

HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS NO CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. está constituida en el Ecuador desde el 3 de mayo de 1998 y su actividad principal es la programación, proyección, estudio y administración de empresas que se dediquen a cualquier tipo de actividad comercial relacionada a la empresa hotelera.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros (no consolidados) de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Bases de presentación y revelación.- Los estados financieros (no consolidados) adjuntos de Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 y sus respectivas notas. La información contenida en estos estados financieros (no consolidados) es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Los estados financieros (no consolidados) han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros (no consolidados) han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cuál generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. preparó estados financieros separados. Los estados financieros separados adjuntos se emitieron por requerimientos legales locales (Ver nota 6).

2.2 ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios y estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estos juicios y 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, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales.- La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

2.3 EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.4 ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los activos no corrientes (o grupo de activos para su disposición), cuya intención no sea la de su ocupación para uso administrativo, uso en la producción, arrendar a terceros o para la prestación de un servicio, se clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta siempre y cuando, se cumplan las siguientes condiciones: cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de su reclasificación; cuando está disponible para la venta inmediata en su estado actual y cuando se conoce un mercado activo y existe un potencial comprador.

Los activos no corrientes (o grupo de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta son medidos al menor entre el valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos estimados para su disposición.

2.5 INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

2.6 IMPUESTOS

El gasto por impuesto a la renta constituye la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

Impuestos diferidos.- Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponderables o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable

recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad tributaria.

Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

2.7 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

2.8 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar por la venta de bienes y servicios, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por prestación de servicios.- Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en base al cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

Ingresos por venta de bienes.- Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de bienes son reconocidos por la compañía cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.

Ingresos por intereses.- Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

2.9 GASTOS

Los gastos se registran sobre la base del costo. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.10 COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Se presentan netos en resultados, los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

2.11 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. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado, menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en

créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen 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, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.12 PASIVOS FINANCIEROS

Préstamos.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra los bienes y servicios es de 30 días.

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 por la Compañía 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.

2.13 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

EFFECTIVOS PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Las siguientes normas han sido enmendadas o revisadas y no tienen efecto sobre los estados financieros de la Compañía:

Normas nuevas

NIIF 10	Estados financieros consolidados
NIIF 11	Acuerdos conjuntos
NIIF 12	Revelación de intereses en otras entidades
NIIF 13	Medición del valor razonable

Normas enmendadas

NIIF 1	Préstamos del gobierno
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos financieros y pasivos financieros
NIC 1	Presentación de elementos de otros ingresos comprensivos (Otro resultado integral)
NIC 19	Beneficios para empleados (2011)
NIC 27	Estados financieros separados (2011)
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011)
Varios	Mejoramientos a las NIIF emitidas en mayo del 2012

Interpretaciones nuevas

CINIIF 20 Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto

DISPONIBLES PARA ADOPCIÓN TEMPRANA PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>Normas nuevas o enmendadas</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 1 Exención del requerimiento para re-emitir la información comparativa para la NIIF 9	Concurrente con la adopción de la NIIF 9
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición	Enero 1, 2015
Adiciones a la NIIF para la contabilidad del pasivo Financiero	Enero 1, 2015
NIIF 10 Entidades de inversión: Exención de los Requerimientos de consolidación	Enero 1, 2014
NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 36 Revelaciones de la cantidad recuperable para activos no financieros	Enero 1, 2014
NIC 39 Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas	Enero 1, 2014

Interpretaciones nuevas

CINIIF 21 Gravámenes Enero 1, 2014

3. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos, se componen de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Bancos	27,455	5,748
Sobregiro bancario	<u>-</u>	<u>(6,010)</u>
Total	<u>27,455</u>	<u>(262)</u>

Al 31 de diciembre de 2013 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Compañías relacionadas (Nota 16)	36,377	107,345
Compañías no relacionadas (Nota 16)	<u>10,160</u>	<u>16,494</u>
Subtotal	<u>46,537</u>	<u>123,839</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos a proveedores	24,000	-
Otras	<u>32,768</u>	<u>394,263</u>
Subtotal	<u>56,768</u>	<u>394,263</u>
Total	<u>103,305</u>	<u>518,102</u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de las respectivas facturas.

La gerencia de la Compañía considera que el importe en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Un detalle de la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Antigüedad</u>	<u>Valor bruto</u>	<u>Valor bruto</u>
Vigentes y no deterioradas	41,457	123,839
De 1 a 90 días	<u>5,080</u>	<u>-</u>
	<u>46,537</u>	<u>123,839</u>

5. ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

Corresponden a inmuebles que la compañía posee en los pisos tercero y quinto y estacionamientos del Hotel Makana en Tonsupa, Cantón Atacames. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía tiene la intención de vender dichos inmuebles en el transcurso de los próximos 12 meses.

El movimiento de los activos no corrientes disponibles para la venta fue como sigue:

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Saldos al inicio del año	768,289	768,289
Ventas (1)	<u>(296,284)</u>	<u>-</u>
Saldos al final del año (Nota 17)	<u>472,005</u>	<u>768,289</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013, la compañía vendió los departamentos del piso 3 – 1/2/3/7 y 15, piso 5 – 5/6 y 7; y los estacionamientos: E – 21/30 y 31 del Hotel Makana por un valor total de USD 296,284.

6. INVERSIONES EN ACCIONES

Las inversiones en acciones al 31 de diciembre están conformadas:

	<u>Proporción de participación accionaria y poder de voto</u>		<u>Saldo contable</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u> (Reestablecidos)
	Porcentaje		(en U.S. dólares)	
Astorgal Compañía Andina de alimentos, vinos y espiritosos CAVES S.A. EMA	33	33	9,975	9,975
Guayhost S.A.	3	3	184,114	184,114
Landuni S.A. Operadora Internacional	3	3	468,412	468,412
Hotelera Operinter	49	49	70,159	70,159
Centrohoteles	90	90	900	900
Comresort S.A.	33	33	156	156
Sunvacation Club Marketing Cia. Ltda.	33	33	5,087	5,087
Deterioro	-	-	<u>(59,102)</u>	<u>(59,102)</u>
Total			<u>857,296</u>	<u>857,296</u>

Al 31 de diciembre del 2013, los estados financieros de Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A., también se presentan consolidados con su compañía subsidiaria Centrohoteles en la cual posee una participación accionaria del 90%, tal como lo establece la NIC 27 Estados

Financieros Consolidados y Separados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. presenta estados financieros separados.

Durante el año 2013 la Compañía efectuó la corrección de error a sus estados financieros del año 2012, debido a que no se registró el deterioro de las inversiones por la compañía de dicho año por USD 272,826. La corrección del error ha sido contabilizada en forma retrospectiva; por lo que los estados financieros del año 2012 han sido reestablecidos. El efecto de la corrección del error es disminuir los resultados acumulados al 31 de diciembre del 2012 en USD 272,826 y disminuir el valor de la inversión en el mismo valor.

7. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras tienen la siguiente composición:

<u>Descripción</u>	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>Corriente</u>	No <u>corriente</u> (en U.S. dólares)	<u>Corriente</u>	No <u>corriente</u>
Préstamo Bancario:				
Banco Promérica y total	<u>32,815</u>	<u>48,572</u>	<u>71,767</u>	<u>81,387</u>

Corresponde a un préstamo que vence en mayo del 2016, a una tasa fija de interés del 9.76% anual.

Los vencimientos anuales de la obligación financiera se muestran a continuación:

<u>Año</u>	<u>USD</u>
2014	32,815
2015	33,577
2016	14,995

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	18,720	211,206
Proveedores del exterior (Nota 16)	<u>1,021,091</u>	<u>283,290</u>
Subtotal	<u>1,039,811</u>	<u>494,496</u>
Otras cuentas por pagar:		
Compañías no relacionadas	141,971	369,308
Anticipo clientes (1)	9,770	393,924
Otras cuentas por pagar	<u>24,267</u>	<u>204,110</u>
Subtotal	<u>176,008</u>	<u>967,342</u>
Total	<u>1,215,819</u>	<u>1,461,838</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía recibió anticipos para la venta de suites, departamentos o fracs en el Hotel Makana de Tonsupa. Al cierre del período 2012, estos anticipos se reportaron como abonos a promesas de compra – venta y su escrituración será registrada a partir del año 2013.

9. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

Activos y pasivos por impuestos corrientes.- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de IVA	236,284	125,235
Retenciones en la fuente IVA que les han sido efectuadas	2,709	2,992
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta que les han sido efectuadas	-	3
Total	<u>238,993</u>	<u>128,230</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar compañía	822	-
Impuesto al Valor Agregado por pagar	8,446	13,538
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	3,990	84
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	<u>164,376</u>	<u>106,567</u>
Total	<u>177,634</u>	<u>120,189</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	266,732	220,352
Dividendos percibidos exentos	(145,141)	(114,640)
Gastos no deducibles	4,844	74
Utilidad gravable	<u>126,435</u>	<u>105,786</u>
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados (1)	<u>27,816</u>	<u>24,331</u>
Anticipo calculado impuesto renta (2)	<u>10,551</u>	<u>15,022</u>

(1) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se calcula a la tarifa del 22% y 23%

sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% y 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente.

- (2) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2013 fue de USD 10,551, el impuesto a la renta causado es de USD 27,816; en consecuencia, la Compañía registró éste último en resultados como impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(3)	-
Impuestos anticipados años anteriores	3	-
Provisión del año	27,816	24,331
Impuestos anticipados	<u>(26,994)</u>	<u>(24,334)</u>
Saldos al final del año	<u>822</u>	<u>(3)</u>

10. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuadas, y su aplicación de manera efectiva.

Riesgo de crédito

Se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: salvaguardar la capacidad de la Compañía para seguir operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación se presentan las categorías de instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 3)	27,455	5,748
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	<u>103,305</u>	<u>518,102</u>
Total	<u>130,760</u>	<u>523,850</u>
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras (Nota 7)	81,387	153,154
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8)	<u>1,215,819</u>	<u>1,461,838</u>
Total	<u>1,297,206</u>	<u>1,614,992</u>

11. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 el capital social es de USD 10,400 que corresponden a diez mil cuatrocientas acciones ordinarias y nominativas a valor nominal de USD 1 cada una. Se encuentran totalmente pagadas.

Utilidad por acción.- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un detalle de la ganancia por acción es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad del período	238,916	196,021
Promedio ponderado de número de acciones	10,400	10,400
Utilidad básica por acción	22.97	18.85

La utilidad básica por acción ha sido calculada dividiendo el resultado del período atribuible para el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio.

RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece que por lo menos el 10% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

DIVIDENDOS DECLARADOS

Mediante Acta de Junta General de accionistas del 27 de marzo del 2013 la compañía decidió repartir dividendos por USD 551,176.

A partir del año 2010 los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en jurisdicciones de menor imposición o en paraísos fiscales, se encuentran gravados para efectos de impuesto a la renta.

RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los accionistas. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Resultados acumulados	551,176	355,155
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(36,586)	236,240
Dividendos pagados	(551,176)	-
Ajuste corrección de error	-	(272,826)
Utilidad del ejercicio	<u>238,916</u>	<u>196,021</u>
Total	<u><u>202,330</u></u>	<u><u>514,590</u></u>

La siguiente partida surge de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos de reservas de ejercicios anteriores que de acuerdo a disposiciones societarias constituyen subcuentas de los Resultados Acumulados y podrán ser utilizados de la siguiente forma:

- **Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.**- Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separado de los resultados acumulados ordinarios y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas; sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

12. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de la asistencia técnica	1,303,343	1,209,570
Ingresos provenientes utilidades fideicomisos	145,141	114,640
Ingresos varios	15,766	1,001
Total	<u>1,464,250</u>	<u>1,325,211</u>

13. GASTOS POR SU NATURALEZA

Los gastos operativos al 31 de diciembre se resumen:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos de administración	912,463	539,114
Gastos de venta	567,108	507,854
Total	<u>1,479,571</u>	<u>1,046,968</u>

El detalle de gastos por su naturaleza es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos por beneficios sociales	1,186	1,030
Equipos de hoteles y restaurantes	74,859	73,084
Honorarios	4,692	14,670
Impuestos y contribuciones	8,892	12,026
Mantenimiento	-	24,754
Seguros	15,425	16,665
Servicios básicos	91	387
Suministros	1,925	82
Gestión	872,168	453,836
Gastos Notariales	2,489	3,680
Promoción y publicidad	493,000	445,515
Otros gastos	4,844	1,239
Total	<u>1,479,571</u>	<u>1,046,968</u>

14. GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de costos financieros al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Intereses en obligaciones bancarias y terceros	31,416	24,701
Gastos bancarios	2,065	1,215
Impuesto a la salida de divisas	<u>44,879</u>	<u>31,975</u>
Total	<u><u>78,360</u></u>	<u><u>57,891</u></u>

15. OTRAS GANANCIAS

Las otras ganancias se resumen:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Ganancia en venta de activos disponibles para la venta y total	<u><u>360,413</u></u>	<u><u>-</u></u>

16. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

(a) Accionistas

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 se detallan seguidamente:

<u>Nombre del accionista</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>% Participación</u>
Hoteles el Salitre S.A.	120	1
J. Londoño R. y Cia S. en C.	4,160	40
Promotora Internacional de Hoteles Londoño S.C.A.	<u>6,120</u>	<u>59</u>
Total	<u><u>10,400</u></u>	<u><u>100</u></u>

(b) Con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza</u>	<u>Origen</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
			(en U.S. dólares)	
INGRESOS				
Por dividendos				
Fideicomiso Landuni	Capital	Local	35,245	5,200
Compañía Andina de Alimentos, Vinos y Espiritosos CAVES S.A. EMA.	Capital	Local	92,123	89,505
Guayhost S.A.	Capital	Local	17,773	19,935
			<u>145,141</u>	<u>114,640</u>
ACTIVO				
Cuentas por cobrar (Nota 4)				
Operadora Internacional Hotelera Operinter	Control	Local	<u>36,377</u>	<u>107,345</u>
INVERSIONES EN ACCIONES (Nota 6)				
Astorgal	Capital	Local	9,975	9,975
Compañía Andina de alimentos, vinos y espíritosos CAVES S.A. EMA	Capital	Local	177,595	177,595
Guayhost S.A.	Capital	Local	184,114	184,114
Landuni S.A.	Capital	Local	468,412	468,412
Operadora Internacional Hotelera Operinter	Capital	Local	70,159	70,159
Centrohoteles	Capital	Local	900	900
Comresort	Capital	Local	156	156
Sun Vacation	Capital	Local	5,087	5,087
			<u>916,398</u>	<u>916,398</u>

(c) Saldos y transacciones significativas

Al 31 de diciembre de 2013, los saldos y transacciones significativas se formaban de la siguiente manera:

	<u>Naturaleza</u>	<u>Origen</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
			(en U.S. dólares)	
INGRESOS				
Por Servicios Asistencia Técnica				
Fideicomiso HIT	Comercial	Local	827,308	751,478
Hoteles y Servicios Almendra Cía. Ltda.	Comercial	Local	65,000	60,000
Hotel Le Parc	Comercial	Local	67,207	31,736
			<u>959,515</u>	<u>843,214</u>

Continúa...

.....Continuación

EGRESOS

Servicios prestados

Hoteles Ltda.	Comercial	Exterior	425,500	112,000
Grupo GHL Hoteles S.C.A.	Comercial	Exterior	-	625,515
C.I. Setel S.A.	Comercial	Exterior	594,500	148,000
			<u>1,020,000</u>	<u>885,515</u>

ACTIVO

Cuentas por cobrar (Nota 4)

Hoteles y Servicios				
Almendral Cía. Ltda.	Control	Local	10,160	5,080
Hotel Le Parc	Control	Local	-	11,414
			<u>10,160</u>	<u>16,494</u>

PASIVO

Cuentas por pagar (Nota 8)

C.I. Setel S.A.	Comercial	Exterior	432,330	171,290
Grupo GHL Hoteles S.C.A.	Comercial	Exterior	163,261	-
Hoteles Ltda.	Comercial	Exterior	425,500	112,000
			<u>1,021,091</u>	<u>283,290</u>

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con compañías relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

(d) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre del 2013 y 2012 en transacciones no habituales y/o relevantes.

(e) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

Al 31 de diciembre los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave, se forman como siguen:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Aporte seguro social	783	969
Fondos de reserva	<u>303</u>	<u>61</u>
Total	<u>1,086</u>	<u>1,030</u>

17. COMPROMISOS

CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA

Con fecha 29 de noviembre del 2013 se suscribe el contrato entre el FIDEICOMISO HIT (El Contratante) y Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. (El Operador). En el cual el Contratante contrata al Operador para que opere bajo su exclusiva dirección y responsabilidad, dentro de los parámetros establecidos en el mismo el Hotel Sheraton, ubicado en la Av. República del Salvador y Naciones Unidas, de acuerdo con las exigencias que para el efecto establecen las autoridades ecuatorianas y las normas internacionales de operación para hoteles de cinco estrellas. El plazo de duración del contrato es de cinco años a partir de la fecha de suscripción del contrato, el cual puede ser renovado siempre y cuando las partes expresen su renovación con doce meses previo a la terminación del mismo.

CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN HOTELERA

Con fecha 22 de junio del 2012, se suscribe el contrato entre HOTEL LE PARC CÍA. LTDA. y HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A., cuyo objeto lo constituye el encargo que el PROPIETARIO hace al OPERADOR, para que ADMINISTRE, bajo su exclusiva dirección y responsabilidad, con toda autonomía administrativa, dentro de los parámetros establecidos en el contrato.

El plazo tendrá efecto a partir de la fecha de consolidación del Balance de Operación y tendrá una duración de diez años contados a partir de la fecha en que la operación del Hotel alcance las 100 habitaciones y se prorrogará a su vencimiento por períodos de cinco años, a menos que alguna de las partes manifieste por medio de una carta certificada a la otra con doce meses previo al vencimiento original o cualquiera de sus prórrogas, para la cual no se requerirá expresión de causa.

CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA

Con fecha 23 de mayo del 2008, se suscribe el contrato entre HOTEL Y SERVICIOS ALMENDRAL CÍA. LTDA. (El Propietario) y OPERINTER S.A. (El Operador). En el cual el Propietario contrata al Operador para operar y mantener en funcionamiento el Hotel incluyendo la actividad desplegada en la organización de eventos y la prestación de servicios hoteleros complementarios. La sociedad OPERINTER S.A. dispone de un contrato de franquicia para el Hotel con la Marca Howard Johnson, cuyas condiciones están definidas en el contrato de franquicias.

Su ubicación es en la ciudad de Loja calle Zoila Rodríguez y Antisana (esquina), de acuerdo con las exigencias que para el efecto establecen las autoridades ecuatorianas y las normas internacionales de operación para hoteles de cinco estrellas. El plazo de duración del contrato es de diez años a partir de la que se consolide el balance inicial de operación y se prorrogará su vencimiento por períodos de cinco años. Sin perjuicio de ello cualquiera de las partes, podría manifestar formal y expresamente su voluntad de dar por terminado el contrato al vencimiento mediante comunicación por escrito entregado por lo menos con doce meses previo a la terminación del mismo.

18. RECLASIFICACIONES

Al 31 de diciembre del 2012 ciertas cifras de los estados financieros de la Compañía han sido reclasificadas para efectos de presentación.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha enero 31 del 2015, se firma un Adendo al contrato de Administración Hotelera entre Hoteles y Servicios Almendral Cía. Ltda. y la sociedad Operinter S.A. mantenido desde el año 2009, en el cual se cancelará una suma mensual a Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. en representación de GHL Hoteles.

No existieron otros eventos, entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de los estados financieros (diciembre 12, 2015) que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros (no consolidados) por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. el 12 de diciembre del 2015 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros (no consolidados) serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.