

HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE

DICIEMBRE DE 2014

(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES)

Nota 1.- CONSTITUCION Y OBJETO

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A., es una entidad de derecho privado, que fue constituida desde el 3 de mayo de 1998, su objeto principal es la programación, proyección, estudio y administración de empresas que se dediquen a cualquier tipo de actividad comercial relacionada a la empresa hotelera.

Criterio de empresa en marcha.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 han sido preparados sobre la base de principios de contabilidad aplicables a un negocio en marcha. En consecuencia, los estados financieros no reflejan los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en caso que la Compañía no estuviera en condiciones de continuar operando como una empresa en marcha y, por esta razón, se vería obligada a realizar sus activos y liquidar sus pasivos, obligaciones y compromisos contingentes en otra forma que no sea a través del curso normal de sus operaciones y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

Nota 2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación de los Estados Financieros

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 el año terminado el 31 de diciembre de 2014, y las correspondientes notas. Los mencionados estados financieros (no consolidados) son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y surgen de los registros contables de la Compañía los mismos que están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el dólar como unidad monetaria y como moneda en curso legal.

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

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIF requiere que la Administración establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas páginas que forman parte de los estados financieros (no consolidados). En opinión de la administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles.

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 e meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados equivalentes de efectivo incluye los activos financieros líquidos, depósitos como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, el mismo que n difiere significativamente de su valor de realización.

2.4 Activos no Corrientes Mantenedos 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 imponderables.

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 periodo de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 90 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 periodo de crédito promedio para la compra los bienes y servicios es de 90 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.

<u>Norma</u>	<u>Tipo de Cambio</u>	<u>Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 32	Enmienda, Instrumentos Financieros: Presentación - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera	1 de Enero del 2014
NIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, Consolidación de entidades de inversión - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de Enero del 2014
NIC 36	Enmienda, Deterioro de los activos - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de Enero del 2014
NIC 39	Enmienda, Reconocimiento y medición: renovación de derivados - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de cobertura de acuerdo a criterios.	1 de Enero del 2014
NIF 9	Instrumentos financieros, especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de Enero del 2015
IFRIC 21	Gravámenes, Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de Enero del 2015

La Administración de la compañía estima que la adopción de las nuevas normas y de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

NOTA 3.- EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

CUENTAS	2014 **** en dólares	2013 ***
Banco Pichincha Cta. Cte. 3053907404	1,157	21,530
Helm Bank	-	1,030
Banco Promérica	12,074	4,895
TOTAL	13,231	27,455

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

El resumen de Cuentas por Cobrar y otras cuentas por cobrar, por clasificación principal, son como sigue:

CUENTAS	2014 **** en dólares	2013 ***
Fideicomiso HIT	41,351	-
Operadora Internacional Hotelera S.A. (Nota 16)	43,213	36,377
Compañías no Relacionadas (Nota 16)	-	10,160
Varios	1,623	-
Proveedores	58,500	24,000
Otros	146,604	32,767
TOTAL	291,291	103,304

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 por cobrar se aproximan 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>Antigüedad</u>	Valor Bruto	Valor Bruto
Vigentes y no Deterioradas	79,484	41,457
De 1 a 90 días	6,703	5,080
	<u>86,187</u>	<u>46,537</u>

NOTA 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, Provincia de Esmeraldas. Al 31 de diciembre del 2014, 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:

CUENTAS	2014 **** en dólares	2013 ***
Saldos al inicio del año	472,005	768,289
Ventas (1)	(176,978)	(296,284)
TOTAL	295,027	472,005

(1) Al 31 de diciembre de 2014, la compañía vendió los departamentos del piso 3 – 5/11/13, piso 5 – 4/8; los estacionamientos e- 3/4/22 del Hotel Makana por un valor de USD 176,978

NOTA 6.- INVERSIONES EN ACCIONES

El resumen de las Inversiones en acciones al 31 de diciembre, es como sigue:

CUENTAS	2014	2013	Porción de participación en % accionaria y poder de voto	
	**** en dólares ***	**** en dólares ***	2014	2013
Astorgal Cia. Ltda.	9,975	9,975	33	33
Caves S.A. EMA	177,595	177,595	15	15
Guayhost S.A.	184,114	184,114	3	3
Landuni S.A.	468,412	468,412	3	3
Operadora Internacional Hotelera Operinter	70,159	70,159	49	49
Centrohoteles	900	900	90	90
Comresort S.A.	156	156	33	33
Sunvacation Club Marketing Cía. Ltda.	5,087	5,087	33	33
Deterioro	(59,102)	(59,102)		
TOTAL	857,296	857,296		

Al 31 de diciembre del 2014, 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.

NOTA 7.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

El resumen de Obligaciones financieras, por clasificación principal, es como sigue:

Descripción	2014		2013	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	**** en dólares ***			
Préstamo Bancario				
Banco Promérica	11,479	-	32,815	48,572

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

NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

CUENTAS	2014	2013
	**** en dólares ***	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores Locales	3,982	18,720
Proveedores del Exterior (nota 16)	1,253,494	1,021,090
Subtotal	<u>1,257,475</u>	<u>1,039,811</u>
Otras cuentas por pagar:		
Compañías no relacionadas	-	141,971
Anticipo clientes (1)	4,500	9,771
Otras cuentas por pagar	159	24,267
Subtotal	<u>4,659</u>	<u>176,009</u>
TOTAL	<u>1,262,134</u>	<u>1,215,819</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 la compañía recibió anticipos para la venta de suites, departamentos o fracs en el Hotel Makana de Tonsupa. Al cierre del período 2014, se reportan como abonos a promesas de compra – venta y su escrituración será registrada en el año 2015.

NOTA 9.- IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

Activos y Pasivos por impuesto corrientes.- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen de la siguiente manera:

CUENTAS	2014	2013
	**** en dólares ***	
Impuesto a la Renta		-
IVA Compras	191,952	-
IVA Crédito Tributario	123,578	236,285
IVA Retenido	3,839	2,709
TOTAL	<u>319,369</u>	<u>238,994</u>

CUENTAS	2014	2013
	**** en dólares ***	
Impuesto a la renta por pagar compañía	571	822
Impuesto al Valor Agregado por pagar	10,471	8,446
Retenciones del impuesto a la renta por pagar	205	3,990
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	36,030	164,376
TOTAL	<u>47,277</u>	<u>177,634</u>

Impuesto a la renta reconocido en 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:

	2014 **** en dólares	2013 ***
Utilidad contable	263,187	266,732
(-) 100% Dividendos percibidos excentos	125,987	145,141
(-) Otras Rentas Excentas	-	-
(-) 15% Participación Laboral		
(+) Gastos no Deducibles	-	4,845
(+) Gastos Inc. Para gener. Ing. Excentos	-	
(+) Utilidad en Inversiones	-	-
(+) Particip. Trabajadores atribuibles a ingresos ex	-	-
= Base imponible antes de imppto. a la renta	137,200	126,435
Impuesto a la Renta causado	30,184	27,816
Anticipo Determinado	16,370	10,551
Saldo del Anticipo Pendiente de pago	16,370	10,551
(-) Retenciones en la fuente	29,613	26,994
Crédito tributario años anteriores	-	-
Saldo a Favor / Impuesto a pagar	(571)	(822)

- (1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2014, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$ 16,369.80; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 30,184.03. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$ 30,184.03, equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión.

- a) El Impuesto a la renta reconocido en resultados de los años 2014 y 2013, se muestra a continuación:

Continúa:

Continuación:

	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
	US \$		US \$	
	Parcial		Parcial	
Impuesto en el Estado de Resultados (tasa efectiva)	30,184	22.00%	27,816	22.88%
Impuesto Teórico (tasa nominal)	30,184	22%	26,750	22%
Resultado contable antes de impuesto	137,200		121,591	
Tasa Nominal	22%		22%	
Diferencia	-	0.00%	1,066	0.88%
Explicación de las Diferencias				
Gastos no Deducibles	-	0.00%	4,845	0.88%
	-	0.00%	1,066	0.88%

NOTA 10.- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

La administración se encarga de identificar, medir y mitigar los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una serie de procedimientos, políticas y normativas y una serie de herramientas tales como, revisiones internas, evaluaciones de cobertura de seguros, entre otras.

Riesgo de Mercado:

El riesgo de mercado es la exposición a un cambio adverso en el valor de los instrumentos financieros causados por factores de mercado, incluidos los cambios en las cotizaciones bursátiles, tipos de interés, tipos de cambio, precios de materias primas y tasas de inflación. La siguiente información contiene "declaraciones a futuro" que involucran riesgos e incertidumbres. Los resultados reales podrían diferir de los presentados.

Riesgo Cambiario

La empresa está expuesta al riesgo cambiario derivado de cambios en las diferentes divisas, sobre todo con respecto al dólar estadounidense. El riesgo cambiario puede ser resultado de cambios en las condiciones económicas, políticas monetarias y/o fiscales, la liquidez de los mercados globales, eventos políticos locales e internacionales, entre otros y surge de transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos e inversiones netas en operaciones en el extranjero,

Riesgo de precios

En el curso ordinario del negocio, históricamente la Compañía ha comercializado sus productos basándose en una política de fijación de precios donde se especifican los parámetros básicos para determinar el valor a facturar por cada línea, la administración considera que no se deben presentar fluctuaciones imprevistas significativas en los precios a los cuales estarían dispuestos a comprar los clientes, actuales o futuros, por

tanto el riesgo de pérdida de mercado por fluctuaciones en los precios es muy bajo o casi nulo.

Riesgo de interés

La Compañía no tiene un riesgo importante vinculado a las tasas de interés, debido a lo limitado de sus pasivos a largo plazo que generan costo del dinero.

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y equivalentes de efectivo, los instrumentos financieros derivados y los depósitos con bancos e instituciones financieras, así como por el otorgamiento de crédito a los clientes, incluyendo las cuentas por cobrar y las transacciones comprometidas.

La compañía no está expuesta a riesgos de crédito significativos. Históricamente, la empresa no ha tenido pérdidas crediticias significativas de sus clientes y concomitantemente, los límites de crédito no fueron excedidos durante los periodos de información, consecuentemente la administración no anticipa pérdidas por la falta de cumplimiento de las contrapartes.

Riesgo de liquidez

El área corporativa de finanzas monitorea los requerimientos de liquidez para asegurar que cuenta con el efectivo suficiente para cubrir las necesidades operativas de la empresa y mantener disponibles sus líneas de crédito en todo momento cuidando no exceder los límites de financiamiento establecidos en su caso por los créditos existentes.

Dichos pronósticos consideran los planes de financiamiento con deuda, el cumplimiento de restricciones financieras, el cumplimiento de objetivos de razones financieras en el estado de situación financiera y, en su caso, los requerimientos legales o regulatorios.

Administración de riesgo de capital

La Compañía maneja su capital para salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y poder ofrecer rendimientos a sus accionistas y beneficios a partes interesadas a través de la optimización de los saldos de endeudamiento y patrimonio.

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

Continúa:

Continuación:

	2014 **** en dólares	2013 ***
Activos Financieros al Costo Amortizado:		
Efectivo y Bancos (Nota 3)	13,231	27,455
Cuentas por cobrar comerciales y otras		
Cuentas por Cobrar (Nota 4)	291,291	103,304
Total	304,522	130,759
Pasivos Financieros al Costo Amortizado:		
Obligaciones Financieras (Nota 7)	11,479	81,387
Cuentas por Pagar Comerciales y otras		
Cuentas por pagar (Nota 8)	1,262,134	1,215,819
Total	1,273,613	1,297,206

NOTA 11.- PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado está compuesto por 10,400 acciones por un valor nominal de US \$. 1.00 dólar, las mismas que se encuentran pagadas.

Utilidad por Acción.- Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 un detalle de la ganancia por acción es el siguiente:

	2014 **** en dólares	2013 ***
Utilidad del período	233,003	238,916
Promedio ponderado de número de acciones	10,400	10,400
Utilidad básica por acción	22.40	22.97

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

De acuerdo a 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.

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 esta cuenta es como sigue:

	2014 **** en dólares	2013 ***
Resultados Acumulados	238,916	551,176
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	102,198	(36,586)
Dividendos Pagados	-	(551,176)
Utilidad del Ejercicio	233,003	238,916
Total	<u>574,117</u>	<u>202,330</u>

RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACION 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 el 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.

NOTA 12.- INGRESOS ORDINARIOS

El resumen de la cuenta fue como sigue:

	2014 **** en dólares	2013 ***
Ingresos		
Ingresos provenientes de asistencia técnica	1,255,353	1,303,343
Ingresos provenientes utilidades fideicomisos	125,987	145,141
Ingresos Varios	8,803	15,766
Total Ingresos	<u>1,390,142</u>	<u>1,464,250</u>

NOTA 13.- GASTOS POR SU NATURALEZA

El resumen de los gastos operativos al 31 de diciembre fue como sigue:

	2014	2013
	**** en dólares ***	
Gastos de Administración	726,309	912,464
Gastos de Venta	547,867	567,108
Total	1,274,177	1,479,571

El detalle de gastos por su naturaleza está conformado de la siguiente manera:

	2014	2013
	**** en dólares ***	
Gastos por Beneficios Sociales	1,279	1,187
Equipos de Hoteles y Restaurantes	44,122	74,859
Honorarios	547,050	4,692
Impuestos y Contribuciones	3,515	8,892
Mantenimiento	2,888	-
Seguros	-	15,425
Servicios Básicos	44	91
Suministros	1,199	1,925
Comisiones	9,107	-
Gestión	163,438	872,168
Gastos de Viaje	6,295	-
Gastos Notariales	300	2,489
Promoción y Publicidad	494,595	493,000
Otros Gastos	345	4,845
Total	1,274,177	1,479,571

NOTA 14.- GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de los costos financieros al 31 de diciembre es el siguiente:

	2014	2013
	**** en dólares ***	
Intereses en Obligaciones Bancarias y Terceros	6,402	31,416
Gastos Bancarios	691	2,065
Impuesto a la Salida de Divisas	39,382	44,879
Total	46,475	78,360

NOTA 15.- OTRAS GANANCIAS

Un resumen es el siguiente:

	2014 **** en dólares	2013 ***
Ganancia en venta de activos disponibles para la venta y total	193,697	360,413

NOTA 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 a su objeto y condiciones:

(a) Accionistas

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 se detallan a continuación:

Nombre del Accionista	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Hoteles el Salitre S.A.	120	1%
J. Londoño R. y Cía S. en C.	4,160	40%
Prootora Internacional de Hoteles Londoño S.C.A.	6,120	59%
Total	10,400	100%

(b) Con accionistas y compañías relacionadas

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

	<u>Naturaleza</u>	<u>Origen</u>	2014 **** en dólares	2013 ***
INGRESOS				
Por dividendos				
Fideicomiso Landuni	Capital	Local	39,256	92,123
Compañía Andina de Alimentos, Vinos y Espiritosos CAVES S.A. EMA.	Capital	Local	-	35,245
Operadora Internacional Hotelera Operinter	Capital	Local	70,164	-
Fiedicomiso Guayhost	Capital	Local	16,567	17,773
			<u>126,987</u>	<u>145,141</u>
ACTIVO				
Cuentas por cobrar (Nota 4)				
Operadora Internacional Hotelera Operinter	Control	Local	43,213	36,377

INVERSIONES EN ACCIONES (NOTA 6)

Astorgal Cia. Ltda.	Capital	Local	9,975	9,975
Compañía Andina de Alimentos, Vinos y Espiritosos 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
			916,398	916,398

(c) Saldos y transacciones significativas

Al 31 de diciembre de 2014, los saldos y transacciones significativas se conformaban de la siguiente manera:

INGRESOS**Por servicios Asistencia Técnica**

Fideicomiso HIT	Comercial	Local	829,716	827,308
Hoteles y servicios Almendral	Comercial	Local	60,000	65,000
Hotel Le Parc	Comercial	Local	90,275	67,207
			979,991	959,515

EGRESOS**Servicios Prestados**

Hoteles Ltda.	Comercial	Exterior	-	425,500
Grupo GHL Hoteles S.C.A.	Comercial	Exterior	525,000	-
C.I. Setel S.A.	Comercial	Exterior	189,237	594,500
			714,237	1,020,000

ACTIVO**Cuentas por cobrar (Nota 4)**

Hoteles y servicios Almendral	Control	Local	10,160	10,160
Hotel Le Parc	Control	Local	-	-
			10,160	10,160

PASIVO**Cuentas por pagar (Nota 8)**

C.I. Setel S.A.	Comercial	Exterior	189,237	432,330
Grupo GHL Hoteles S.C.A.	Comercial	Exterior	1,012,206	163,261
Hoteles Ltda.	Comercial	Exterior	52,051	425,500
			1,253,494	1,021,091

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

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas tienen una antigüedad de máximo 24 días y no generan intereses. No se han realizado provisiones por deterioro para estos rubros.

(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 2014 y 2013 en transacciones 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 conforman de la siguiente manera:

	2014 **** en dólares	2013 ***
Aporte Seguro Social	923	783
Fondos de Reserva	356	303
Total	<u>1,279</u>	<u>1,086</u>

NOTA 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 ADMINISTRACION HOTELERA

Con fecha 22 de junio del 2012, se suscribe el contrato entre HOTEL LE PARC CIA. 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 CIA. 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 periodos 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 entregados por lo menos con doce meses previo a la terminación del mismo.

CONTRATO DE SERVICIOS DE ASESORIA

Con fecha 15 de mayo del 2007, se suscribe el contrato entre Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter, en adelante la Contratante y Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. en adelante la Contratista. En el cual la contratante contrata al contratista para prestar los servicios de asesoría profesional para todo lo relacionado con la operación hotelera, entendiéndose por tal, los servicios de alojamiento, gastronomía y esparcimiento desplegada por la contratante para operar y mantener en funcionamiento el o los hoteles el Hotel incluyendo la actividad desplegada en la organización de eventos y la prestación de servicios hoteleros complementarios.

El plazo tendrá efecto a partir de la fecha de su suscripción y tendrá una duración de cinco años. Al vencimiento del plazo se entenderá prorrogado por un período igual, si ninguna de las partes manifiesta a la otra, por escrito, con anticipación de por lo menos 30 días, su decisión de no renovarlo.

NOTA 18.- 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 2014 y la fecha de los estados financieros (agosto 22, 2016) que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros - por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. el 27 de marzo 2015 y fueron presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros no consolidados fueron aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.