

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.

Estados Financieros
Por los años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

9 de Octubre 100 y Malecón
Edificio La Previsora, Piso 25, Oficina 2505
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas de
Hotel Río Amazonas APARTSUIT S.A.

Dictamen sobre los estados financieros.

1. Hemos auditado los estados de situación financiera clasificado de APARTSUIT S.A. al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales por función, evolución del patrimonio neto y flujos de efectivo - método directo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros.

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por Hotel Río Amazonas APARTSUIT S.A., para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Hotel Río Amazonas APARTSUIT S.A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión.

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de APARTSUIT S.A., al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los resultados integrales por función, la evolución del patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores.

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013, se emite por separado.



Marzo 12, 2014
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Saúl Forero - Socio

HOTEL RIO AMAZONAS APARTSUIT S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012

CONTENIDO:

- Informe de los Auditores Independientes.
- Estados de Situación Financiera Clasificado.
- Estados de Resultados Integrales por Función.
- Estados de Evolución del Patrimonio.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo.
- Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.

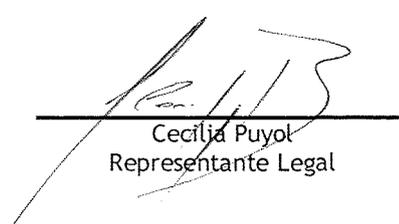
HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADO
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012 (Reformulado)
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	173,138	93,069
Activos financieros			
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	6	150,000	236,379
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	7	240,575	180,201
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	8	276,923	8,900
(-) Provisión cuentas incobrables	9	(27,629)	(27,782)
Inventarios	10	70,819	207,218
Servicios y otros pagos anticipados	11	9,566	5,730
Activos por impuestos corrientes	12	56,795	44,159
Total activos corrientes		950,187	747,874
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipos	13	3,955,509	4,051,587
Impuestos diferidos	23	11,668	11,639
Total activos no corrientes		3,967,117	4,063,226
Total activos		4,917,364	4,811,100
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	14	82,654	88,734
Porción corriente de obligaciones con instituciones financieras	19	43,113	-
Sobregiros bancarios	15	7,108	12,915
Otras obligaciones corrientes	16	390,387	391,572
Cuentas por pagar diversas relacionadas	17	74,640	91,186
Anticipo de clientes	18	19,904	11,322
Otros pasivos corrientes		3,163	3,759
Total pasivos corrientes		620,969	599,488
Suman y pasan...		620,969	599,488

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
(Expresados en dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2013</u>	<u>Diciembre 31, 2012</u>
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales	11	433,452	91,675
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	12	552,490	1,245,153
Obligaciones tributarias	13	111,023	97,474
Otros pasivos corrientes	14	40,902	43,972
Total pasivos corrientes		1,137,867	1,478,274
Pasivos no corrientes:			
Provisiones por beneficios a empleados	15	1,139,991	1,150,290
Otros pasivos no corrientes	18	14,488	32,955
Total pasivos no corrientes		1,154,479	1,183,245
Total pasivos		2,292,346	2,661,519
Patrimonio neto			
Capital social	19	21,800,800	21,800,800
Aportes para futura capitalización	20	455,930	-
Reserva legal	21	16,409	400
Otro resultado integral		107,334	-
Resultados acumulados:			
Ganancias acumuladas	22	897,675	89,957
Reserva de capital	22	74	74
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	22	217,587	217,587
Total patrimonio		23,495,809	22,108,818
Total patrimonio y pasivos		25,788,155	24,770,337


 Cecilia Puyol
 Representante Legal

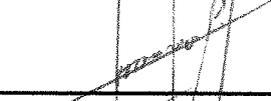

 Myriam Bautista
 Contadora

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en	Notas	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012 (Reformulado)
Ingresos de actividades ordinarias	28 29	3,233,299	3,098,224
Costo de ventas		<u>1,393,529</u>	<u>1,267,188</u>
Ganancia bruta		<u>1,839,770</u>	<u>1,831,036</u>
Otros ingresos		3,276	7,628
Gastos:			
Gastos de ventas	30	242,491	166,041
Gastos administrativos	31	702,950	795,703
Gastos financieros	32	<u>73,910</u>	<u>95,491</u>
		<u>1,019,351</u>	<u>1,057,235</u>
Ganancia antes de participación a los trabajadores e impuesto a la renta		<u>823,695</u>	<u>781,429</u>
Participación trabajadores	16	<u>123,554</u>	<u>111,418</u>
Ganancia antes de provisión para impuesto a la Renta		<u>700,141</u>	<u>670,011</u>
Impuesto a la renta corriente	22	135,350	149,466
Impuesto diferido	23	<u>23,365</u>	<u>21,774</u>
		<u>158,715</u>	<u>171,240</u>
Ganancia neta del ejercicio		<u>541,426</u>	<u>498,771</u>
Otros resultados integrales:			
Pérdida actuarial en bonificación por desahucio		(5,854)	-
Ganancia actuarial en pensiones de jubilación		<u>3,573</u>	-
		<u>(2,281)</u>	-
Resultado integral total del año		<u>539,145</u>	<u>498,771</u>


 Blanca Sierra
 Gerente General

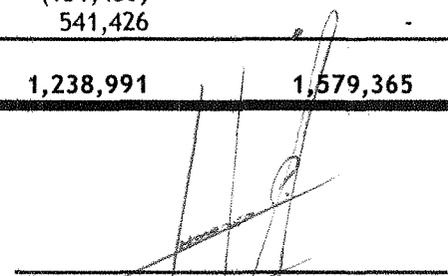

 Marco Dávila
 Contador

Ver políticas contables
 y notas a los estados financieros.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.
ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
(Expresados en dólares)

Concepto	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados			Total
				Ganancias acumuladas	Adopción de las NIIF para PYMES	Otro resultado integral	
Saldo inicial al 1 de enero de 2012	220,000	94,752	380,715	407,548	1,684,608	-	2,787,623
Pago de dividendos	-	-	-	(9,084)	-	-	(9,084)
Ganancia del ejercicio	-	-	-	481,904	-	-	481,904
Saldo al 31 de diciembre de 2012 previamente reportados	220,000	94,752	380,715	880,368	1,684,608	-	3,260,443
Ajuste cambio de política contable	-	-	-	16,867	(105,243)	-	(88,376)
Saldo al 31 de diciembre de 2012 (reformulados) contable	220,000	94,752	380,715	897,235	1,579,365	-	3,172,067
Apropiación reserva legal	-	48,190	-	(48,190)	-	-	-
Planes por beneficios definidos	-	-	-	-	-	(2,281)	(2,281)
Dividendos decretados	-	-	-	(151,480)	-	-	(151,480)
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	541,426	-	-	541,426
Saldo final al 31 de diciembre de 2013	220,000	142,942	380,715	1,238,991	1,579,365	(2,281)	3,559,732


 Blanca Sierra
 Gerente General


 Marco Dávila
 Contador

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
		(Reformulado)
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2,904,749	3,099,817
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(2,156,200)	(2,063,054)
Impuesto a la renta pagado	(162,102)	(114,315)
Intereses pagados	(53,101)	(38,512)
Otros ingresos	3,276	7,628
	536,622	891,564
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo pagado por propiedades, planta y equipos	(50,266)	(75,058)
Efectivo recibido (pagado) por activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	86,379	(236,379)
	36,113	(311,437)
Efectivo neto provisto por las (utilizado en) las actividades de inversión		
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido por obligaciones con instituciones financieras	253,306	939
Pago de dividendos a accionistas	(151,480)	(9,084)
Efectivo pagado por préstamos accionistas, neto	(586,071)	(674,525)
Efectivo pagado por desahucio	(8,421)	-
	(492,666)	(682,670)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento		
Aumento (disminución) neto de efectivo		
	80,069	(102,543)
Efectivo y equivalente de efectivo:		
Al inicio del año	93,069	195,612
Al final del año	173,138	93,069



 Blanca Sierra
 Gerente General



 Marco Dávila
 Contador

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

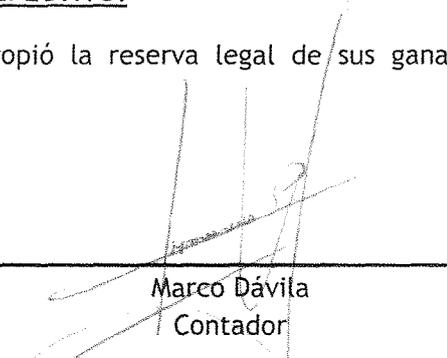
HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012 (Reformulado)
Resultado integral del ejercicio	541,426	498,771
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	146,016	186,960
Ajuste provisión cuentas incobrables	(1,045)	-
Provisión cuentas incobrables	892	4,959
Provisiones por beneficios a empleados	12,580	17,431
Efecto de impuestos diferidos neto	23,365	21,774
Provisión impuesto a la renta	135,350	149,466
Provisión participación trabajadores	123,554	111,418
Baja de activos fijos	328	2,272
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(60,374)	(3,047)
(Aumento) en otras cuentas por cobrar no relacionadas	(268,023)	(319)
Disminución en inventarios	136,399	21,941
(Aumento) en servicios y otros pagos anticipados	(3,836)	(507)
(Aumento) en activos por impuestos corrientes	(7,851)	(6,949)
(Disminución) aumento en cuentas y documentos por pagar	(6,080)	855
Aumento en cuentas por pagar diversas relacionadas	20,809	56,979
(Disminución) en otras obligaciones corrientes	(264,874)	(172,734)
Aumento en otros pasivos no corrientes	7,986	2,294
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	536,622	891,564

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO QUE SE REALIZARON
SIN DESEMBOLSO DE EFECTIVO.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía se apropió la reserva legal de sus ganancias acumuladas por 48,190.


 Blanca Sierra
 Gerente General


 Marco Dávila
 Contador

Ver políticas contables
 y notas a los estados financieros.



Notas	Páginas
1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA	9
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	10
2.1. Bases de preparación	10
2.2. Moneda funcional y de presentación	10
2.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	10
2.4. Efectivo y equivalente de efectivo	10
2.5. Activos financieros	11
2.6. Inventarios	12
2.7. Servicios y otros pagos anticipados	13
2.8. Activos por impuestos corrientes	13
2.9. Propiedades, planta y equipos	13
2.10. Deterioro de valor de activos no financieros	15
2.11. Costos por intereses	17
2.12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17
2.13. Baja de activos y pasivos financieros	17
2.14. Provisiones	18
2.15. Beneficios a los empleados	18
2.16. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	19
2.17. Capital social	19
2.18. Ingresos de actividades ordinarias	19
2.19. Costos de ventas	20
2.20. Gastos de administración y ventas	20
2.21. Segmentos operacionales	20
2.22. Medio ambiente	21
2.23. Estado de flujo de efectivo	21
2.24. Cambios en políticas y estimaciones contables	21
3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS	21
3.1 Factores de riesgo	21
3.2 Riesgos propios y específicos	21
3.3 Riesgo crediticio	22
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	22
4.1 Vidas útiles y de deterioro de activos	23
4.2 Otras estimaciones	23
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	24
6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	24
7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	25
8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS	25
9. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	26
10. INVENTARIOS	26
11. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	26
12. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	27
13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	27
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	29
15. SOBREGIRO BANCARIO	29
16. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	29



Notas	Páginas
17. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	31
18. ANTICIPOS DE CLIENTES	31
19. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	31
20. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	32
21. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	32
22. IMPUESTO A LAS GANANCIAS	34
23. IMPUESTOS DIFERIDOS	36
24. CAPITAL SOCIAL	39
25. RESERVAS	39
26- RESULTADOS ACUMULADOS	40
27. CATEGORIA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	40
28. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	42
29. COSTOS DE VENTAS	42
30. GASTOS DE VENTAS	42
31. GASTOS ADMINISTRATIVOS	43
32. GASTOS FINANCIEROS	43
33. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	43
34. CONTINGENCIAS	46
35. PRECIOS DE TRANSFERENCIA	46
36. SANCIONES	47
37. CAMBIOS CONTABLES Y CORRECCIONES DE ERRORES	47
38. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE	51

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**
HOTEL RIO AMAZONAS APARTSUIT S.A.
- **RUC de la entidad:**
1791252691001.
- **Domicilio de la entidad:**
Luis Cordero E 4 - 375 y Avda. Amazonas
- **Forma legal de la entidad:**
Compañía Anónima.
- **País de incorporación:**
Ecuador
- **Descripción:**

HOTEL RIO AMAZONAS APARTSUIT S.A., es una compañía ecuatoriana. Fue constituida el 01 de abril de 1993 y su actividad principal es la construcción, equipamiento, administración y exploración de un Hotel de alta categoría, en la ciudad de Quito, así como la identificación de lugares y atractivos turísticos del Ecuador. La Compañía inició sus operaciones el 29 de junio de 1993, mediante la prestación de servicios de hospedaje y alimentación.

- **Composición accionaria**

Las acciones de HOTEL RIO AMAZONAS APARTSUIT S.A., están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre de accionista	%
Blanca Sierra Vizcaino	39.705
Diócesis de Loja	33.540
María Cerasuolo Stacey	15.030
Mns. Hugolino Cerasuolo Stacey	4.4850
Vicariato de Galápagos	3.120
Adriana Yovany Carrión Armijos	1.140
Martha Excenia Carrión Armijos	0.570
Pd. Cipriano Carrión Armijos	0.410
Mónica Bonilla Heredia	2.000
	100.00

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros al 31 Diciembre 2013, se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros de HOTEL RIO AMAZONAS APARTSUIT S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros consolidados.

La Administración Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivos

La Compañía considera como efectivo al efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el "Pasivo corriente".

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.5 Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos son clasificados como activos financieros, para préstamos y cuentas por cobrar la Compañía han definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

a. Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a: documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados, así como a otras cuentas por cobrar.

Los documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente al costo amortizado, siempre que se constituya transacción de financiación si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es del mercado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar clientes tienen un vencimiento promedio de 30 a 90 días plazo.

b. Deterioro de cuentas incobrables.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de préstamos y partidas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras, o;
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

2.6 Inventarios.

La Compañía valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización el menor.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La Compañía utilizará la misma fórmula del costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares. En el caso de que la Empresa mantenga inventarios con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de otra fórmula de costo.

La Compañía determinará los importes excluidos del costo de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del período en el que se incurren, los siguientes:

- Importes anormales de desperdicio de materiales, mano de obras u otros costos de producción;
- Costos de almacenamiento;
- Los costos indirectos de la Administración que no contribuyan a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales; y
- Los costos de venta.

En cuanto a la valoración de los inventarios de materiales y suministros por efecto de obsolescencia, defectos, o lento movimiento, se verán reducidos a su posible valor neto de realización.

Al cierre de cada período, se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.7 Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros, es decir 1 año.

2.8 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: crédito tributario IVA, anticipo al impuesto a las ganancias y retenciones en la fuente del IVA, las cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.9 Propiedades, planta y equipos.

Se denomina propiedades, planta y equipos a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

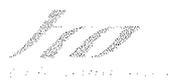
Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo.
- El costo del elemento pueda medirse confiablemente.
- Sea un activo que posee una entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores (si los hubiere). El costo inicial comprende en:

- a. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- b. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

La entidad adoptó como base de medición el modelo del costo, es decir que con posterioridad a su reconocimiento como un activo, un elemento de propiedad, planta y equipos se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, de acuerdo a NIIF para Pymes no está permitida la revalorización de los componentes de propiedades, planta y equipos.

Anualmente se revisará el importe en libros de su propiedades, planta y equipos, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocerlo, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la Sección 27 “Deterioro del valor de los Activos”.

Las pérdidas y ganancias que surjan en ventas o retiros de bienes de propiedad, planta y equipos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

La vida útil de uso para las propiedades, planta y equipos se ha estimado como sigue:

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas para cada elemento de las propiedades, planta y equipos. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Un detalle de las vidas útiles de uso y valores residuales se detallan a continuación:

Activo	Años de vida útil	Tasa de depreciación anual	Valor residual
Edificios	25	4%	(*)
Vehículos	5	20%	(*)
Instalaciones	10	10%	(*)
Muebles y enseres	10	10%	(*)
Equipo de eventos y hotel	10	10%	(*)
Equipos de computación	3	33%	(*)

(*) Este grupo de activos serán utilizados hasta el final de su vida económica y no están destinados para venta, por lo cual, no están sujetas a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer un valor residual.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta si es necesario en cada cierre de ejercicio, de tal forma de mantener una vida útil restante acorde con el valor de los activos a esa fecha.

Adicionalmente, no existe evidencia que la Compañía tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual.

Anualmente se revisará el importe en libros de su propiedad, planta y equipos, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocerlo, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la Sección 27 “Deterioro del valor de los Activos”.

2.10 Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 “Deterioro del Valor de los Activos”.

Inventarios

La Compañía evaluará anualmente si ha habido un deterioro del valor de los inventarios. La Compañía realizará la evaluación comparando el importe en libros de cada partida del inventarios (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario ha deteriorado su valor, la entidad reducirá el importe en libros del inventario (o grupo) a su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor y se reconoce inmediatamente en resultados.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Cuando las circunstancias que previamente causaron el deterioro del valor de los inventarios hayan dejado de existir, o cuando exista una clara evidencia de un incremento en el precio de venta menos los costos de terminación y venta como consecuencia de un cambio en las circunstancias económicas, la Compañía revertirá el importe del deterioro del valor, de forma que el nuevo importe en libros sea el menor entre el costo y el precio de venta revisado menos los costos de terminación y venta.

Otros activos distintos a los inventarios

La Compañía reducirá el importe en libros del activo hasta su importe recuperable si, y solo si, el importe recuperable es inferior al importe en libros. Esa reducción es una pérdida por deterioro del valor.

La Compañía evaluará, en cada fecha sobre la que se informa, si existe algún indicio del deterioro del valor de algún activo. Si existiera este indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo. Si no existen indicios de deterioro valor, no será necesario estimar el importe recuperable.

El monto recuperable de un activo o de una unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado,

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.11 Costos por intereses.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha capitalizado intereses.

El costo de un elemento de propiedad, planta y equipos es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros. La diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses en resultados en el período en el que se incurre en ellos de acuerdo con la Sección 25 “Costos por Préstamos”.

2.12 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes corresponden a: cuentas y documentos por pagar con terceros y relacionadas, anticipos de clientes, otras obligaciones y pasivos corrientes, las cuales se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

2.13 Baja de activos y pasivos financieros.

- Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir 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
- c. 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.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Pasivos financieros:

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

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 periodo.

2.14 Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para la liquidación se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo. Se reconoce una provisión incluso si la probabilidad de que un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones puede ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.15 Beneficios a los empleados.

Los planes de beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado definidas por el perito actuario.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los costos de los servicios, costo financiero, ganancias o pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros adjunta y son registradas en el gasto del período en el cual se generan.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

2.16 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al efecto del impuesto diferido, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2013 y 2012 ascienden a 22% y 23% respectivamente.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada periodo contable.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para los años 2013 y 2012 respectivamente.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto en activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

2.17 Capital social.

El capital social está constituido por acciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto.

2.18 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos de actividades ordinarias incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos.

La entidad reconocerá como ingreso en sus estados financieros la prestación de servicios considerando el grado de terminación de los mismos al final del período sobre el que se informa, para lo cual se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (a) el importe de los ingresos pueda determinarse con fiabilidad;
- (b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- (c) el grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- (d) los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

En el caso que no se cumplan las condiciones mencionadas anteriormente no se reconocerá ingresos en los estados financieros.

Los ingresos se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio.

2.19 Costos de ventas.

El costo de venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la venta de los servicios prestados.

El costo representa el valor total de adquisición de bien o servicio, el cual, incluye el precio de adquisición e impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del bien o servicio.

2.20 Gastos de administración y ventas.

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el período por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas, corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

En gasto interés es registrado bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas por la Compañía.

2.21 Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una empresa, sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único y no amerita su revelación por separado.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

2.22 Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos no se han efectuado pagos de derivados del incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.23 Estado de flujo de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.24 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

2.25 Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2012, han sido reclasificadas para efectos comparativos

3 POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1 Factores de riesgo.

La gerencia administrativa y financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua La empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

3.2 Riesgos propios y específicos.

- **Riesgo de liquidez.**

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A., es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A., realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

- **Riesgo de inflación.**

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con el no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

- a. Año 2013 2.70%.
- b. Año 2012 4.16%.

3.3 Riesgo crediticio.

La Compañía está expuesta al riesgo de crédito en la medida en que puedan producirse moras o impagos por parte de sus clientes. Sin embargo, la Compañía tiene establecidas políticas para evitar concentraciones del riesgo de crédito y asegurar que éste sea limitado.

Las ventas de productos y servicios a crédito se realizan a clientes después de efectuar un análisis interno apropiado del riesgo de crédito, que incluye una evaluación de la potencial calidad de crédito del cliente y los límites de crédito son definidos en base al contrato.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la recuperación de su cartera es alta, como consecuencia de contar con personal que se encarga de evaluar la capacidad de pago de sus clientes.

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para su propiedad, planta y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por Sección 27 “Deterioro del valor de los Activos”, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicio.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Caja		15,309	8,339
Bancos	(1)	157,829	84,730
		<u>173,138</u>	<u>93,069</u>

(1) Los saldos que componen la cuenta bancos, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Banco del Pichincha	63,565	51,426
Banco de Guayaquil 60836-0	26,766	4,110
International Finance Miami 004100175	16,403	6,758
Banco Internacional 19844-6	4,500	22,436
Banco Promérica	46,595	-
	<u>157,829</u>	<u>84,730</u>

6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Banco Promerica: Tres (3) certificados de depósito con vencimiento en febrero de 2014 que devenga una tasa de interés del 3.95% anual.	150,000	-
Banco Promerica: Dos (2) certificado de depósito con vencimiento en enero de 2013 que devenga una tasa de interés del 3.70% anual.	-	121,791
Suman y pasan...	150,000	121,791

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Suman y vienen...	150,791	121,791
Banco Capital:		
Certificado de depósito con vencimiento en enero de 2013 que devenga una tasa de interés del 4.25% anual.	-	64,567
Certificado de depósito con vencimiento en febrero de 2013 que devenga una tasa de interés del 4.25% anual.		50,021
	<u>150,000</u>	<u>236,379</u>

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Clientes	226,173	162,068
Tarjetas de crédito	14,402	18,133
	<u>240,575</u>	<u>180,201</u>

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Empleados y funcionarios	1,356	1,066
Otras cuentas por cobrar	(1) 268,669	928
Cheques protestados	-	-
Cuentas por cobrar canje publicitario	6,898	6,906
	<u>276,923</u>	<u>8,900</u>

(1) Incluye principalmente el pago por la compra de un inmueble ubicado en la ciudad de Quito por 260,000, realizada a los vendedores mediante escritura pública del 15 de octubre de 2013, la cual se encuentra en proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El valor razonable y/o costo amortizado de otras cuentas por cobrar no difiere de su valor en libros.

9. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.

Los movimientos de la estimación para cuentas incobrables, fueron como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo inicial	(27,782)	(22,823)
Provisión	(892)	(4,959)
Ajuste de provisión contra el estado de resultados integrales	1,045	-
	<u>(27,629)</u>	<u>(27,782)</u>

10. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Inventarios de productos en proceso	-	2,459
Inventarios de suministros o materiales a ser consumidos en el proceso de producción	48,660	86,589
Otros inventarios	22,159	118,170
	<u>70,819</u>	<u>207,218</u>

11. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Seguros pagados por anticipado	6,257	4,881
Anticipos proveedores	3,309	849
	<u>9,566</u>	<u>5,730</u>

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	7,851	-
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R.)	48,944	44,159
	<u>56,795</u>	<u>44,159</u>

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Terrenos	540,807	540,807
Edificios	(1) 3,362,998	3,362,998
Instalaciones	104,087	101,912
Muebles y enseres	292,738	291,503
Equipo de hotel	726,626	727,056
Equipo de computación	99,594	66,874
Vehículos, equipos de transporte	73,167	73,167
Otros propiedades, planta y equipo	150,731	146,306
	<u>5,350,748</u>	<u>5,310,623</u>
Menos depreciación acumulada	1,395,239	1,259,036
	<u>3,955,509</u>	<u>4,051,587</u>

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento de las propiedades, planta y equipo fue como sigue:

- Por el año terminado al 31 de diciembre de 2013:

Concepto	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de hotel	Equipos de computación	Instalaciones	Vehículos	Otros activos	Total
Saldo inicial	540,807	3,136,954	39,013	130,580	8,810	77,436	-	117,987	4,051,587
Adiciones		-	6,379	4,566	32,720	2,175	-	4,426	50,266
Bajas			(328)	-	-	-	-	-	(328)
Gastos de depreciación		(86,599)	(10,129)	(28,840)	(6,475)	(10,250)	-	(3,723)	(146,016)
	540,807	3,050,355	34,935	106,306	35,055	69,361	-	118,690	3,955,509

- Por el año terminado al 31 de diciembre de 2012:

Concepto	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de hotel	Equipos de computación	Instalaciones	Vehículos	Otros activos	Total
Saldo inicial	540,807	3,258,751	38,633	150,622	7,572	46,610	2,255	120,511	4,165,761
Adiciones		-	10,959	16,243	6,974	39,694	-	1,188	75,058
Bajas					(1,890)			(382)	(2,272)
Gastos de depreciación		(121,797)	(10,579)	(36,285)	(3,846)	(8,868)	(2,255)	(3,330)	(186,960)
Saldo final	540,807	3,136,954	39,013	130,580	8,810	77,436	-	117,987	4,051,587

(1) Al 31 de diciembre de 2013, estos activos garantizan el préstamo hipotecario otorgado por el Banco Promerica (Nota 19, numeral 1).

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Proveedores	40,060	45,150
Proveedores de servicios	30,089	37,899
Proveedores mantenimiento	10,757	5,053
Proveedores suministros hotel	339	240
Proveedores de equipos	-	392
Proveedores diversos	1,409	-
	82,654	88,734

15. SOBREGIRO BANCARIO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Banco Promérica</u>		
Sobregiros bancarios y otros	7,108	12,915
	7,108	12,915

16. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Con la administración tributaria (1)	62,203	53,378
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Nota 22)	135,350	149,466
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (2)	14,468	18,635
Beneficios de ley a empleados (3)	54,812	58,675
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	123,554	111,418
	390,387	391,572

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) El detalle de otras obligaciones corrientes con la administración tributaria, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Retenciones fuente impuestos	1,397	2,032
Retenciones del IVA	60,806	-
Impuestos por pagar	-	51,346
	<u>62,203</u>	<u>53,378</u>

- (2) El detalle de las obligaciones corrientes con el IESS, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Aportes	11,046	14,730
Préstamos quirografarios	6,489	5,617
Préstamos hipotecarios	(3,067)	(1,712)
	<u>14,468</u>	<u>18,635</u>

- (3) El detalle por otras obligaciones corrientes por beneficios de ley a los empleados, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
10% de servicio personal	35,495	35,024
Décimo tercer sueldo	4,176	8,613
Décimo cuarto sueldo	12,502	13,230
Fondo de reserva	1,494	(1,024)
Vacaciones	-	1,223
Sueldos por pagar	26	428
Liquidaciones por pagar	1,119	1,181
	<u>54,812</u>	<u>58,675</u>

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

17. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012 (Reformulado)
Blanca Sierra		-	34,207
Interés por pagar accionistas	(1)	74,640	56,979
		<u>74,640</u>	<u>91,186</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2013, se registró los intereses sobre los saldos de los préstamos de los accionistas, de acuerdo a las decisiones tomadas en Acta de Junta de Accionistas del mes de abril de 2012.

18. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Corresponde a los anticipos que los clientes realizan para la contratación de un evento en el hotel, los cuales son liquidados con la factura de venta al finalizar el evento.

19. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
<u>Banco Promérica:</u>			
Préstamo que devenga una tasa de 9.76% de interés anual, con vencimiento hasta el mes de septiembre de 2018.		259,113	-
Menos porción corriente de obligaciones con instituciones financieras		43,113	-
	(1)	<u>216,000</u>	<u>-</u>

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son los siguientes:

Años	2013	2012
2015	49,472	-
2016	54,882	-
2017	60,710	-
2018	50,936	-
	<u>216,000</u>	<u>-</u>

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(1) Al 31 de diciembre de 2013, este préstamo se encuentran garantizados con una hipoteca sobre los bienes inmuebles de la Compañía. (Nota 13, numeral 1)

20. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012 (Reformulado)
<u>Préstamos</u>		
Félix Cerasuolo	-	84,591
Blanca Sierra	-	464,125
		<hr/>
(Nota 17)	-	548,716
		<hr/> <hr/>

21. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Jubilación Patronal	(1)	92,069	88,005
Bonificación por desahucio	(2)	22,155	19,779
			<hr/>
		114,224	107,784
			<hr/> <hr/>

(1) El movimiento de la provisión jubilación patronal, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Saldo Inicial	88,005	74,246
Costo laboral por servicios actuales	19,754	17,379
Costo financieros	6,160	5,197
Beneficios pagados	-	(5,785)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(18,277)	(4,718)
Ganancia actuarial	(3,573)	1,686
		<hr/>
Saldo final	92,069	88,005
		<hr/> <hr/>

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(2) El movimiento de la provisión bonificación por desahucio, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31-2013	Diciembre 31-2012
Saldo Inicial	19,779	16,107
Costo laboral por servicios actuales	3,584	3,077
Costo financieros	1,359	1,129
Beneficios pagados	(8,421)	(1,182)
Pérdida actuarial	5,854	648
Saldo final	22,155	19,779

Las hipótesis actuariales usadas, fueron:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Tasa de descuento	7.00%	7.00%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tabla de rotación (promedio)	8.90%	8.90%
Vida laboral promedio remanente	7.9	7.6
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

El análisis de sensibilidad muestra la siguiente información:

	Diciembre 31, 2013
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	9,660
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	10%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(8,575)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-9%
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	10,007
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	11%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(8,929)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-10%

Las provisiones por concepto de jubilación patronal y desahucio cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, que requieren que la información financiera se encuentre razonablemente presentada.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

22. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% y 23% respectivamente.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades dispuso que el Impuesto a la Renta de sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el valor de la reinversión deberá destinarse exclusivamente a la adquisición de maquinaria nueva o equipo nuevo, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se relacionen directamente con su actividad productiva; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incrementen el empleo.

Cuando la reinversión se destine a maquinaria nueva y equipo nuevo, el activo debe tener como fin el formar parte de su proceso productivo. Para el sector agrícola se entenderá como equipo, entre otros, a los silos, estructuras de invernaderos, cuartos fríos.

Las actividades de investigación y tecnología estarán destinadas a una mejora en la productividad; generación de diversificación productiva e incremento de empleo en el corto, mediano y largo plazo, sin que sea necesario que las tres condiciones se verifiquen en el mismo ejercicio económico en que se ha aplicado la reinversión de utilidades.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar soportado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la empresa.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión

En el caso de organizaciones del sector financiero popular y solidario sujetas al control de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, podrán también destinar el valor de la reinversión a la colocación de créditos productivos; teniendo en consideración para el efecto las siguientes condiciones:

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUITE S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- a) El incremento del monto de estos créditos, de un ejercicio a otro, deberá ser igual o mayor al valor de la reinversión;
- b) El término productivo excluye aquellos créditos que tienen como objetivo el consumo; y,
- c) Los créditos otorgados deberán considerar un plazo mínimo de 24 meses.

No se considerará como reinversión en créditos productivos cuando se trate de renovación de créditos.

PAGO MÍNIMO DE IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio -se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010- cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; y para el efecto el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito, se definen como el imprevisto a que no es posible resistir, como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

La Compañía ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales hasta el año 2004 (inclusive).

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Ganancia antes de provisión para impuesto a la renta	700,141	670,011
Efecto de impuestos diferidos	(23,365)	(21,774)
Ganancia contable	676,776	648,237
Menos:		
Otras partidas	(106,337)	(10,433)
Discapacitados	-	(12,765)
Ajustes cambio contable	-	(38,925)
Más:		
Gastos no deducibles	21,425	41,964
Liberación/constitución de impuestos diferidos	23,365	21,774
Ganancia gravable	615,229	649,852
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22%	23%
Impuesto a las ganancias causado	135,350	149,466

DEDUCCIÓN POR PERSONAL CON DISCAPACIDAD.

De acuerdo a la Ley Orgánica de Discapacidades (Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial 796, del 25 de septiembre de 2012) en su artículo 49 determina que los empleadores podrán deducir el ciento cincuenta por ciento (150%) adicional para el cálculo de la base imponible del impuesto a la renta respecto de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporten al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de cada empleado contratado con discapacidad, sustitutos, de las y los trabajadores que tengan cónyuge, pareja en unión de hecho o hijo con discapacidad y que se encuentren bajo su cuidado, siempre que no hayan sido contratados para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad, fijado en el 4%, de conformidad con esta Ley.

23. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)



	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia permanente	Diferencia temporaria
Diciembre 31, 2013:				
Documentos y cuentas por cobrar	254,875	240,575	-	14,300
Propiedad, planta y equipos	1,699,202	3,955,509	(408,856)	(1,847,451)
Beneficios a empleados	(75,689)	(114,424)	-	38,735
	1,878,388	4,081,668	(408,856)	(1,794,416)
			<u>Diferencia</u>	
	Base tributaria	Base NIIF	Permanente	Temporaria
Diciembre 31, 2012:				
Documentos y cuentas por cobrar	158,350	143,005	-	15,345
Propiedad, planta y equipos	1,901,617	4,051,587	(408,856)	(1,741,114)
Beneficios a empleados	(70,225)	(107,784)	-	37,559
	1,989,742	4,086,808	(408,856)	(1,688,210)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Impuesto diferido por cobrar:		
Documentos y cuentas por cobrar	3,146	3,376
Beneficios a empleados	8,522	8,263
	11,668	11,639
Impuesto diferido por pagar:		
Propiedad, planta y equipos	406,439	383,045
	406,439	383,045
Impuesto diferido, neto:		
Impuesto diferido por cobrar	11,688	11,639
Impuesto diferido por pagar	(406,439)	(383,045)
	(394,751)	(371,406)

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, es como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Diciembre 31, 2013:			
Documentos y cuentas por cobrar	3,376	(230)	3,146
Propiedad, planta y equipos	(383,045)	(23,394)	(406,439)
Beneficios a empleados	8,263	259	8,522
	(371,406)	(23,365)	(394,751)
	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Ajuste cambio política (Nota 37)
			Saldo final (Reformulado)
Diciembre 31, 2012:			
Documentos y cuentas por cobrar	3,515	(139)	-
Otros activos no corrientes	15,843	(15,843)	-
Propiedad, planta y equipos	(375,999)	(7,046)	-
Beneficios a empleados	7,009	1,254	-
Cuentas por pagar diversas relacionadas	(31,437)	-	31,437
	(381,069)	(21,774)	31,436
			(371,406)

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012 son atribuibles a lo siguiente:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Gasto impuesto a las ganancias del año:		
Impuesto a las ganancias corriente	135,350	149,466
Efecto por liberación/constitución y actualización de impuesto diferido	23,365	21,774
	158,715	171,240

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Conciliación de la tasa de impuesto a la renta:

Tasa de impuesto a la renta del período	22%	23%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias:</u>		
Otras partidas	-3.34%	-1.69%
Gastos no deducibles	0.67%	1.53%
Tasa de impuesto a las ganancias del período efectiva	19.33%	22.75%

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

IMPUESTOS DIFERIDOS

La Circular No. NAC DGECCGC12 -00009 emitida por el Servicio de Rentas Internas determina la posición que mantendrá la autoridad tributaria en referencia a los impuestos diferidos, la cual en su parte medular cita: la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento de aplicación, y en ninguno de estos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de “reverso de gastos no deducibles”, para dichos efectos.

En consecuencia, aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración del impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente, y el ejercicio impositivo de este tributo es anual, comprendido desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

24. CAPITAL SOCIAL.

Está constituido al 31 de diciembre de 2013 y 2012, por 220,000 participaciones de valor nominal de 1 dólar cada una respectivamente.

25. RESERVAS.

- **Reserva legal.**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- **Reserva de capital.**

Se incluyen los saldos de las cuentas de reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, y la contrapartida de los ajustes por inflación y corrección de la brecha entre la inflación y devaluación de las cuentas de capital y reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica al 31 de marzo de 2000.

El saldo del capital adicional, podrá capitalizarse en la parte de excede las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la junta general de accionistas. Esta reserva no está disponible para la distribución de dividendos ni podrá utilizarse para capital asignado no pagado, es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

26. RESULTADOS ACUMULADOS.

Ganancias acumuladas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores generados bajo la normativa anterior, están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Adopción de las NIIF para las PYMES

Mientras que los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para la PYMES fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES”, por lo cual, el saldo acreedor generado no podrá ser distribuido entre los accionistas o para aumentos de capital, en su defecto, podrán ser utilizados en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas. De existir un saldo deudor, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas reservas de: capital o superávit por revaluación de inversiones.

27. CATEGORIA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los importes de cada categoría de instrumentos financieros en cada ejercicio.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31,			
	2013		2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
			(Reformulado)	
Activos financieros medido al costo:				
Efectivo	173,138	-	93,069	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	240,575	-	180,201	-
Otras cuentas por cobrar	276,923	-	8,900	-
Provisión para cuentas incobrables	(27,629)	-	(27,782)	-
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	150,000	-	236,379	-
Total activos financieros	813,007	-	490,767	-
Pasivos financieros medidos al costo:				
Cuentas y documentos por pagar	(82,654)	-	(88,734)	-
Cuentas por pagar diversas relacionadas	(74,640)	-	(91,186)	-
Otros pasivos	(3,163)	-	(3,759)	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones con instituciones financieras	(43,113)	(216,000)	-	-
Cuentas por pagar diversas relacionadas	(74,640)	-	-	(548,716)
Sobregiros bancarios	(7,118)	-	(12,915)	-
Total pasivos financieros	(124,871)	(216,000)	(196,594)	(548,716)
Neto	688,136	(216,000)-	294,173	(548,716)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

28. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Venta de habitaciones	1,543,403	1,164,211
Prestación de servicios	1,689,896	1,934,013
	3,233,299	3,098,224

29. COSTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Sueldos y gastos conexos	586,930	558,337
Comestibles	312,153	378,970
Bebidas	36,612	33,099
Suministros y materiales	457,834	296,782
	1,393,529	1,267,188

30. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Sueldos y salarios conexos	53,148	55,115
Otros gastos	121,309	43,554
Publicidad	18,177	2,998
Mantenimiento varios	49,857	64,374
	242,491	166,041

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

31. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Seguridad y vigilancia	66,673	63,806
Seguridad industrial	7,052	10,567
Egresos no deducibles	20,905	41,964
Beneficios empleados jubilación desahucio	10,238	12,503
Impuestos y contribuciones	25,100	20,322
Administración	317,190	343,780
Depreciaciones y amortizaciones	146,016	195,050
Luz y agua	57,043	59,867
Combustibles	46,127	40,634
Internet	6,606	7,210
	702,950	795,703

32. GASTOS FINANCIEROS.

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
		(Reformulado)
Interés bancario	6,589	2
Comisiones y gastos bancarios	2,772	2,991
Comisiones tarjetas de crédito	37,550	38,276
Impuesto salida de capitales	579	345
Intereses socios	20,809	56,979
Otros gastos	5,611	-
Rendimientos financieros	-	(2,947)
Otros ingresos	-	(155)
	73,910	95,491

33. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS.

Los segmentos operativos son informados de manera coherente con la presentación de informes internos al principal encargado de tomar decisiones operativas. Este encargado ha sido identificado como el comité de dirección quien toma decisiones estratégicas sobre dichos segmentos.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Información operativa. -

La Administración de la Compañía ha determinado los segmentos operativos en base a los informes revisados por el comité de dirección estratégica y usada para tomar decisiones estratégicas.

El Comité de la Compañía considera el negocio desde una perspectiva del desempeño de la prestación de servicios, propiedad, planta y equipos, documentos y cuentas por cobrar.

Los segmentos operativos que se informan derivan su recaudación principalmente de los servicios hoteleros. La información de segmentos entregada al comité de dirección estratégica para los segmentos que se informan para el año terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

HOTEL RÍO AMAZONAS APARSUIT S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Al 31 de diciembre de 2013				Al 31 de diciembre de 2012			
	Habitaciones	A&B	Departamentos menores	Total	Habitaciones	A&B	Departamentos menores	Total
								(Reformulado)
Ingresos de actividades ordinarias	1,543,402	1,686,294	3,603	3,233,299	1,164,211	1,920,643	20,460	3,098,224
Costos de ventas sin depreciación	370,606	1,022,923	-	1,393,529	300,622	959,102	7,464	1,267,188
Margen operativo bruto	1,172,796	663,369	3,603	1,839,770	863,589	961,541	12,996	1,831,036
Gastos en efectivo no asignados	-	-	-	796,149	-	-	-	681,213
Utilidad operacional	-	-	-	1,043,621	-	-	-	1,149,823
<u>Más/menos otros ingresos y egresos no asignados:</u>								
Depreciación	-	-	-	146,016	-	-	-	186,960
Gastos financieros	-	-	-	73,910	-	-	-	95,491
Otros gastos	-	-	-	-	-	-	-	85,943
Participación trabajadores	-	-	-	123,554	-	-	-	111,418
Impuestos a las ganancias (Incluye diferido)	-	-	-	158,715	-	-	-	171,240
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	541,426	-	-	-	498,771

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

34. CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otra índole significativa que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

35. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas, es decir deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a US\$3.000.000,00 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a US\$6.000.000,00 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000,00. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado en sus resultados transacciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencias.

36. SANCIONES.

36.1. De la Superintendencia de Compañías del Ecuador:

No se han aplicado sanciones a HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

36.2. De otras Autoridades Administrativas:

No se han aplicado sanciones significativas a HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

37. CAMBIOS CONTABLES Y CORRECCIONES DE ERRORES (REFORMULADO).

La Junta General de accionistas mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas del 13 de octubre de 2013 aprueban la corrección del error registrado en el año de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) con fecha 31 de diciembre de 2012 y acogiendo a lo que establece la Sección 10 de las NIIF para las PYMES determinan que se reformulen los estados financieros comparativos y presentados anteriormente al 31 de diciembre de 2012, el efecto de este aspecto y la afectación de los cambios se presentan a continuación:

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

37.1 Conciliación del Estado de Situación Financiera Clasificado al 31 de diciembre del 2012.

	Diciembre 31, 2012	Efecto por Reformulación	Diciembre 31, 2012 (Reformulado)
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	93,069	-	93,069
Activos financieros			
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	236,379	-	236,379
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	180,201	-	180,201
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	8,900	-	8,900
(-) Provisión cuentas incobrables	(27,782)	-	(27,782)
Inventarios	207,218	-	207,218
Servicios y otros pagos anticipados	5,730	-	5,730
Activos por impuestos corrientes	44,159	-	44,159
Total activos corrientes	747,874	-	747,874
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipo	4,051,587	-	4,051,587
Activos por impuestos diferidos	11,639	-	11,639
Total activos no corrientes	4,063,226	-	4,063,226
Total activos	4,811,100	-	4,811,100
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	88,734	-	88,734
Obligaciones con instituciones financieras	12,915	-	12,915
Otras obligaciones corrientes	391,572	-	391,572
Cuentas por pagar diversas relacionadas (a)	34,207	56,979	91,186
Anticipo de clientes	11,322	-	11,322
Otros pasivos corrientes	3,759	-	3,759
Total pasivos corrientes	542,509	56,979	599,488
Suman y pasan...	542,509	56,979	599,488

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

		Diciembre 31, 2012	Efecto por reformulación	Diciembre 31, 2012 (Reformulado)
Suman y vienen...		542,509	56,979	599,488
Pasivos no corrientes:				
Cuentas por pagar diversas relacionadas	(b)	507,940	40,776	548,716
Provisión por beneficios a empleados		107,784	-	107,784
Pasivos por impuestos diferidos	(c)	392,424	(9,379)	383,045
Total pasivos no corrientes		1,008,148	31,397	1,039,545
Total pasivos		1,550,657	88,376	1,639,033
Patrimonio neto:				
Capital suscrito		220,000	-	220,000
Reservas				
Reserva legal		94,752	-	94,752
Reserva de capital		380,715	-	380,715
Resultados acumulados				
Resultados acumulados	(d)	880,368	16,867	897,235
Resultados acumulados provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES	(e)	1,684,608	(105,243)	1,579,365
Total patrimonio		3,260,443	(88,376)	3,172,067
Total pasivos y patrimonio		4,811,100	-	4,811,100

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

37.2 Conciliación del Estado de Resultados Integral al 31 de diciembre de 2012

Por los años terminados en	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012 (Reformulado)
Ingresos de actividades ordinarias	3,098,224	-	3,098,224
Costo de ventas y producción	1,267,188	-	1,267,188
Ganancia bruta	1,831,036	-	1,831,036
Otros ingresos	7,628	-	7,628
Gastos:			
Gastos de venta	166,041	-	166,041
Gastos administrativos	795,703	-	795,703
Gastos financieros (d)	134,416	(38,925)	95,491
	1,096,160	(38,925)	1,057,235
	742,504	38,925	781,429
Participación trabajadores	111,418	-	111,418
Ganancia antes de provisión para impuesto a la Renta	631,086	38,925	670,011
Impuesto a la renta corriente	149,466	-	149,466
Efecto impuestos diferidos (d)	(284)	22,058	21,774
	149,182	22,058	171,240
Ganancia neta del ejercicio	481,904	16,867	498,771
Otros resultados integrales:			
Componentes del otro resultado integral	-	-	-
Resultado integral total del año	481,904	16,867	498,771

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Explicaciones a efectos de reformulación:

- (a) Corresponde al registro de los intereses generados en el año 2012 de los préstamos de los accionistas.
- (b) Corresponde a la reversión del efecto de los intereses implícitos de los préstamos accionistas.
- (c) Corresponde a la reversión del impuesto diferido por pagar generado por los intereses implícitos de los préstamos accionistas.
- (d) Corresponde al efecto neto por 38,925 que se origina por la reversión de los intereses implícitos de los préstamos accionistas por 95,904 y el registro de los intereses explícitos de préstamos accionistas por (56,979). Adicionalmente incluye la reversión del impuesto diferido por (22,058).
- (e) Corresponde a la reversión de los intereses implícitos de los préstamos a accionistas por (136,680) y del impuesto diferido por 31,437.

38. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Al 31 de diciembre de 2013 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 12, 2014), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.
