

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.

Estados Financieros
Años terminados en diciembre 31, 2014 y 2013
Con Informe de los Auditores Independientes



Telf: +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

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

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
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 financieros adjuntos de Hotel Río Amazonas APARTSUIT S.A., que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros.

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría, con el fin de obtener seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables; así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión.

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Hotel Río Amazonas APARTSUIT S.A., al 31 de diciembre de 2014, el estado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores.

7. 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 2014, se emite por separado.

BDO ECUADOR.

Abril 10, 2015
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Xavier Puebla - Socio

HOTEL RIO AMAZONAS APARTSUIT S.A.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

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.
- Resumen de las Principales Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.

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

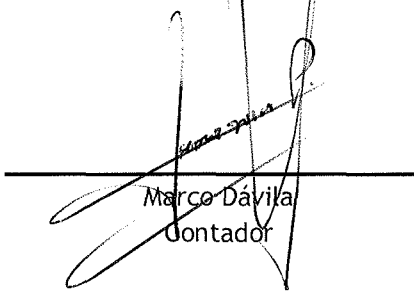
	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	(5)	187,221	173,138
Activos financieros			
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	(6)	-	150,000
Documentos y cuentas por cobrar clientes	(7)	208,932	240,575
Otras cuentas por cobrar	(8)	14,171	276,923
(-) Provisión cuentas incobrables	(9)	(19,842)	(27,629)
Inventarios	(10)	65,612	70,819
Servicios y otros pagos anticipados		6,114	9,566
Activos por impuestos corrientes	(11)	46,416	56,795
Total activos corrientes		508,624	950,187
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipos	(12)	4,350,702	3,955,509
Activos intangibles	(13)	21,913	-
Activos por impuestos diferidos	(21)	13,205	11,668
Total activos no corrientes		4,385,820	3,967,117
Total activos		4,894,444	4,917,364
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	(14)	91,597	82,654
Porción corriente de obligaciones con instituciones financieras	(18)	101,420	43,113
Sobregiros bancarios	(15)	-	7,108
Otras obligaciones corrientes	(16)	346,436	390,387
Cuentas por pagar diversas relacionadas	(17)	164,139	74,640
Anticipo de clientes		18,953	19,904
Otros pasivos corrientes		7,782	3,163
Total pasivos corrientes		730,327	620,969
Suman y pasan		730,327	620,969

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

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

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Suman y vienen		730,327	620,969
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	(18)	380,455	216,000
Provisiones por beneficios a empleados	(19)	157,949	114,224
Pasivo por impuestos diferidos	(21)	309,094	406,439
Total pasivos no corrientes		847,498	736,663
Total pasivos		1,577,825	1,357,632
Patrimonio neto:			
Capital social	(22)	220,000	220,000
Reserva legal	(23)	142,942	142,942
Otro resultado integral		(14,238)	(2,281)
Resultados acumulados	(24)	2,967,915	3,199,071
Total patrimonio		3,316,619	3,559,732
Total pasivos y patrimonio		4,894,444	4,917,364


 Blanca Sierra
 Gerente General

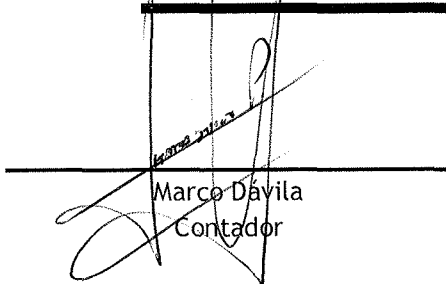

 Marco Dávila
 Contador

Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.

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

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ingresos de actividades ordinarias	(26)	2,916,410	3,233,299
Costo de ventas	(27)	1,234,929	1,393,529
Utilidad bruta		1,681,481	1,839,770
Otros ingresos		15,964	3,276
Gastos:			
Gastos de ventas	(28)	195,419	242,491
Gastos administrativos	(29)	811,362	702,950
Gastos financieros	(30)	86,705	73,910
		1,093,486	1,019,351
Utilidad antes de participación a trabajadores		603,959	823,695
Participación trabajadores	(16)	90,594	123,554
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		513,365	700,141
Gasto por impuesto a la renta:			
Impuesto a la renta corriente	(20)	131,637	135,350
Efecto de impuesto diferido	(21)	(4,955)	23,365
		126,682	158,715
Utilidad neta del ejercicio de operaciones continuas		386,683	541,426
Otro resultado integral:			
<u>Partidas que no se reclasificarán al resultado del período</u>			
Planes de beneficios definidos		(15,329)	(2,281)
Efecto de impuestos diferidos		3,372	-
		(11,957)	(2,281)
Resultado integral total del año		374,726	539,145


 Blanca Sierra
 Gerente General

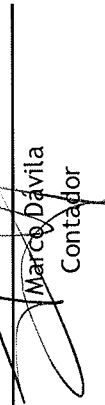

 Marco Davila
 Contador

Ver principales 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, 2014 Y 2013
(Expresados en dólares)

Concepto	Resultados acumulados						Total
	Capital social	Reserva legal	Otros resultados integrales	Reserva de capital	Ganancias acumuladas	Provenientes de la primera Adopción a las NIIF	
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2012 (reformulado)	220,000	94,752	-	380,715	897,235	1,579,365	3,172,067
Apropiación reserva legal	-	48,190	-	-	(48,190)	-	(48,190)
Dividendos decretados	-	-	-	-	(151,480)	-	(151,480)
Resultado integral total del año	-	-	(2,281)	-	541,426	-	539,145
Saldo al 31 de diciembre de 2013	220,000	142,942	(2,281)	380,715	1,238,991	1,579,365	3,559,732
previamente reportados	-	-	-	-	90,555	-	90,555
Ajuste años anteriores (Nota 20)	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013 (reformulado)	220,000	142,942	(2,281)	380,715	1,329,546	1,579,365	3,650,287
Dividendos decretados	-	-	-	-	(708,394)	-	(708,394)
Resultado integral total del año	-	-	(11,957)	-	386,683	-	374,726
Saldo al 31 de diciembre de 2014	220,000	142,942	(14,238)	380,715	1,007,835	1,579,365	3,316,619


 Blanca-Sierra
 Gerente General


 Marco Davila
 Contador

Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.

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

Años terminados en	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2,964,017	2,904,749
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,137,231)	(2,156,200)
Impuesto a la renta pagado	(132,822)	(162,102)
Intereses pagados	(86,705)	(53,101)
Otros ingresos	-	3,276
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	607,259	536,622
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedades, planta y equipos	(309,978)	(50,266)
Efectivo recibido por activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	150,000	86,379
Pago por aumento de activos intangibles	(29,957)	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	(189,935)	36,113
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido en obligaciones con instituciones financieras	215,654	253,306
Pago de dividendos a accionistas	(544,255)	(151,480)
Efectivo pagado por préstamos de accionistas	(74,640)	(586,071)
Efectivo pagado por desahucio	-	(8,421)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(403,241)	(492,666)
Aumento neto de efectivo	14,083	80,069
Efectivo:		
Al inicio del año	173,138	93,069
Al final del año	187,221	173,138


 Blanca Sierra
 Gerente General


 Marco Dávila
 Contador

Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.

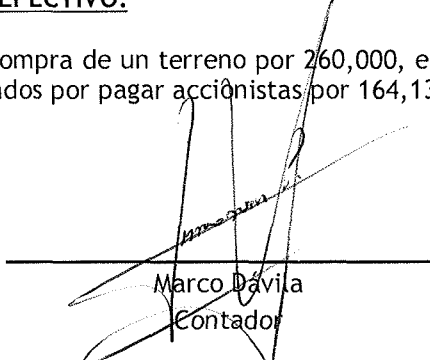
HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.
CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresados en dólares)

Años terminados en	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Utilidad neta del ejercicio de operaciones continuas	386,683	541,426
Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	174,785	146,016
Amortización activos intangibles	8,044	-
Provisión cuentas incobrables	2,647	892
Provisiones por beneficios a empleados	28,396	12,580
Efecto de impuestos diferidos neto	(4,955)	23,365
Provisión impuesto a la renta	131,637	135,350
Provisión participación trabajadores	90,594	123,554
Baja de activos fijos	-	328
Ajuste provisión cuentas incobrables	(10,434)	(1,045)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) en documentos y cuentas por cobrar clientes	31,643	(60,374)
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	2,752	(268,023)
Disminución en inventarios	5,207	136,399
Disminución (aumento) en servicios y otros pagos anticipados	3,452	(3,836)
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes	7,851	(7,851)
Aumento (disminución) en cuentas y documentos por pagar	8,943	(6,080)
Aumento en cuentas por pagar diversas relacionadas	-	20,809
(Disminución) en otras obligaciones corrientes	(263,654)	(264,874)
Aumento en anticipo de clientes y otros pasivos corrientes	3,668	7,986
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	607,259	536,622

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

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía activo la compra de un terreno por 260,000, el cual fue cancelado en años anteriores y mantiene dividendos por pagar accionistas por 164,139.


 Blanca Sierra
 Gerente General


 Marco Dávila
 Contador

Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros.

Notas	Páginas
RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	
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	11
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	14
2.10. Activos intangibles	16
2.11. Deterioro de valor de activos no financieros	17
2.12. Costos por intereses	18
2.13. Préstamos y otros pasivos financieros	18
2.14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19
2.15. Baja de activos y pasivos financieros	19
2.16. Provisiones	20
2.17. Beneficios a los empleados	20
2.18. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	21
2.19. Capital social	21
2.20. Ingresos de actividades ordinarias	21
2.21. Costos de ventas	22
2.22. Gastos de administración y ventas	22
2.23. Segmentos operacionales	22
2.24. Medio ambiente	22
2.25. Estado de flujo de efectivo	23
2.26. Cambios en políticas y estimaciones contables	23
2.27. Reclasificaciones	23
3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS	23
3.1 Factores de riesgo	23
3.2 Riesgos propios y específicos	23
3.3 Riesgo crediticio	23
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN	24
4.1 Vidas útiles y de deterioro de activos	24
4.2 Otras estimaciones	25
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	
5. EFECTIVO	26
6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	26
7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	27
8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR	27
9. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	28
10. INVENTARIOS	28
11. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	28

Notas	Páginas
12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	29
13. ACTIVOS INTANGIBLES	31
14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	31
15. SOBREGIRO BANCARIO	32
16. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	32
17. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	33
18. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	34
19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	34
20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS	36
21. IMPUESTOS DIFERIDOS	38
22. CAPITAL SOCIAL	41
23. RESERVA LEGAL	41
24. RESULTADOS ACUMULADOS	41
25. CATEGORIA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	42
26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	43
27. COSTOS DE VENTAS	44
28. GASTOS DE VENTAS	44
29. GASTOS ADMINISTRATIVOS	45
30. GASTOS FINANCIEROS	45
31. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	45
32. CONTINGENCIAS	48
33. PRECIOS DE TRANSFERENCIA	48
34. SANCIONES	49
35. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE	49

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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 RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A., están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre de accionista	%
Blanca Sierra Vizcaino	39.705
Diócesis de Loja	33.540
Antonio Alfredo Samán Cerasuolo	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.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(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 de diciembre de 2014, 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 las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Los estados financieros antes mencionados fueron preparados bajo el criterio del costo histórico.

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 declara que las 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.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.4 Efectivo.

La Compañía considera como efectivo al efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los “Pasivos corrientes”.

2.5 Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: mantenidos hasta el vencimiento, documentos y cuenta por cobrar clientes, otras cuentas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

a. Mantenidos hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en que ocurra.

b. Documentos y cuentas por cobrar clientes.

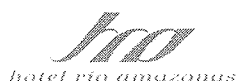
Los documentos y cuentas por cobrar clientes se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente al costo amortizado, siempre que se constituya transacción de financiación si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés 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.

c. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar a terceros y relacionados corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual, se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

d. Provisión 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.

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". El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gastos en el Estado de Resultados Integrales por Función.

Cuando una cuenta a cobrar es castigada o dada de baja, es contabilizada contra resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas por 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.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

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 periodo 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.

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 valorizadas 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.
- 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.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

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 sus 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.

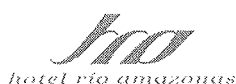
La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas para cada elemento de las propiedades, planta y equipos. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

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%	23%
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.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

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 Activos intangibles.

Los activos intangibles corresponden a: software´s contables, que se encuentran registrados al costo de adquisición, tienen una vida útil definida y se llevan al costo menos la amortización acumulada.

Para que un bien sea catalogado como intangible debe cumplir con el carácter de identificable y se cuente con el control de generar beneficios económicos futuros por su uso, renta o venta. Un activo es identificable si:

- es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, bien individualmente junto con un contrato, un activo o un pasivo relacionado; o
- surge de un contrato o de otros derechos legales, independientemente de si esos derechos son transferidos o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

La Compañía medirá inicialmente los activos intangibles al costo. El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual, incluye el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los 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 activo para su uso previsto.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro del valor.

Los activos intangibles con que cuenta la Compañía tienen vida útil finita, por lo cual, la amortización se calcula por el método lineal recta considerando la mejor estimación de la Administración de consumo o uso de tales derechos.

La vida útil de uso para los activos intangibles de la Compañía, se ha estimado como sigue:

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Clase de activo	Años de vida útil	Tasa anual de depreciación	Valor Residual
Software	3	33%	-

2.11 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.

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.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

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.

2.12 Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como “gastos financieros” en el período que se devenguan.

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”.

2.13 Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a obligaciones con instituciones financieras y bancarias; y son reconocidas inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados Integral como un “Gasto financiero” durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Estos pasivos financieros son presentados en el Estado de Situación Financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, corriente cuando sea inferior a 12 meses y no corriente cuando es mayor a 12 meses.

2.14 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 y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor.

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.

2.15 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.

- 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 período.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.16 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.

2.17 Beneficios a los empleados.

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente, 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.

Al final de cada período, la Compañía incluye como parte de sus revelaciones a:

- Las suposiciones actuariales utilizadas en cada período en función a su entorno económico; y,
- El análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que el pasivo por obligación por beneficios definidos hubiese sido afectado por los posibles cambios en los supuestos actuariales significativos en esas fechas.

El costo del servicio presente o pasados, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales en el momento de la liquidación del pasivo son reconocidas en el Estado de Resultados Integral como un gasto del período que se generan, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva notas a los estados financieros.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto por concepto de ganancias y pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del período" en "Otros Resultados Integrales".

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

2.18 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 2014 y 2013 ascienden al 22%.

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 período 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 dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

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.

2.19 Capital social.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

2.20 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.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(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.

2.21 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.

2.22 Gastos de administración y ventas.

Los gastos de administración y ventas corresponden a: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de propiedad, planta y equipo equipos, beneficios a los empleados 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 con terceros.

2.23 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.

2.24 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.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.25 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.

2.26 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

2.27 Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2013, 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., 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.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

- **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 2014 3.67%.
- b. Año 2013 2.70%.

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.

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.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

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.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Bancos	(1)	182,343	157,829
Caja y fondos		4,878	15,309
		<u>187,221</u>	<u>173,138</u>

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

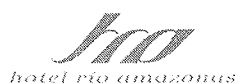
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Banco del Pichincha	67,731	63,565
Banco de Guayaquil 60836-0	11,150	26,766
International Finance Miami 004100175	56,169	16,403
Banco Internacional 19844-6	29,488	4,500
Banco Promerica	17,805	46,595
	<u>182,343</u>	<u>157,829</u>

6. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Banco Promerica:		
Tres certificados de depósito con vencimiento en febrero de 2014 que devenga una tasa de interés del 3.95% anual.	-	150,000
	<u>-</u>	<u>150,000</u>

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Cientes	(1)	189,592	226,173
Tarjetas de crédito		19,340	14,402
		<u>208,932</u>	<u>240,575</u>

- (1) El vencimiento de los documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
De 0 a 30 días	190,018	239,785
De 31 a 60 días	4	-
De 61 a 90 días	2,723	-
Más de 91 días	16,187	790
	<u>208,932</u>	<u>240,575</u>

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Empleados y funcionarios		5,262	1,356
Otras cuentas por cobrar	(1)	2,011	268,669
Cuentas por cobrar canje publicitario		6,898	6,898
		<u>14,171</u>	<u>276,923</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2013, incluye principalmente el pago por la compra de un inmueble ubicado en la ciudad de Quito por 260,000, mediante escritura pública del 15 de octubre de 2013, la cual fue inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 15 de abril de 2014.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

9. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.

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

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	(27,629)	(27,782)
Gasto del período	(2,647)	(892)
Ajuste contra resultados	10,434	1,045
	(19,842)	(27,629)

10. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Inventarios de suministros o materiales a ser consumidos en los servicios prestados	46,150	48,660
Otros inventarios	19,462	22,159
	65,612	70,819

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Crédito tributario a favor de la empresa (Impuesto al Valor Agregado)	-	7,851
Crédito tributario a favor de la empresa (Impuesto a la Renta)	46,416	48,944
	46,416	56,795

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Terrenos		800,807	540,807
Edificios	(1)	3,557,489	3,362,998
Instalaciones		159,345	104,087
Muebles y enseres		330,858	292,738
Equipo de hotel		741,704	726,626
Equipo de computación		106,626	99,594
Vehículos, equipos de transporte		73,167	73,167
Otros propiedades, planta y equipo		150,730	150,731
		5,920,726	5,350,748
Menos depreciación acumulada		1,570,024	1,395,239
		4,350,702	3,955,509

HOTEL RÍO AMAZONAS APARSUIT S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)



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

- Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014:

Concepto	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de hotel	Equipos de computación	Instalaciones	Vehículos	Otros activos	Total
Saldo inicial	540,807	3,050,355	34,935	106,307	35,055	69,360	-	118,690	3,955,509
Adiciones	260,000	194,491	38,119	15,077	7,034	55,257	-	-	569,978
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de depreciación	-	(106,869)	(10,299)	(25,456)	(15,606)	(12,711)	-	(3,844)	(174,785)
	800,807	3,137,977	62,755	95,928	26,483	111,906	-	114,846	4,350,702

- 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)
Saldo final	540,807	3,050,355	34,935	106,306	35,055	69,361	-	118,690	3,955,509

- (1) Al 31 de diciembre de 2014, estos activos garantizan los préstamos hipotecarios otorgados por el Banco Promerica (Nota 18, numeral 1).

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. ACTIVOS INTANGIBLES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31,2014	Diciembre 31,2013
Software	29,957	-
	29,957	-

El movimiento de los activos intangibles, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	-	-
Adiciones	29,957	-
Amortización	(8,044)	-
Saldo final	21,913	-

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Proveedores	38,010	40,060
Proveedores de servicios	35,732	30,089
Proveedores mantenimiento	2,177	10,757
Proveedores suministros hotel	321	339
Proveedores de equipos	612	-
Proveedores diversos	135	1,409
Tarjetas de crédito	14,610	-
	91,597	82,654

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

15. SOBREGIRO BANCARIO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Banco Promerica		
Sobregiros bancarios y otros	-	7,108
	-	7,108

16. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Con la administración tributaria	(1)	55,546	62,203
Impuesto a la renta por pagar	(Nota 20)	131,637	135,350
Seguridad Social	(2)	16,584	14,468
Beneficios de ley a empleados	(3)	52,075	54,812
Participación trabajadores por pagar		90,594	123,554
		346,436	390,387

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

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Retenciones fuente impuestos	-	1,397
Retenciones del IVA	22,032	60,806
Impuestos por pagar	33,514	-
	55,546	62,203

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Aportes	12,279	11,046
Préstamos quirografarios e hipotecarios	4,305	3,422
	16,584	14,468

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

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
10% de servicio personal	40,043	35,495
Décimo tercer sueldo	1,573	4,176
Décimo cuarto sueldo	9,631	12,502
Fondo de reserva	380	1,494
Vacaciones	448	-
Sueldos por pagar	-	26
Liquidaciones por pagar	-	1,119
	52,075	54,812

17. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013 (Reformulado)
Dividendos por pagar	164,139	-
Interés por pagar accionistas	(1) -	74,640
	164,139	74,640

- (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, los cuales fueron cancelados en el año 2014.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Banco Promerica:</u>		
Préstamo por 270,000 que devenga una tasa de 9.76% de interés anual, con vencimiento hasta el mes de septiembre de 2018.	214,690	259,113
Préstamo por 300,000 que devenga una tasa de 9.76% de interés anual, con vencimiento hasta el mes de abril del 2019.	267,185	-
Menos porción corriente de obligaciones con instituciones financieras	101,420	43,113
(1)	380,455	216,000

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

Años	2014	2013
2015	-	49,472
2016	112,160	54,882
2017	123,987	60,710
2018	119,457	50,936
2019	24,851	-
	380,455	216,000

(1) Al 31 de diciembre de 2014, estos préstamos se encuentran garantizados con una hipoteca sobre los bienes inmuebles de la Compañía. (Nota 13, numeral 1)

19. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Jubilación patronal	131,334	92,069
Bonificación por desahucio	26,615	22,155
	157,949	114,224

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo Inicial	92,069	88,005
Costo laboral por servicios actuales	19,779	19,754
Costo financieros	6,445	6,160
Efecto de reducciones y liquidaciones		
Anticipadas	(2,711)	(18,277)
Perdida actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros	7,679	(3,573)
Perdida actuarial reconocida por ajustes y experiencia	8,073	-
Saldo final	131,334	92,069

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

	Años terminados en,	
	Diciembre 31-2014	Diciembre 31-2013
Saldo Inicial	22,155	19,779
Costo laboral por servicios actuales	3,360	3,584
Costo financieros	1,523	1,359
Beneficios pagados	-	(8,421)
Pérdida actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros	1,045	5,854
Ganancia actuarial reconocida por ajustes y experiencia	(1,468)	-
Saldo final	26,615	22,155

Las hipótesis actuariales usadas, fueron:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Tasa de descuento	6.54%	7.00%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tabla de rotación (promedio)	11.80%	8.90%
Vida laboral promedio remanente	7.7	7.9
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El análisis de sensibilidad muestra la siguiente información:

	Diciembre 31, 2014	
	Jubilación patronal	Desahucio
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	13,341	2,588
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	10%	10%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(11,865)	(2,309)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-9%	-9%
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	13,758	2,669
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	10%	10%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(12,305)	(2,395)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-9%	-9%
Variación OBD (tasa de mortalidad + 1 año)	(3,804)	(771)
Impacto % en el OBD (tasa de mortalidad + 1 año)	-3%	-3%
Variación OBD (tasa de mortalidad - 1 año)	3,768	764
Impacto % en el OBD (tasa de mortalidad - 1 año)	3%	3%

20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el Impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

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 de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta definiéndose que 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 2014 y 2013, 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.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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.

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. 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 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). Los años 2012, 2013 y 2014; se encuentran sujetos a revisión por parte del SRI.

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.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	513,365	700,141
Menos:		
Otras partidas	-	(106,337)
Más:		
Gastos no deducibles	84,984	21,425
Ganancia gravable	598,349	615,229
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a las renta causado	131,637	135,350

21. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos, pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos, pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

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:

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia	
			Permanente	Temporaria
Diciembre 31, 2014:				
Documentos y cuentas por cobrar	212,794	208,932	-	3,862
Propiedad, planta y equipos	2,558,786	4,372,615	(408,856)	(1,404,973)
Beneficios a empleados	(101,791)	(157,949)	-	56,153
	2,669,789	4,423,598	(408,856)	(1,344,958)

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



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)

Los saldos de los impuestos diferidos, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuesto diferido por cobrar:		
Documentos y cuentas por cobrar	850	3,146
Beneficios a empleados	12,355	8,522
	13,205	11,668
Impuesto diferido por pagar:		
Propiedad, planta y equipos	309,094	406,439
	309,094	406,439
Impuesto diferido, neto:		
Impuesto diferido por cobrar	13,205	11,688
Impuesto diferido por pagar	(309,094)	(406,439)
	(295,889)	(394,751)

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

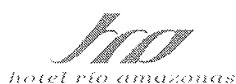
	Saldo inicial	Reconocido en Resultados	ORI	Ajuste a resultados acumulados	Saldo final
Diciembre 31, 2014:					
Documentos y cuentas por cobrar	3,146	(2,296)	-	-	850
Propiedad, planta y equipos	(406,439)	6,790	-	90,555	(309,094)
Beneficios a empleados	8,522	461	3,372	-	12,355
	(394,771)	4,955	3,372	90,555	(295,889)

	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)	(394,771)

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, son atribuibles a lo siguiente:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Gasto impuesto a las ganancias del año:		
Impuesto a las ganancias corriente	131,637	135,350
Efecto por liberación/constitución y actualización de impuesto diferido	(4,955)	23,365
	126,682	158,715

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Conciliación de la tasa de impuesto a la renta:

	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2012
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
<u>Efecto fiscal por partidas conciliatorias:</u>		
Otras partidas	0.00%	-3.34%
Gastos no deducibles	3.64%	0.67%
Tasa de impuesto a la renta del período efectiva	25.64%	19.33%

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.

22. CAPITAL SOCIAL.

Está constituido al 31 de diciembre de 2014 y 2013, por 220,000 acciones de valor nominal de 1 dólar cada una.

23. 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.

24. RESULTADOS ACUMULADOS.

Esta cuenta, está conformada principalmente por:

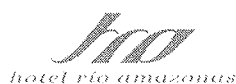
Ganancias acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.

El saldo acreedor solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y al último ejercicio económico concluido, si los hubiere utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



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.

25. CATEGORIA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

	Diciembre 31,			
	2014		2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
			(Reformulado)	
Activos financieros medido al costo:				
Efectivo	187,221	-	173,138	-
Documentos y cuentas por cobrar				
clientes no relacionados	208,932	-	240,575	-
Otras cuentas por cobrar	14,171	-	276,923	-
Provisión para cuentas incobrables	(19,842)	-	(27,629)	-
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	-	-	150,000	-
Total activos financieros	390,482	-	813,007	-
Suman y pasan	390,482	-	813,007	-

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31,			
	2014		2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
			(Reformulado)	
Suman y vienen	390,482	-	813,007	-
<u>Pasivos financieros medidos al costo:</u>				
Cuentas y documentos por pagar	-	-	(82,654)	-
Cuentas por pagar diversas relacionadas	(164,139)	-	(74,640)	-
Otros pasivos	(7,782)	-	(3,163)	-
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Obligaciones con instituciones financieras	(101,420)	(380,455)	(43,113)	(216,000)
Sobregiros bancarios	(7,118)	-	(7,118)	-
Total pasivos financieros	(280,459)	(380,455)	(210,688)	(216,000)
Neto	(110,023)	(380,455)	602,319	(216,000)

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.

26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Venta de habitaciones	1,241,518	1,543,403
Prestación de servicios	1,674,892	1,689,896
	2,916,410	3,233,299

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

27. COSTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Sueldos y gastos conexos	544,795	586,930
Comestibles	363,846	312,153
Bebidas	29,196	36,612
Suministros y materiales	297,092	457,834
	<u>1,234,929</u>	<u>1,393,529</u>

28. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Sueldos y salarios conexos	59,324	53,148
Otros gastos	56,335	121,309
Publicidad	40,679	18,177
Mantenimiento varios	39,081	49,857
	<u>195,419</u>	<u>242,491</u>

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

29. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Seguridad y vigilancia	77,544	66,673
Seguridad industrial	11,440	7,052
Egresos no deducibles	32,756	20,905
Beneficios empleados jubilación desahucio	16,322	10,238
Impuestos y contribuciones	35,278	25,100
Administración	353,509	317,190
Depreciaciones y amortizaciones	180,206	146,016
Luz y agua	56,638	57,043
Combustibles	39,220	46,127
Internet	8,473	6,606
	811,386	702,950

30. GASTOS FINANCIEROS.

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013 (Reformulado)
Interés bancario	43,324	6,589
Comisiones y gastos bancarios	3,546	2,772
Comisiones tarjetas de crédito	36,820	37,550
Impuesto salida de capitales	1,125	579
Intereses socios	-	20,809
Otros gastos	5,611	5,611
Rendimientos financieros	2,961	-
Otros ingresos	(6,715)	-
	86,672	73,910

31. 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.



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 2014 y 2013, es la siguiente:

HOTEL RÍO AMAZONAS APARSUIT S.A.

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Al 31de diciembre de 2014			Al 31de diciembre de 2013				
	Habitaciones	A&B	Departamentos menores	Total	Habitaciones	A&B	Departamentos menores	Total
								(Reformulado)
Ingresos de actividades ordinarias	1,248,037	1,668,373	8,177	2,924,587	1,543,402	1,686,294	3,603	3,233,299
Costos de ventas sin depreciación	373,518	861,411	-	1,234,929	370,606	1,022,923	-	1,393,529
Margen operativo bruto	874,519	806,962	8,177	1,689,658	1,172,796	663,371	3,603	1,839,770
Gastos en efectivo no asignados	-	-	-	823,955	-	-	-	796,149
Utilidad operacional	-	-	-	865,703	-	-	-	1,043,621
Más/menos otros ingresos y egresos no asignados:								
Depreciación	-	-	-	182,829	-	-	-	146,016
Gastos financieros	-	-	-	86,705	-	-	-	73,910
Otros ingresos	-	-	-	(7,787)	-	-	-	-
Participación trabajadores	-	-	-	90,594	-	-	-	123,554
Impuestos a las ganancias (Incluye diferido)	-	-	-	126,679	-	-	-	158,715
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	386,683	-	-	-	541,426

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

32. 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.

33. 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 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a 6,000,000 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 15,000.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.

34. SANCIONES.

34.1. 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.

34.2. 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.

35. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 6, 2015), 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.

El 29 de diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la **Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal**; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los cambios en la Ley y el Reglamento antes mencionados son aplicables a partir del año 2015; los principales cambios son los siguientes:

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

a. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b. Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República.

Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c. Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

d. Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI).

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

e. Tarifa de Impuesto a la Renta.

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%.

HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A.



Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

f. Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas.

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

g. Código Tributario.

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

36. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Administración con fecha 6 de abril de 2015.

Blanca Sierra
Gerente General

Marco Dávila
Contador