

HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.

**INFORME DE COMISARIO
Ejercicio Económico 2011**

CONTENIDO

Opinión

Análisis de Financiero

Balance General

Estado de Resultados

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

USD \$	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NEA	Normas Ecuatorianas de Auditoría

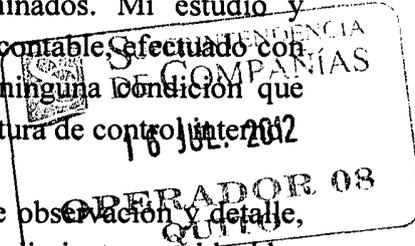


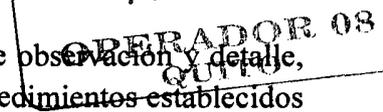
INFORME DE COMISARIO
Ejercicio Económico 2011

A la Junta General de Accionistas de
HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.

1. En mi calidad de Comisario de la Compañía **HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.**, del Ejercicio Económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011, he revisado la Información Contable Financiera presentada en el Estado de Situación y el Estado de Pérdidas y Ganancias, así como en las Notas a los Estados Financieros. Adicionalmente, se revisó la información necesaria para determinar el correcto desempeño de la Administración y el Control de la organización. Esto en cumplimiento de mi responsabilidad como comisario de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías codificada y demás normativa conexas.

2. Dando cumplimiento a mis responsabilidades y de acuerdo con lo requerido en las normas legales vigentes, informo que:
 - a) Las cifras presentadas en los Estados Financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.

 - b) Como parte de la fiscalización efectuada, realicé un estudio de la estructura de control interno contable de la Compañía, en el alcance que consideré necesario para evaluar dicha estructura, tal como lo requieren las Normas Ecuatorianas de Auditoría, bajo las cuales, el propósito de evaluación permite establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación de la estructura de control interno contable efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial en la estructura de control interno. 

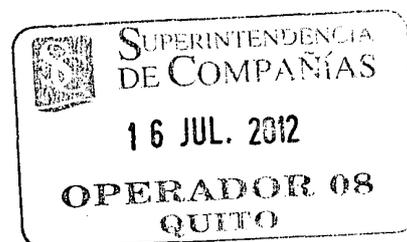
 - c) He indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que consideré necesario, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía. 

- d) Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron errores materiales que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, por parte de la Administración.
3. El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.
4. De la revisión desarrollada en mi calidad de Comisario de **HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.**, no se ha encontrado situaciones que pueden alterar de manera importante la información presentada en los Estados Financieros.
5. Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, la Administración de **HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.** y la Superintendencia de Compañías; no debe ser utilizado para otros propósitos.

Quito, 25 de Abril de 2012



Karla Martínez Y.
COMISARIO
Reg. Prof. 80 PI



HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO

Activos Corriente	Nota	Consolidado	Porcentual
Efectivo y sus Equivalentes	3	25.318,69	1,14%
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	249.359,47	11,23%
Impuestos Anticipados	5	124.661,89	5,62%
Anticipo proveedores	6	5.055,58	0,23%
Otras Cuentas por Cobrar	7	583.002,67	26,26%
Total Activos Corrientes		987.398,30	44,48%

Propiedad Planta y Equipo	8	Consolidado	Porcentual
Inmuebles		768.289,11	34,61%
Total Activo Fijo		768.289,11	34,61%

Otros Activos Largo Plazo		Consolidado	Porcentual
Inversiones	9	282.914,35	12,74%
Incremento Acciones	10	181.369,83	8,17%
Total Otros Activos		464.284,18	20,91%

Total Activo		2.219.971,59	100,00%
---------------------	--	---------------------	----------------

PASIVOS

Pasivo Corriente		Consolidado	Porcentual
Cuentas y Documentos por Pagar	11	1.258.215,62	68,27%
Impuestos por Pagar	12	152.138,76	8,26%
Otros Anticipos	13	44.266,60	2,40%
Total Pasivo Corriente		1.454.620,98	78,93%

Pasivo No Corriente		Consolidado	Porcentual
Obligaciones Financieras	14	359.211,20	19,49%
Otras Provisiones	15	29.100,00	1,58%
Total Pasivos No Corriente		388.311,20	21,07%

Total Pasivo		1.842.932,18	100,00%
---------------------	--	---------------------	----------------

PATRIMONIO

Patrimonio		Consolidado	Porcentual
Capital Social		10.400,00	2,76%
Reserva Legal		11.783,87	3,05%
Utilidad del Ejercicios Anteriores		192.412,01	51,03%
Utilidad del Ejercicio	16	162.743,18	43,16%
Total Patrimonio		377.039,41	100,00%

Total Pasivo + Patrimonio		2.219.971,59	
----------------------------------	--	---------------------	--

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros.

HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América)

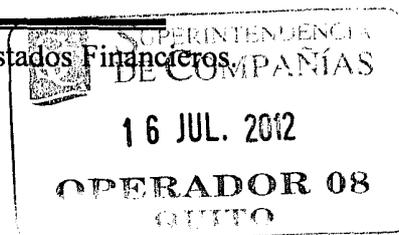
INGRESOS

Detalle	Consolidado	Porcentual
Operacionales		
Ventas gravadas	1.122.135,44	76,84%
No operacionales		
Otros Ingresos	338.267,14	23,16%
Total Ingresos	1.460.402,58	100,00%

COSTOS Y GASTOS

Detalle	Consolidado	Porcentual
Operacionales de administración		
Gastos del personal	72.389,74	5,73%
Honorarios	254.776,27	20,16%
Impuestos	8.411,91	0,67%
Contribuciones y afiliaciones	1.775,72	0,14%
Seguros	11.004,17	0,87%
Servicios	1.303,49	0,10%
Gastos legales	9.884,18	0,78%
Mantenimiento y reparación	135.753,20	10,74%
Gastos de viaje	4.922,00	0,39%
Depreciaciones	35.377,56	2,80%
Diversos	191,13	0,02%
Provisiones	42.012,48	3,32%
Operacionales de ventas		
Arrendamientos	7.525,00	0,60%
Servicios	538.688,93	42,62%
Diversos	106.177,68	8,40%
No operacionales		
Financieros	33.289,19	2,63%
Gastos extraordinarios	359,47	0,03%
Gastos diversos	105,50	0,01%
Total Costos y Gastos	1.263.947,62	100,00%
Utilidad Operacional	196.454,96	13,45%

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros.



ANÁLISIS FINANCIERO

El presente análisis consiste en la interpretación de las principales cuentas que componen el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias. El objetivo de este razonamiento radica en la comparación porcentual de las diferentes partidas que conforman los estados financieros.

En lo concerniente al Balance General de la Compañía, el 44,48% de los Activos, corresponden a Activos Circulantes, en donde su rubro más representativo son las cuentas por cobrar.

Por otro lado, la totalidad de los pasivos, son a corto plazo en un 78,93% y están conformados en su mayor parte por cuentas y documentos por pagar.

De acuerdo al análisis vertical presentado observamos que la Compañía durante el ejercicio económico 2011, desarrolló sus actividades de manera normal generando un total de USD \$ 1.460.402,58 en Ingresos y un total de Costos y Gastos de USD \$ 1.263.947,62, obteniendo una utilidad del ejercicio antes de Impuesto a la Renta de USD \$ 196.454,96 equivalente al 13,45% sobre el total de ingresos.

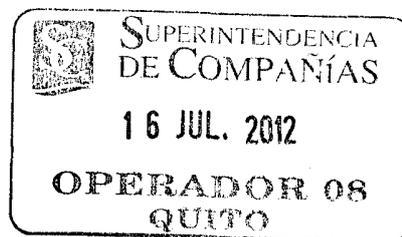
Razones Financieras

Índice de liquidez (Razón Corriente)

$$\text{Razón Corriente} = \frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 0,68$$

$$(987.398,3 / 1.454.620,98) = 0,68$$

La Razón Corriente muestra la capacidad de la Compañía para cubrir sus deudas a corto plazo con los activos corrientes, la Compañía en el ejercicio fiscal 2011 muestra un índice de liquidez de 0,68; quiere decir que si la compañía desea puede declararse en suspensión de pagos y deberá hacer frente a sus deudas a corto plazo teniendo que tomar parte del Activo Fijo.



A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

Índice de endeudamiento

$$\boxed{\text{Índice de Endeudamiento}} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}} = \boxed{83,02\%}$$

$$(1.842.932,18 / 2.219.971,59) = 83,02\%$$

El Índice de endeudamiento muestra la proporción de los activos que han sido financiados con deuda de terceros y con préstamos de accionistas, en este caso podemos observar que corresponde al 83,02%, lo que indica que la mayor parte de la operación de la Compañía está siendo apalancada con deuda, cabe señalar que la mayor parte de sus pasivos corresponden a obligaciones que mantiene con sus vinculadas.

Razón de Deuda sobre capital

$$\boxed{\text{Deuda de Capital}} = \frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \boxed{4,89}$$

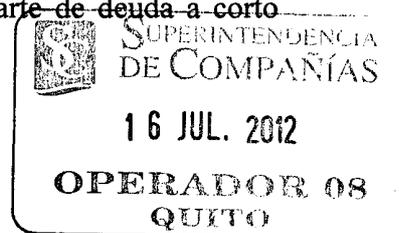
$$(1.842.932,18 / 377.039,41) = 4,89$$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el capital o patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a 4,89 veces el patrimonio de la Compañía, mientras mayor sea el endeudamiento con terceros en relación al patrimonio de la Compañía, así como la parte de deuda a corto plazo, mayor será el riesgo financiero.

Razón de Patrimonio sobre Activo Total

$$\boxed{\text{Patrimonio a Activo Total}} = \frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = \boxed{16,98\%}$$

$$(377.039,41 / 2.219.971,59) = 16,98\%$$



Es la relación que existe dentro de la estructura de capital entre los recursos proporcionados por los accionistas o dueños del capital y el activo total, en este caso significa que el patrimonio es 0.16 veces el activo total.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre de 2011

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía **HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.**, fue constituida en Quito Capital de la República del Ecuador, el 30 de julio de 1998, ante el doctor Alfonso Freire Zapata Notario Décimo Cuarto del Cantón Quito. El objeto social la Compañía es la programación, estudio, proyección, promoción, administración de empresas que se dediquen a cualquier tipo de actividad de servicio de hospedaje o en la implementación de servicios complementarios, de administración hotelera, de recreación, de turismo, de alimentación, de restaurante o de alojamiento, además podrá intervenir como administradora.

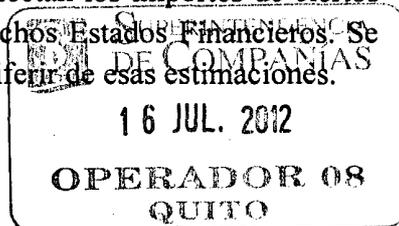
NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases Fundamentales

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos Estados Financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

b) Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, que en el caso de inmuebles es del 5% anual.



8

c) Reconocimiento de los ingresos, costos y gastos

Los ingresos son reconocidos por el método del devengado, esto es, en el momento en que se proveen los bienes o servicios, en este caso se han reconocido ingresos no operacionales que corresponden a dividendos y rendimientos financieros.

d) Impuesto a la Renta y Participación a trabajadores

15% Participación Trabajadores sobre las utilidades.- No se calcula la participación a trabajadores ya que la Compañía no tiene empleados bajo relación de dependencia.

Impuesto a la Renta.- Se calcula el 24% sobre la utilidad líquida o contable y se carga a resultados del año.

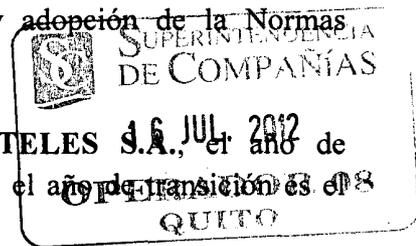
e) Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en dólares de EEUU, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

f) Implementación de Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre de 2008, establece el cronograma para la implementación y adopción de la Normas Internacionales de Información Financiera.

Para **HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.**, el año de aplicación de NIIF es el ejercicio económico 2012 y el año de transición es el 2011.



Como parte de proceso de transición, la Compañía deberá elaborar obligatoriamente hasta marzo de 2011 un cronograma de implementación debidamente aprobada por la Junta General de Accionistas y que contendrá la siguiente información:

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha de diagnóstico de los principales impactos de la empresa

NOTA 3.- EFECTIVO

El resumen del efectivo es como sigue:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
BANCO MONEDA EXTRANJERA	
PICHINCHA 3053907404	5.493,91
HELM BANK	7.308,74
BANCO PROMERICA	8.298,51
BANCO GUAYAQUIL	4.217,53
TOTAL	25.318,69

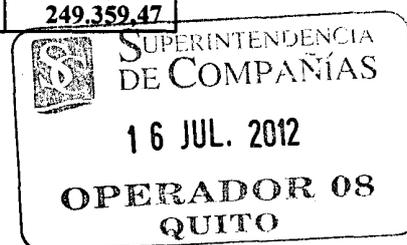
NOTA 4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición de la cuenta es la siguiente:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
CLIENTES NACIONALES	
TRASPASOS PARTICULARES	
HOTELES Y SERVICIOS ALMENDRAL CIA. LTDA.	22.000,00
OPERADORA INTERNACIONAL HOTELERA S.A. OP	259.859,47
PROVISIONES	
CLIENTES	(32.500,00)
TOTAL	249.359,47

NOTA 5.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

El resumen de Impuestos pagados por anticipado es:



Handwritten mark

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
ANTICIPO IMPTOS CONTRIB SDO FV	
IVA DESCONTABLE	
CREDITO TRIBUT. RET.FTE. DE IVA	1.967,60
IVA DCTABLE COMPRAS Y SERVICIO	
TARIFA 12% POR COMPRAS	11.542,77
COMPRAS LOCALES DE SERVICIOS	85.691,20
RETENCION EN LA FUENTE	
RETENCION PERSONA JURIDICA 2%	23.028,42
IVA RETENIDO	
IVA RETENIDO 70%	2.431,90
TOTAL	124.661,89

NOTA 6.- ANTICIPO PROVEEDORES

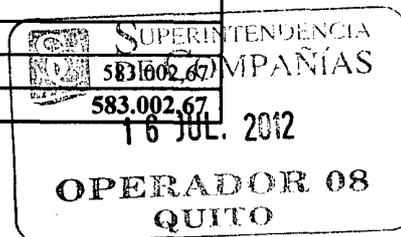
El resumen de Anticipo Proveedores es:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
ANTICIPOS Y AVANCES	
A PROVEEDORES	5.055,58
TOTAL	5.055,58

NOTA 7.- OTROS CUENTAS POR COBRAR

La composición de Otros Activos, es como sigue:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
DEUDORES VARIOS	
OTROS	583.002,67
TOTAL	583.002,67



NOTA 8.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

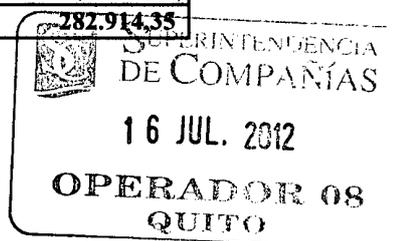
El resumen de Propiedad Planta y Equipo, es la siguiente:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES	
Piso 5to makana resort	560.000,00
(-) Depreciación acumulada	(37.333,29)
Piso 3ero makana resort	253.000,00
(-) Depreciación acumulada	(7.377,60)
TOTAL	768.289,11

NOTA 9.- INVERSIONES LARGO PLAZO

El resumen de Inversiones Largo Plazo, es:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
ACCIONES	
HOTELES Y RESTAURANTES	130.686,35
HOTELES Y RESTAURANTS GYE	164.000,00
PROVISIONES	
ACCIONES	(11.772,00)
TOTAL	282.914,35



NOTA 10. – ACCIONES Y PARTICIPACIONES

El resumen de Acciones y Participaciones, es

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
INVERSIONES	
ACCIONES	181.369,83
TOTAL	181.369,83

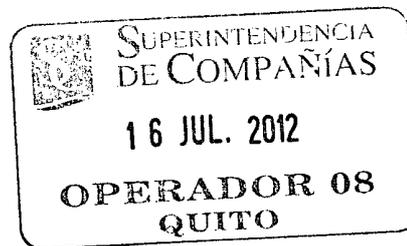
NOTA 11. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de Cuentas y Documentos por Pagar es el siguiente:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	
COMISIONES	
PROINMOBILIARIA S.A.	19.818,57
HONORARIOS	
CARDENAS FELIX HUGO HERNAN	3.640,00
DUEÑAS MERA ROBERTO	126,04
GHL GRUPO HOTELES S.C.A	239.316,27
VALENCIA VALENCIA TEOFILO LORENZO	25,91
SERVICIOS TECNICOS	
GHL GRUPO HOTELES S.C.A	57.100,00
C.I. SETEL S.A.	71.794,88
COMRESORT S.A.	76.210,00
HOTELES LTDA	179.487,20
ITA HOLDING S.A.	209.401,73
PANCHI BURBANO JUAN CARLOS	32,34
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	
ASTORGAL	107.472,47
COMERCIAL KIWY S.A.	46.634,44
E.C.S. SERVICE	1.665,00
IMECANIC CIA. LTDA.	228.645,11
JACOME TIPANTUÑA LUIS ANIBAL	2.925,79
LA GANGA R.C.A. S.A.	577,29
OBANDO FRANCO JOSE LUIS	4.478,58
SERRANO ZAMBRANO LEIBER ESTALIN	970,28
SINMALEZA SANCHEZ CARLOS NAPOLEON	2.143,42
VELEZ CALISTO DELIA GERTRUDIS	834,50
VERA LOOR RAUL ROBERTO	4.000,00
SEGUROS GYE	638,60
TRANSPORTES FLETES Y ACARREOS	
EL ESMERALDEÑO CIA.LTDA.	277,20
TOTAL	1.258.215,62

NOTA 12. – IMPUESTOS POR PAGAR

La composición de Impuestos por pagar es:

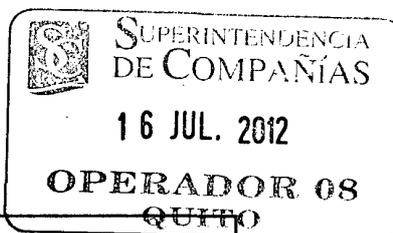


CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
IMPUESTO A LAS VENTAS X PAGAR	
IVA GENERADO POR PAGAR	
TARIFA 12%	31.822,46
RETENCION IVA	
RETENCION IVA 100%	27,97
RETENCION IVA 30% COMPRAS	1.048,06
IVA EN COMPRAS DE BIENES Y SERVICIOS	84.188,02
RETENCION EN LA FUENTE	
HONORARIOS	
HONOR.PERSONAS NATURALES 10%	10,50
SERVICIOS	
POR CONCEPT.SERVICIO TRANSPORTE PRIVADO	-
POR PAGOS NOTARIOS,REGISTRADORES PROPIED	116,94
POR OTROS SERVICIOS	251,19
COMPRAS	
POR COMPRAS LOCALES BIENES NO PRODUC.	962,19
IMPUESTO A LA RENTA X PAGAR 2011	
IMPUESTO A LA RENTA X PAGAR 2011	33.711,43
TOTAL	152.138,76

NOTA 13. – OTROS ANTICIPOS

La composición de Otros Pasivos es:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	
DE CLIENTES	
OTROS DEPOSITOS	44.266,60
TOTAL	44.266,60



NOTA 14. – OBLIGACIONES FINANCIERAS

La composición de la cuenta es:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
BANCOS NACIONALES	
PAGARES	359.211,20
TOTAL	359.211,20

NOTA 15. – OTRAS PROVISIONES

La composición de la cuenta es la siguiente:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	
PROVISIONES	
RECLAMOS	29.100,00
TOTAL	29.100,00

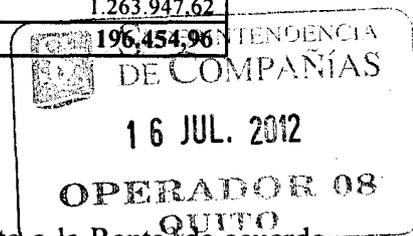
NOTA 16. – RESULTADO DEL EJERCICIO

El resultado del ejercicio económico 2011 es el siguiente:

CUENTAS	Saldo al 31 de Diciembre 2011
TOTAL INGRESOS	1.460.402,58
TOTAL EGRESOS	1.263.947,62
RESULTADO DEL EJERCICIO	196.454,96

NOTA 17. – IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2011, la descripción del Impuesto a la Renta, de acuerdo al porcentaje establecido, se detalla a continuación:

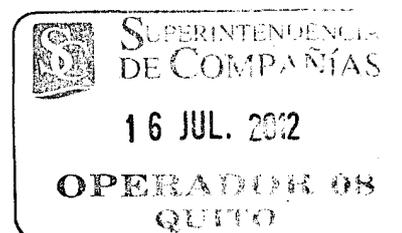


ky

DETALLE	Saldo al 31 de Diciembre 2011
A) UTILIDAD LIQUIDA	196.454,96
(+/-) PARTIDAS CONCILIATORIAS	55.990,65
(=) BASE IMPUESTO A LA RENTA	140.464,31
B) 24% IMPUESTO A LA RENTA	33.711,43
A-B) UTILIDA NETA DEL EJERCICIO	162.743,53

NOTA 18.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 01 de enero de 2012 y la fecha de preparación de este Informe de Comisario, al 25 de abril de 2012, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.



WJ