HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	3	5.748	25.319
Cuentas y documentos por cobrar	4	518.102	869.918
Otras cuentas por cobrar	5	152.561	124.662
Total activos corrientes:		<u>676.411</u>	<u>1.019.899</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES	6	768.289	768.289
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	7	1.130.122	668.024
TOTAL ACTIVOS		<u>2.574.822</u>	<u>2.456.212</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	8	1.044.824	1.258.216
Otras cuentas por pagar	9	567.544	225.505
Total pasivos corrientes:		<u>1.612.368</u>	<u>1.483.721</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	10	<u>163.154</u>	<u>359.212</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	11	10.400	10.400
Reserva legal	12	11.484	11.484
Adopción primera vez de las NIIF	13	236.240	236.240
Utilidades retenidas	14	551.176	355.155
Total patrimonio de los accionistas:		<u>809.300</u>	<u>613.279</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2.574.822</u>	<u>2.456.212</u>

Las notas adjuntas forman parte de los estados financieros.

HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS OPERACIONALES		1.325.211	1.460.403
(-) GASTOS DE ADMINISTRACION		1.025.742	1.217.939
(=) UTILIDAD EN OPERACIONES		299.469	242.464
OTROS (GASTOS) INGRESOS, NETO		(79.117)	(46.008)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		220.352	196.455
(-) IMPUESTO A LA RENTA	14	24.331	33.711
(=) UTILIDAD DEL EJERCICIO		196.021	162.744
Utilidad en acción		18,85	15,65
Promedio ponderado del número de acciones		10.400	10.400

Las notas adjuntas forman parte de los estados financieros.

HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
Expresados en dólares estadounidenses

	Capital Social	Reserva Legal	Adopción 1ª Vez de las NIIF	Utilidades Retenidas Nota 14	Total
	Nota 11	Nota 12	Nota 13	Nota 14	Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2010	10,400	11,484	0	192,340	214,224
Reparto de utilidades				71	71
Ajuste por inversiones en acciones			203,740		203,740
Ajuste por provisión cuentas incobrables			32,500		32,500
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	236,240	355,155	613,279
Impuesto a la renta causado 2012				(24,331)	(24,331)
Utilidad del ejercicio				220,352	220,352
Saldo al 31 de diciembre de 2012	10,400	11,484	236,240	551,176	809,300

Las notas adjuntas 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 2012 Y 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del ejercicio	196.021	162.744
Más cargos que no representan movimientos de efectivo		
Depreciación de activos fijos	0	35.378
Ajustes de años anteriores	0	32.571
Provisión impuesto a la renta	24.331	33.711
Total cargos que no representan flujo de efectivo	<u>220.352</u>	<u>264.404</u>
Cambios en activos y pasivos		
Cuentas y documentos por cobrar	351.816	(741.926)
Otras cuentas por cobrar	(27.899)	(45.426)
Cuentas y documentos por pagar	(213.392)	406.317
Otras cuentas por pagar	317.708	(56.724)
Efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación:	<u>648.585</u>	<u>(173.355)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de activos fijos, neto	0	(253.000)
Disminución de otros activos, neto	(462.098)	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(462.098)</u>	<u>(253.000)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento de obligaciones financieras a largo plazo	(206.058)	359.212
Pago de dividendos	0	0
Efectivo (utilizado) provisto actividades de financiamiento	<u>(206.058)</u>	<u>359.212</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo	(19.571)	(67.143)
Efectivo al inicio del año	25.319	92.462
Efectivo al final del año	<u>5.748</u>	<u>25.319</u>

Las notas adjuntas forman parte de los estados financieros.

HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(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 2012 y 2011, los ingresos de la compañía se han originado principalmente por los servicios de administración como operador de hoteles.

2. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la norma internacional de contabilidad (NIC), estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en los estados financieros.

Los presentes estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2012, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Hasta el año 2011, los estados financieros de la compañía se preparaban de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Ecuador.

La compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a partir del 1 de enero de 2012, por lo cual el período de transición a estas normas ha sido el año 2011.

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia efectúe estimaciones, utilice supuestos para la valoración de algunas partidas incluidas en los estados financieros y use su criterio al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros y revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

- a) **Unidad Monetaria.**- La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la compañía es el dólar de los EUA, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.
- b) **Negocio en marcha.**- Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. **Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.
- c) **Consistencia de la información.**- La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un periodo al siguiente.
- d) **Periodo de tiempo.**- La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por periodos específicos, normalmente los periodos de tiempo de un ejercicio y otros son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de poder establecer comparaciones, realizar análisis sobre los objetivos de comercialización y para una adecuada toma de decisiones.
- e) **Presentación de los estados financieros.**- En el estado de situación financiera, la compañía, clasificó las partidas como corrientes y no corrientes. En el estado de resultados integrales los costos y gastos se clasifican en función de su naturaleza. En el estado de flujos de efectivo se utilizó el método directo para informar sobre los movimientos de actividades de operación, inversión y financiamiento. En el estado de cambios en el patrimonio se revelan saldos y movimientos al inicio y final del periodo reportado.
- f) **Efectivo y equivalentes.**- Corresponde al efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias y se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización, los sobregiros bancarios en caso de existir se clasifican en el pasivo corriente.
- g) **Instrumentos financieros.**- La compañía clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39 (i) documentos y cuentas por cobrar y (ii) pasivos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de cada categoría se describen a continuación:
 - (i) Documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes, comprenden las siguientes partidas del estado de situación financiera: cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar relacionadas y no relacionadas.

La provisión para cuentas de dudosa cobranza se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la gerencia evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad, se registra con cargo a resultados en cada periodo. En

opinión de la gerencia de la compañía, este procedimiento permite estimar razonablemente la provisión para cuentas de dudosa cobranza, con la finalidad de cubrir adecuadamente el riesgo de pérdida en las cuentas por cobrar según las condiciones del mercado ecuatoriano.

- (ii) Los pasivos financieros incluyen cuentas y documentos por pagar, obligaciones con instituciones financieras y otras cuentas por pagar.

Las cuentas y documentos por pagar se reconocen a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con valor razonable.

Las obligaciones con instituciones financieras se valorizan al costo nominal. La compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto financiado debido a que corresponde a un sobregiro bancario que no tiene costos adicionales asociados.

- h) **Edificaciones-** Se muestra al costo histórico, menos la correspondiente depreciación acumulada. El valor de edificaciones 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 menores se cargan a los resultados del año, las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan.

La depreciación 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.

- i) **Deterioro en el valor de activos no corrientes.-** Al cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas y el valor de uso. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

- j) **Ingresos y gastos.-** Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio de devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la compañía y puedan ser medidos, con independencia del momento en que se genera el pago. Los ingresos de la compañía provienen principalmente de los servicios prestados.

- k) **Impuesto a la renta corriente y diferido.-** El gasto por el impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido, si fuese el caso.

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto a la renta empleadas para la determinación de dichos importes, son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

- o) **Utilidad por acción básica y diluida.-** La utilidad por acción básica y diluida ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes y de inversión en circulación a la fecha del estado de situación financiera.

- p) **Uso de estimaciones.**- La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la compañía se basan en la mejor información disponible sobre los hechos analizados como es la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

3. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES.**- La cuenta está conformada por:

	2012	2011
Banco del Pichincha Quito	0	5.494
Helm Bank	605	7.309
Banco Promérica	5.143	8.298
Banco de Pichincha Guayaquil	0	4.218
	<u>5.748</u>	<u>25.319</u>

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

	2012	2011
Hoteles y Servicios Almendral Cia. Ltda.	5.080	22.000
Operadora Internacional Hotelera S.A.	107.345	259.859
Hoteles Ltda.	67.837	465.832
Fideicomiso HIT	6.183	29.414
Hotelera Marbella S.A.	0	39.819
Astorgal Cia. Ltda.	309.290	0
Inmobiliaria Equinoccio	8.953	0
Hotel LeParc	11.414	0
Deudores varios otros	2.000	47.938
Proveedores	0	5.056
Subtotal cuentas por cobrar comerciales	<u>518.102</u>	<u>869.918</u>
Provisión para cuentas de dudosa recuperación	0	0
	<u>518.102</u>	<u>869.918</u>

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

	2012	2011
Saldo al inicio del año	0	(32.500)
Ajuste por NIIF (1)	0	32.500
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>

- (1) Se eliminó la provisión para cuentas incobrables, ya que las cuentas por cobrar comerciales no tiene una antigüedad que justifique mantener dicha provisión. Esta provisión fue ajustada contra resultados acumulados adopción primera vez de las NIIF.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Iva crédito tributario	125.235	99.201
Impuesto a la renta	27.326	25.460
	<u>152.561</u>	<u>124.662</u>

6. **ACTIVOS NO CORRIENTES.**- Los saldos del rubro al cierre de los ejercicios son como sigue:

	<u>Tasa de depreciación</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inmuebles disponibles para la venta	0%	768.289	768.289
Total activos no corrientes		<u>768.289</u>	<u>768.289</u>

Son inversiones en el tercero y quinto pisos del Hotel Makana en Tonsupa, Cantón Atacames, que fueron reclasificados a propiedades de inversión en USD 813.000 del costo de adquisición y su respectiva depreciación acumulada por USD (44.711). La administración ha decidido vender este activo hasta finales del 2013.

El movimiento de activos no corrientes es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	768.289	550.667
Depreciación del año	0	(35.378)
Adiciones del año	0	253.000
Transferencia a propiedades de inversión	(768.289)	0
Baja en edificaciones, neto	768.289	0
Saldo al final del año	<u>768.289</u>	<u>768.289</u>

7. **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.**- La cuenta está conformada por inversiones en acciones en asociadas, así:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Astorgal Cía. Ltda.	9.975	9.975
Caves S.A.	34.579	34.579
Guayhost S.A.	164.000	164.000
Landuni S.A.	541.695	79.597
Otros	6.535	6.535
Valorización de acciones	373.338	373.338
Provisión acciones	0	0
	<u>1.130.122</u>	<u>668.024</u>

El movimiento de otros activos no corrientes fue el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	668.024	464.284
Adiciones	462.098	0
Ajuste por NIIF	0	203.740
Saldo al final del año	<u>1.130.122</u>	<u>668.024</u>

La empresa realizó el ajuste de inversiones en asociadas por el método de participación por USD 373.337, También ajustó las cuentas de provisión por USD (11.772) y revalorización de acciones de años anteriores por USD 181.369. El valor neto de estos ajustes se afectó en resultados acumulados adopción primera vez de las NIIF por USD 203.740.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sobregiro Banco del Pichincha	6.010	0
Servicios de mantenimiento	120.650	400.347
Servicios técnicos	367.862	594.026
Acclonistas	369.308	0
Honorarios	114.948	243.108
Otros	66.046	20.735
	<u>1.044.824</u>	<u>1.258.216</u>

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Retenciones en la fuente e Iva	120.190	118.427
Provisión impuesto a la renta Compañía	24.331	33.711
Otros depósitos (a)	393.923	44.267
Reclamos	29.100	29.100
	<u>567.544</u>	<u>225.505</u>

(a) La compañía recibió anticipos para la venta de suites, departamentos o fracs en el Hotel Makana de Tonsupa. Al cierre del periodo 2012, estos anticipos se reportaron como abonos a promesas de compra-venta y su escrituración será registrada a partir del año 2013.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Promérica	153.154	359.212
	<u>153.154</u>	<u>359.212</u>

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 2012 y 2011, 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. ADOPCION PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la compañía.

14. UTILIDADES RETENIDAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía

15. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales el impuesto a la renta se calcula a la tasa del 23% y 24% aplicable a las utilidades gravables del período 2012 y 2011, respectivamente. También por disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la compañía ha preparado la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del ejercicio	220.352	196.455
(+) Gastos no deducibles	74	465
(-) Deducción 100% dividendos exentos	114.640	59.427
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	0	2.971
Base imponible para el impuesto a la renta	105.786	140.464
Impuesto a la renta causado 23% y 24%	24.331	33,711

A partir del año 2010, el anticipo del impuesto a la renta, se determina aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes

relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

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

	2012	2011
Cuentas y documentos por cobrar:		
Operadora Internacional Hotelera	107.355	259.859
Fideicomiso HIT	6.183	29.414
Cuentas y documentos por pagar:		
Comresort S.A.	0	76.210
Fideicomiso HIT	2.199	0
Astorgal Cía. Ltda.	0	107.472

17. **EVENTOS SUBSECUENTES**

Hasta la fecha de presentación de este informe, 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.
- Derogatorias.- la Ley de Zonas Francas y se autoriza el establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- 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%.
- Impuesto de salida de Divisas.- en noviembre de 2011, incremento del 2% al 5%.