	891.075
Instalaciones			39.796	20.088
Maquinaria y equipo			16.254	16.254
Muebles y enseres			293.938	230.970
Equipo de cómputo y oficina			57.806	53.868
Vehículos			24.545	24.545
Construcciones en curso			877.645	877.645
Adecuaciones y remodelaciones en curso			4.050	-
			2.205.109	2.114.445
(-) Depreciación acumulada			(303.926)	(290.712)
		US\$	1.901.183	1.823.733

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	Terrenos	Instalaciones	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Equipos de cómputo y oficina	Vehículos	Construcciones en curso (1)	Adecuaciones y remodelaciones en curso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	891.075	18.600	909	28.063	1.483	-	877.645	-	1.817.775
Adiciones	-	1.488	-	9.308	6.410	-	-	-	17.206
Depreciación	-	(3.844)	(427)	(5.984)	(993)	-	-	-	(11.248)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	891.075	16.244	482	31.387	6.900	-	877.645	-	1.823.733
Adiciones	-	19.708	-	62.968	3.938	-	-	4.050	90.664
Depreciación	-	(2.501)	(265)	(8.026)	(2.422)	-	-	-	(13.214)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	891.075	33.451	217	86.329	8.416	-	877.645	4.050	1.901.183

(1) 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 subuelos 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.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

14. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la propiedad de inversión se conforma de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Terrenos	US\$	8,164,265	8.164.265
Suites		2,355,714	2.355.714
		10,519,979	10.519.979
(-) Depreciación acumulada		(442.837)	(388.052)
	US\$	10.077.142	10.131.927

El movimiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de las propiedades de inversión es como sigue:

	Terrenos	Suites	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	8.164.265	2.022.444	10.186.709
Depreciación	-	(54.782)	(54.782)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	8.164.265	1.967.662	10.131.927
Depreciación	-	(54.785)	(54.785)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	8.164.265	1.912.877	10.077.142

15. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se conforman de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Proveedores Relacionados	Nota 16 US\$	19.897	7.852
Otras cuentas por pagar			
Dividendos por pagar	Nota 16 US\$	381.204	193.602
Otras por pagar		18.311	2.082
	US\$	399.515	195.684
	US\$	419.412	203.536

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

16. PARTES RELACIONADAS

Las operaciones entre la Compañía y sus entidades relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto a su objeto y condiciones.

(a) Transacciones con Entidades y Partes Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Año 2017:

País	Compañía relacionada	Alquiler de bodegas	Intereses ganados	Costo de bebidas y comestibles	Cuotas de condominio
Ecuador	AmazonasHOT Hotelería Organizaciones y Turismo S. A.	6.400	-	87.572	-
Reino Unido	Empronorte Overseas Inc. Ltd.	-	23.115	-	-
Ecuador	Edificios Torres de Suites	-	-	-	116.246
		6.400	23.115	87.572	116.246

Año 2016:

País	Compañía relacionada	Intereses ganados	Costo de bebidas y comestibles
Ecuador	AmazonasHOT Hotelería Organizaciones y Turismo S. A.	-	139.198
Reino Unido	Empronorte Overseas Inc. Ltd.	23.179	-
		23.179	139.198

(b) Saldos con Entidades y Partes Relacionadas

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

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Otras cuentas por cobrar:			
Karnataka S. A.	US\$	18.255	3.685
Aekia S. A.		1.143	884
Quito Motors S. A. Comercial e Industrial		2.379	964
Negocios Automotores Neohyundai S. A.		3.152	2.266
Compañía Nacional de Gas Congas S. A.		1.725	1.415
Sociedad Electrónica S. A. Socelec		-	12.285
Empronorte Overseas Inc. Ltd.(1)		765.958	742.842
Nota 12	US\$	792.612	764.341
Proveedores:			
Karnataka S. A.	Nota 15 US\$	7.852	7.852
AmazonasHOT Hotelería Organizaciones y Turismo S. A.		12.045	-
	US\$	19.897	7.852
Otras cuentas por pagar - dividendos			
Empronorte Overseas Inc. Ltd.	Nota 15 US\$	381.204	193.602

- (1) Corresponde a préstamo e intereses por cobrar, otorgado al accionista Empronorte Overseas Inc. Ltd., el cual fue entregado el 22 de mayo de 2008, genera una tasa de interés del 3.51% y no tiene fecha específica de vencimiento.

(c) Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluye la gerencia general y accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en transacciones no habituales o relevantes.

17. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los beneficios a empleados se conforman de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Participación trabajadores	US\$	59.251	95.588
Sueldos y beneficios sociales		6.464	6.316
	US\$	65.715	101.904

18. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los impuestos por pagar se conforman de la siguiente manera:

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Impuesto al valor agregado	US\$	14.889	14.940
Retenciones en la fuente		1.889	3.027
Impuesto a la renta (Ver nota 19)		-	2.533
	US\$	16.778	20.500

19. IMPUESTO A LA RENTA

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta corriente cargado a resultados es como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Impuesto a la renta corriente	US\$	82.200	125.243
Impuesto a la renta diferido		(327)	(471)
	US\$	81.873	124.772

Impuesto a la Renta Corriente

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	335.758	541.664
Más		
Gastos no deducibles	16.133	27.622
Utilidad gravable	351.891	569.286
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa de 22% sobre los resultados del año	77.416	125.243
Anticipo determinado	100.914	99.946
Rebaja del saldo anticipo decreto 210 (a)	(18.714)	-
Impuesto a la renta	82.200	125.243
Tasa efectiva de impuesto a la renta	23%	23%
Impuesto a la renta sobre otros resultados integrales	(327)	(471)
Menos		
Anticipos y retenciones del año	(89.020)	(122.710)
Impuestos por pagar (saldo a favor)	(6.820)	2.533

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- (a) Corresponde a la rebaja del 40% en el valor a pagar del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ejecutivo 210 del 20 de noviembre de 2017.

Otros Asuntos Relacionados con el Impuesto a la Renta

(i) Situación Tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución.

ii) Determinación y Pago del Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

iii) Tasas del Impuesto a la Renta

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa de impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

iv) Anticipo del Impuesto a la Renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo. Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, 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, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables. También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un periodo de 5 años.

v) Dividendos en Efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta. Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador.

El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien, y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

vi) Enajenación de Acciones y Participaciones

A partir del ejercicio fiscal 2015, se encuentran gravadas con el Impuesto a la Renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

vii) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado. Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):
 - Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de 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, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
 - Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
 - Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición. El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Reformas tributarias

Durante el año 2017 se publicó la siguiente norma:

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el R.O. No. 150 el 29 de diciembre del 2017, en la cual se estableció principalmente las siguientes reformas:

- Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25%. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
- Para que el costo o gasto por cada caso entendido superior a los mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1.000,00) sea deducible para el cálculo del Impuesto a la Renta y el crédito tributario para el Impuesto al Valor Agregado sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago determinados en la Ley, con cuya constancia y el comprobante de venta correspondiente a la adquisición se justificará la deducción o el crédito tributario.

20. BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo se formaban como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Jubilación patronal (a)	US\$	5.818	4.966
Indemnización por desahucio (b)		2.354	1.739
	US\$	8.172	6.705

Las hipótesis actuariales utilizadas para los ejercicios 2017 y 2016 son las siguientes:

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**Notas a los estados financieros****Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016****(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

	2017	2016
Tasa de descuento	4.02%	4.14%
Tasa de incremento salarial	2.50%	3%
Tasa de incremento de pensiones	N/A	N/A
Tasa de rotación	17.74%	16.41%
Vida laboral promedio remanente	5.81	6.19
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

a) Reserva para Jubilación Patronal

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de la reserva para jubilación patronal cubre el 100% del valor determinado en el estudio actuarial.

La siguiente tabla resume los componentes del gasto de la reserva para jubilación patronal reconocida en el estado de resultados integrales y su movimiento durante el año:

		2017	2016
Saldo inicial	US\$	4.966	5.883
Costo (ingreso) laboral por servicios actuales		2.142	(318)
Costo financiero		205	256
(Ganancia) actuarial		(1.495)	(855)
Saldo final	US\$	5.818	4.966

Un análisis de sensibilidad para cada supuesto actuarial significativo, que muestra la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible al cierre del ejercicio, se muestra a continuación:

	2017	2016
Tasa de descuento		
Variación OBD (tasa de descuento (-) + 0.5%)	(527)	555
Impacto % en el OBD (tasa de descuento (-) + 0.5%)	(9%)	11%
Variación OBD (tasa de descuento + (-) 0.5%)	584	(497)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + (-) 0.5%)	10%	(10%)
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	590	558
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	10%	11%
Variación OBD (tasa de incremento salarial (-) 0.5%)	(537)	(504)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial (-) 0.5%)	(9%)	(10%)

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**Notas a los estados financieros****Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016****(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)****b) Indemnización por Desahucio**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo de la reserva para desahucio cubre el 100% del valor establecido en el estudio actuarial.

La siguiente tabla resume los componentes del gasto de beneficio por desahucio reconocido en el estado de resultados integral y su movimiento durante el año:

		2017	2016
Saldo inicial	US\$	1.739	2.250
Costo laboral por servicios actuales		534	676
Costo financiero		72	98
Pérdida (ganancia) actuarial		9	(1.285)
Saldo final	US\$	2.354	1.739

Un análisis de sensibilidad para cada supuesto actuarial significativo, que muestra la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible al cierre del ejercicio, se muestra a continuación:

	2017	2016
Tasa de descuento		
Variación OBD (tasa de descuento (-) + 0.5%)	(110)	194
Impacto % en el OBD (tasa de descuento (-) + 0.5%)	(5%)	11%
Variación OBD (tasa de descuento + (-) 0.5%)	121	(174)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + (-) 0.5%)	5%	(10%)
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de incremento salarial (-) + 0.5%)	(128)	196
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial (-) + 0.5%)	(5%)	11%
Variación OBD (tasa de incremento salarial (-) 0.5%)	(118)	(177)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial (-) 0.5%)	(5%)	(10%)

21. PATRIMONIO**Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 524.036 acciones de US\$ 1.00 cada una.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Reserva Legal

La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva de Capital

La reserva de capital constituye el efecto neto por la transferencia de los saldos originados en la conversión de los estados financieros de sucres a dólares. De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, este saldo no está sujeto a distribución de accionistas, pero puede ser objeto de capitalización o de absorción de pérdidas.

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

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

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, determinó que el saldo deudor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" y que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

22. INGRESOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los ingresos de operación se conforman de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Alquiler suites	US\$	613.069	860.060
Alquiler terrenos		284.898	306.532
Alquiler patios		11.703	2.409
	US\$	<u>909.670</u>	<u>1.169.001</u>

23. COSTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los costos de operación se conforman de la siguiente manera:

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.**Notas a los estados financieros****Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016****(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Sueldos y beneficios sociales	US\$	115.508	115.329
Cuotas de condominio		106.449	90.328
Depreciación		67.999	66.028
15% Participación trabajadores		59.251	95.588
Costo de bebidas y comestibles consumidos		55.578	50.486
Agua, luz, teléfono		33.303	41.325
Útiles de limpieza y lavandería		28.002	42.292
Mantenimiento y reparación		19.481	13.876
Amenities		4.853	7.578
Arriendos		4.675	11.617
Lencería y activos de operación		2.463	2.061
Otros costos		2.670	634
	US\$	500.232	537.142

24. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los gastos de administración y ventas se conforman de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Impuestos y contribuciones	US\$	111.926	131.435
Honorarios profesionales		52.384	51.697
Sueldos y beneficios sociales		11.730	25.320
Seguros		10.733	11.800
Mantenimiento y reparación		6.095	190
Útiles de oficina		4.058	5.302
Publicidad		3.891	4.670
Movilización y transporte		2.203	6.532
Atenciones sociales		1.910	3.768
Estimación cuentas de dudoso cobro		814	1.257
Gastos legales		642	1.190
Viajes		432	3.034
Contribución solidaria		1	12.754
Otros gastos		26.331	26.053
	US\$	233.150	285.002

25. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los otros ingresos se conforman de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Rendimientos en inversiones	US\$	124.456	160.909
Intereses de préstamos a compañías relacionadas		23.115	23.179
Utilidad en venta de activos fijos		2.995	1.026
Otros ingresos		25.310	32.030
	US\$	175.876	217.144

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

26. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

a) Competencia

La Compañía enfrenta una fuerte competencia y estima que se mantendrá este alto nivel de competitividad. Para hacer frente a esta situación, la Compañía adapta permanentemente sus estrategias de negocio, buscando siempre innovación de sus servicios.

b) Nivel de Actividad Económica Ecuatoriana

Dado que las operaciones de la Compañía se ubican en Ecuador, éstas son sensibles y dependientes del nivel de actividad económica que desarrolla el país.

c) Objetivos y Políticas de Administración de Riesgo Financiero

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía está expuesta a riesgos de crédito y liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles.

Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía y cada persona dentro de la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo relacionadas con sus responsabilidades. El proceso independiente 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 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) Administración

La Administración es responsable del enfoque general para el manejo de los riesgos, proporcionan los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgos 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.

iii) Contabilidad

El área de Contabilidad es responsable de administrar el flujo de fondos de la Compañía tomando en cuenta las políticas, procedimientos y límites establecidos por la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Mitigación de Riesgos

Como parte del manejo total de riesgos, la Compañía evalúa constantemente los diferentes escenarios e identifica diferentes estrategias para manejar las exposiciones resultantes de cambios en riesgo de capital y riesgos de crédito.

d) Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado domina varios riesgos que tienen una característica común: la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones del mercado, derivadas de los activos que ella posee. Así, entre los más comunes se encuentran:

- Riesgo de que las tasas de interés de sus inversiones o deudas sufran variaciones a la baja o al alza, respectivamente.
- Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.
- Riesgo de que las monedas distintas a la moneda de operación de la Compañía sufran variaciones adversas en sus cotizaciones.

Dentro de los mecanismos más usuales de mitigación de estos riesgos se encuentra la diversificación de activos y pasivos, así como la operación con derivados financieros que trasladen el riesgo hacia terceros.

La Compañía asume el riesgo de mercado puesto que los servicios que presta pueden estar sujetos a variaciones desfavorables de las preferencias por parte de los clientes, lo cual podría afectar sus ventas.

• **Riesgo de Tasa de Interés**

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no mantiene pasivos financieros que devenguen intereses, por lo tanto el riesgo por pérdidas asociadas a variaciones en la tasa de interés es bajo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los instrumentos financieros no devengan intereses.

• **Riesgo de Tipo de Cambio**

El riesgo de tipo de cambio se produce como la consecuencia de la volatilidad de las divisas en que opera la Compañía. La Compañía no efectúa operaciones en monedas distintas al dólar americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjera, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en tipo de cambio.

e) 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.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.
Notas a los estados financieros
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio" 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 2017 y 2016, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

f) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de la Compañía, está dado por la capacidad de sus clientes para cumplir con las obligaciones contraídas, para lo cual la Compañía ha implementado procedimientos para evaluar el comportamiento de pagos de sus clientes, lo que le permite controlar el riesgo de pérdidas de incobrabilidad e incumplimiento de pagos.

g) Riesgo de Liquidez o Financiamiento

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 y un manejo adecuado de plazos, lo que permite contar con un capital de trabajo positivo.

27. LITIGIOS Y RECLAMOS

La Compañía no mantiene litigios o procesos legales en el curso normal del negocio.

INAMAZONAS INMOBILIARIA AMAZONAS S. A.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

28. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y a la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole fuera del mencionado, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.



Psic. Ind. Joseph Cima
f) Gerente General



Ing. Carina Flores
f) Contadora General