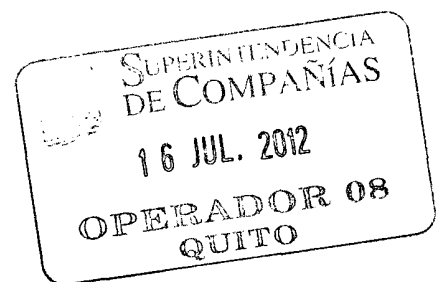


HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.

**INFORME DE AUDITORIA
ESTADOS FINANCIEROS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.**, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; así como el resumen de las bases de presentación de los estados financieros y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

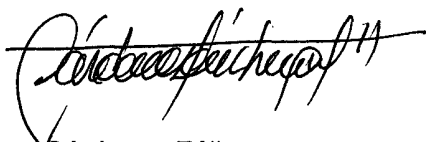
Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.** al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

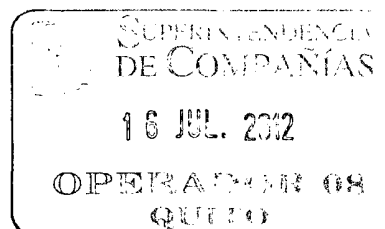
Otros requerimientos de Ley.

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, se emite por separado.

Quito, 30 de junio de 2012.



Hugo Cárdenas Félix
Futurefocus Consulting Cía. Ltda.
SC.RNAE-628



HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.
BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	3	25.319	92.462
Cuentas y documentos por cobrar	4	837.418	127.992
Otras cuentas por cobrar	5	124.662	79.236
Total activos corrientes:		<u>987.398</u>	<u>299.690</u>
ACTIVOS FIJOS, NETO	6	768.289	550.667
OTROS ACTIVOS, NETO	7	464.284	464.284
TOTAL ACTIVOS		<u>2.219.972</u>	<u>1.314.641</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	8	1.258.216	851.899
Otras cuentas por pagar	9	225.505	248.518
Total pasivos corrientes:		<u>1.483.721</u>	<u>1.100.417</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	10	<u>359.211</u>	<u>0</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	11	10.400	10.400
Reserva legal	12	11.484	11.484
Utilidades retenidas	13	355.156	192.340
Total patrimonio de los accionistas:		<u>377.039</u>	<u>214.224</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2.219.972</u>	<u>1.314.641</u>

Las notas adjuntas (1 a 16) forman parte de los estados financieros.

HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS OPERACIONALES		1.460.403	1.075.757
(-) GASTOS DE ADMINISTRACION		<u>1217.939</u>	<u>826.056</u>
(=) UTILIDAD EN OPERACIONES		242.463	249.701
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO		<u>(46.008)</u>	<u>(31.551)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		196.455	218.150
(-) IMPUESTO A LA RENTA	14	<u>33.711</u>	<u>35.331</u>
(=) UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>162.744</u>	<u>182.819</u>
Utilidad en acción		16	18
Promedio ponderado del número de acciones		10.400	10.400

Las notas adjuntas (1 a 16) forman parte de los estados financieros.

HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
Expresados en dólares estadounidenses

	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Total Patrimonio
	Nota 11	Nota 12	Nota 13	
Saldo al 31 de diciembre de 2009	10.400	11.484	550.883	572.767
Reparto de utilidades			(541.362)	(541.362)
Impuesto a la renta causado 2010			(35.331)	(35.331)
Utilidad del ejercicio			218.150	218.150
Saldo al 31 de diciembre de 2010	10.400	11.484	192.340	214.224
Ajuste			71	71
Impuesto a la renta causado 2011			(33.711)	(33.711)
Utilidad del ejercicio			196.455	196.455
Saldo al 31 de diciembre de 2011	10.400	11.484	355.155	377.039

Las notas adjuntas (1 a 16) son parte integrante de los estados financieros.

HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

	2011	2010
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	162.744	182.819
Más cargos que no representan movimientos de efectivo		
Depreciación de activos fijos	35.378	9.333
Ajustes de años anteriores	71	0
Provisión impuesto a la renta	33.711	35.331
Total cargos que no representan flujo de efectivo	231.904	227.483
 Cambios en activos y pasivos		
Cuentas y documentos por cobrar	(709.425)	60.571
Otras cuentas por cobrar	(45.426)	(26.958)
Cuentas y documentos por pagar	406.316	773.652
Otras cuentas por pagar	(56.724)	66.291
 Efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación:	(173.354)	1.101.039
 Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de activos fijos, neto	(253.000)	(560.000)
Disminución de otros activos, neto	0	19.987
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(253.000)	(540.183)
 Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento de obligaciones financieras a largo plazo	359.211	0
Pago de dividendos	0	(541.362)
 Efectivo provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	359.211	(541.362)
 Aumento (disminución) neta de efectivo	(67.143)	19.464
Efectivo al inicio del año	92.462	72.968
Efectivo al final del año	25.319	92.462

Las notas adjuntas (1 a 16) forman parte de los estados financieros.

**HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A..
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010
(Expresadas en dólares estadounidenses)**

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida el 30 de julio de 1998 y su objeto principal es la programación, estudio, proyección, promoción, administración y ejecución de empresas dedicadas directa o indirectamente con la actividad hotelera, de turismo, de alimentación y de restaurante.

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los ingresos de la Compañía se han originado principalmente por los servicios de administración como operador del Hotel Sheraton de Quito.

Los estados financieros adjuntos serán presentados a la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las mismas que requieren que la gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos. La gerencia considera que las estimaciones y supuestos aplicados son razonables.

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), estas requieren la presentación de información comparativa.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad y se encuentra en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales; mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las NEC no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las NIC proveen.

Según Registro Oficial No. 498 de fecha 07 de enero de 2011, "el Superintendente de Compañías dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro y preparación de estados financieros a partir del 1 de enero de 2011, 2011 y 2012:

- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2011.- las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores", así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2011.- las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4,000,000.00 al 31 de diciembre de 2007; las compañías holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las

compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012.- las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores".

Un resumen de las principales normas ecuatorianas de contabilidad aplicadas por la Compañía son las siguientes:

Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar están valoradas a su valor probable de recuperación. La estimación para cuentas de dudoso recaudo se carga a los gastos del ejercicio.

Activos fijos - Se muestra al costo histórico, menos la correspondiente depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a los resultados del año.

La depreciación de activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Provisión para cartera de dudosa recuperación.- Sirve para cubrir posibles pérdidas que se puedan producir en la recuperación de cartera, se establece con base a la evaluación individual de las cuentas.

Ingresos y gastos.- Se contabilizan sobre la base de lo devengado.

Registros contables y unidad monetaria.- Los libros contables de la empresa se llevan en dólares americanos, que es la moneda de circulación oficial del Ecuador a partir de marzo del 2000.

Utilidad por acción.- Se contabiliza la utilidad neta por acción según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 23 "Utilidades por acción".

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES.- La cuenta está conformada por:

	2011	2010
Banco del Pichincha – Quito	5.494	79.304
Helm Bank	7.309	9.041
Banco Promérica	8.298	0
Banco del Pichincha - Guayaquil	4.218	4.218
	25.319	92.462

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- La cuenta está conformada por:

	2011	2010
Hoteles y Servicios Almendral Cía. Ltda.	22.000	27.500
Operadora Internacional Hotelera S.A.	259.859	70.996
Hoteles Ltda.	465.832	728
Fideicomiso HIT	29.414	35.814
Hotelera Marbella S.A.	39.819	0
Deudores varios otros	47.938	25.454
Proveedores	5.056	0
Subtotal cuentas por cobrar comerciales	869.918	160.492
Provisión para cuentas de dudosa recuperación	(32.500)	(32.500)
	837.418	127.992

El movimiento de la provisión para cuentas de dudosa recuperación es el siguiente:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	(32.500)	(32.500)
Castigos	0	0
Provisión del año	0	0
Saldo al final del año	(32.500)	(32.500)

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.- La cuenta está conformada por:

	2011	2010
Iva crédito tributario	99.201	44.506
Impuesto a la renta	25.460	34.730
	124.662	79.236

6. ACTIVOS FIJOS.- Los saldos del rubro al cierre de los ejercicios son como sigue:

	Tasa de depreciación	2011	2010
Edificaciones	5%	813.000	560.000
Depreciación acumulada		(44.711)	(9.333)
		768.289	550.667

El movimiento de activos fijos es el siguiente:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	550.667	0
Depreciación del año	(35.378)	(9.333)
Adiciones	253.000	560.000
Ventas	0	0
Saldo al final del año	768.289	550.667

7. OTRAS ACTIVOS.- La cuenta está conformada por inversiones en acciones en:

	2011	2010
Astorgal Cía. Ltda.	9.975	9.975
Caves S.A.	34.579	34.579
Guayhost S.A.	164.000	164.000
Landuni S.A.	79.597	79.597
Otros	6.536	6.536
Astorgal Cía. Ltda. – Valorizaciones	181.369	181.369
Provisión acciones	(11.772)	(11.772)
	464.284	464.284

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.- La cuenta está conformada por:

	2011	2010
Servicios de mantenimiento	400.347	299.522
Servicios técnicos	594.026	548.247
Honorarios	243.108	0
Otros	20.735	4.130
	1.258.216	851.899

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.- La cuenta está conformada por:

	2011	2010
Retenciones en la fuente e Iva	118.427	15.006
Provisión impuesto a la renta Compañía	33.711	35.331
Otros depósitos	44.267	107.280
Reclamos	29.100	48.954
Provisiones laborales	0	41.947
	225.505	248.518

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.- La cuenta está conformada por:

	2011	2010
Banco Promérica	359.211	0
	359.211	0

Operación de un solo pagaré contraída el 30 de mayo de 2011 y con vencimiento a cinco años plazo a la tasa nominal de interés del 9.76% anual.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital social suscrito de la Compañía está dividido en 10.400 acciones ordinarias nominativas de un dólar cada una.

12. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e impuesto a la renta), hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede ser distribuida como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

13. UTILIDADES RETENIDAS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía

14. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía ha preparado la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es como sigue:

	2011	2010
Utilidad del ejercicio	196.455	218.150
(+) Gastos no deducibles	465	19.845
(-) Deducción 100% dividendos exentos	59.427	96.670
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	2.971	0
Base imponible para el impuesto a la renta	140.464	141.325
Impuesto a la renta causado 24% y 25%	33,711	35.331

15. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.- Los saldos de cuentas entre compañías relacionadas es la siguiente:

	2011	2010
Cuentas y documentos por cobrar (Nota 4):		
Fideicomiso HIT	29.414	35.814
Cuentas y documentos por pagar (Nota 8):		
Comresort S.A.	76.210	87.210
Astorgal Cia. Ltda.	107.472	682.312

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de presentación de este informe (30 de junio de 2012), en opinión de la administración no se han producido eventos que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros, excepto por lo que a continuación se describe:

- Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI) publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010; entre los aspectos más importantes que entró en vigencia desde enero de 2011, se encuentran: Salario Digno.-

los empleadores que no hubieren pagado a sus trabajadores un monto igual o superior al salario digno mensual, la compensación se destinará de las utilidades del ejercicio, de requerirse hasta del 100%.

- Impuesto a la Renta.- para sociedades y nuevas en el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, las cuales gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años.
- Tasa Corporativa del Impuesto a la Renta.- reducción de la tarifa en forma progresiva a partir del año 2011 del 24% hasta llegar al 22%.
- Derogatorias.- la Ley de Zonas Francas y se autoriza el establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Impuesto de salida de Divisas.- en noviembre de 2011, incremento del 2% al 5%.

* * * * *