

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1.- Actividad

La actividad principal de la Compañía es la construcción, equipamiento, administración y explotación de un hotel de alta categoría en la ciudad de Quito, así como la identificación de lugares y atractivos turísticos del Ecuador, además, de la adquisición, lotización, urbanización, planificación, diseño, construcción, correduría, promoción, venta, arrendamiento, mantenimiento o administración de bienes inmuebles, de propiedad horizontal de copropiedad o de propiedad individual, destinadas a cualquier uso.

Nota 2.- Resumen de Políticas Contables

a) Bases de presentación y revelación

Los Estados Financieros adjuntos de HOTEL RÍO AMAZONAS APARTSUIT S.A. comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2015 y 31 de Diciembre del 2014, los Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esa fechas, así como sus respectivas Notas. Estos Estados Financieros 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, por sus siglas en inglés) vigentes al 31 de Diciembre de 2015.

b) Moneda Funcional y de Presentación

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus Notas Explicativas, se valoran utilizando la moneda del entorno económico del país, Dólar de los Estados Unidos de América.

c) Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes

En el Estado de Situación Financiera las cuentas se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente los saldos con vencimientos igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes los mayores a ese periodo.

d) Estimaciones y Supuestos Significativos

Ciertos saldos incluidos en los Estados Financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones 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. Las estimaciones contables resultantes, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y supuestos se presentan a continuación:

Estimación de Vidas Útiles de Propiedad, Planta y Equipo.- La Gerencia revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual, considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo.

Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo.- La Compañía estima que a Diciembre del 2015 no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la Propiedad, Planta y Equipo. Sobre una base anual y cuando se detecte la existencia de algún indicio de deterioro, la Administración efectuará las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Provisiones para Obligaciones por Beneficios Definidos.- El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento, cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo correspondiente, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

e) Efectivo

El efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende principalmente a los saldos bancarios sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

f) Inventarios

Son presentados al Costo o Valor Neto Realizable, el que sea menor. El Valor Neto Realizable (VNR) es el precio estimado de venta, menos los costos necesarios para efectuar la venta. Los costos incurridos para llevar cada producto a su ubicación actual forman parte del costo. Las existencias son valuadas al costo promedio ponderado.

g) Propiedad, Planta y Equipo

Los Inmuebles se encuentran registrados a su costo revaluado y la Planta y Equipo están valorizados al costo de adquisición, el valor de los Activos están rebajados por su depreciación acumulada. No existen posibles pérdidas por deterioro de su valor.

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

La Propiedad, Planta y Equipo se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución de su costo entre los años de vida útil estimada de los activos.

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

Activo	Años de vida útil	%	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 la venta, por lo cual, no están sujetas a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer un valor residual.

Baja de Propiedad, Planta y Equipo.- Estos Activos pueden darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de Propiedades, Planta y Equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del periodo. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro.- Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

h) Reconocimiento de Ingresos

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

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de las ventas de bienes y servicios se reconocen netos de devoluciones y descuentos, cuando se ha transferido el bien o servicio y los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

i) Costos y Gastos

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

Los otros costos y gastos se registran y se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente del momento en que se pagan.

j) 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 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 emite su revelación por separado.

k) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Activos Financieros

La Compañía reconoce sus Activos Financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los Activos Financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos.

Los aspectos más relevantes en cada categoría aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Cuentas por Cobrar.- Las Cuentas por Cobrar son Activos Financieros no derivados cuyos cobros son fijos, que no se negocian en un mercado activo y que son distintos de los que la Compañía tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo, los que la Compañía designe en el momento del reconocimiento inicial como disponible para la venta y los que podrían no permitir al tenedor la recuperación sustancial de toda su inversión inicial por circunstancias diferentes a su deterioro crediticio.

Deterioro de Activos Financieros al costo amortizado - Los Activos Financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del Activo Financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente.

Para las Cuentas por Cobrar Clientes, se establece una provisión para pérdidas por deterioro 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 por Cobrar. El criterio que la Compañía utiliza para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado
- Incumplimiento del contrato, como incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal,

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.

Baja de un Activo Financiero.- Los Activos Financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del Activo Financiero, o cuando transfiere el Activo Financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al Activo Financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del Activo Financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos Financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como Pasivos Financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los Pasivos Financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar. - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son Pasivos Financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Baja de un Pasivo Financiero. - Los Pasivos Financieros son dados de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un Pasivo Financiero es reemplazado por otro Pasivo Financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo Pasivo Financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de Pasivos Financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

l) Cuentas por Pagar y Provisiones

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del balance surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (Legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del Estado de Situación Financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

m) Beneficios a Empleados

Obligaciones por beneficios post empleo

La Compañía mantiene un plan de beneficios definidos post empleo que corresponde a un plan de Jubilación Patronal, se registra con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del Estado de Situación Financiera, y que se determina anualmente con base a estudios realizados por profesionales en el tema, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a las reservas para obligaciones por beneficios de jubilación, las estimaciones están sujetas a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registrará directamente en resultados.