

HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(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. La empresa es accionista principal de las siguientes empresas en las cuales es dueña de una participación accionaria mayor al 50% siendo requerida la consolidación de sus estados financieros:

CENTROHOTELES S.A.

La compañía tiene por objeto la venta de programación, estudio, proyección, promoción y administración de servicios de hospedaje, con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, la participación societaria de Hoteles de la Sierra Sierrahoteles S.A. en esta entidad es del 90%.

CONSOLIDACION

Subsidiarias son todas las entidades (incluyendo entidades de propósito especial) a las que Hoteles de la Sierra Sierrahoteles (controladora) controla, lo que se manifiesta como el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. El control es generalmente evidenciado con la tenencia de la mayoría de los derechos a voto. Una entidad de propósito especial es una empresa en la que se ejerce el control sin la necesidad de mantener la mayoría de los derechos a voto.

En el caso de Hoteles de la Sierra Sierrahoteles, los estados financieros adjuntos comprenden los estados financieros de la controladora, consolidados con los de sus subsidiarias en las cuales mantiene participación accionaria.

Para la preparación de los estados financieros consolidados de Hoteles de la Sierra Sierrahoteles y sus subsidiarias se han aplicado las normas y procedimientos contenidos en la NIC 27 y SECCION 9, con base en los cuales, las transacciones, los saldos y las ganancias realizadas entre Hoteles de la Sierra Sierrahoteles y sus subsidiarias se eliminaron. También se eliminaron las pérdidas realizadas. Las políticas contables de las subsidiarias han sido modificadas para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por Hoteles de la Sierra Sierrahoteles.

Criterio de empresa en marcha.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 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

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

2.4 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta

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

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

2.3 Efectivo y Bancos

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.

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.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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. 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.

2.2 Estimaciones y Supuestos Significativos

Los estados financieros consolidados adjuntos de Hoteles de la Sierra Sierroteles 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 2018, y las correspondientes notas. Los mencionados estados financieros consolidados son responsabilidad de la Administración Financiera Compañía. Han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, 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.

2.1 Bases de preparación de los Estados Financieros

Nota 2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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.

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

2.7 Provisiones

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.

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.

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.

Impuestos diferidos.- Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles 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.

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 imponibles 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.

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

2.6 Impuestos

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

2.5 Inversiones en Subsidiarias

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.

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.

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 periodos 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 periodo 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 periodo 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 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 transfieren 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 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 ocurren.

2.13 Modificaciones e Incorporación de Nuevas Normas Financieras, Pronunciamientos Recientes.

Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

NIIF	NIIF EMITIDA	FECHA	VIGENTE DESDE
NIIF 16	IFRS 16 Arrendamientos. Sustituirá a NIC 17, CINIIF 4, SIC 15, 27. Puede optarse por una aplicación temprana pero, solo si también se aplica NIIF 15	Enero 2016	Enero 2019

La Administración de la empresa 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.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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		2018	2017
		**** en dólares ****	
Banco Pichincha Cta. Cie. 3053907404	-	5,435	76,818
Banco Internacional	15,056	15,056	82,252
TOTAL		15,056	82,252

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

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

Cuentas		2018	2017
		**** en dólares ****	
Clientes	130,337	67,206	
Operadora Internacional Hotelera Operinter (Nota 16)	-	-	
Compañías no Relacionadas (Nota 16)	-	-	
Varios	-	-	
Proveedores	530,849	759,416	
Otros	1,159,046	1,209,672	
TOTAL	1,820,231	2,036,294	

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.

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Cuentas		2018	2017	Porción de participación en % accionaria y poder de voto	
		**** en dólares	**** en dólares	2018	2017
Astorgal Cia. Ltda.	9,975	9,975	9,975	33	33
Caves S.A. EMA	34,579	34,579	34,579	15	15
Guayhost S.A.	164,000	164,000	164,000	3	3
Landuni S.A.	511,695	511,695	511,695	3	3
Operadora Internacional Hotelera Operinter	392	392	392	49	49
Centrohoteles	-	-	900	90	90
Conresort S.A.	-	-	1,729	33	33
Survaccation Club Marketing Cia. Ltda.	-	-	9,975	33	33
Deterioro	(608,143)	(608,143)	1,250,338	33	33
TOTAL	52,498	52,498	1,983,584		

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

NOTA 6.- INVERSIONES EN ACCIONES

Cuentas		2018	2017
		**** en dólares	**** en dólares
Saldos al inicio del año	199,043	199,043	199,043
TOTAL	199,043	199,043	199,043

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 2018, 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:

NOTA 5.- ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA

Antigüedad		2018	2017
		**** en dólares	**** en dólares
Vigentes y no Deterioradas	130,337	130,337	67,206
De 1 a 90 días	-	-	67,206
Valor Bruto	130,337	130,337	130,337
Valor Bruto	67,206	67,206	67,206

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

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.

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

Cuentas	2018	2017
		en dólares ***
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores Locales	11,323	422
Proveedores del Exterior (nota 16)	1,052,622	1,183,301
Subtotal	1,063,946	1,183,722
Otras cuentas por pagar:		
Sobregiro Bancario	3,541	-
Provisiones	374,349	130,345
Anticipo clientes (1)	62,028	58,884
Deudas con Socios	210,864	31,778
Subtotal	650,781	221,007
TOTAL	1,714,726	1,404,730

(1) Al 31 de diciembre del 2016 la compañía recibió anticipos para la venta de suites, departamentos o fracs en el Hotel Makana de Tonsupa. Al cierre del periodo 2016, se reportan como abonos a promesas de compra – venta y su escrituración será registrada en el año 2018.

NOTA 8.- IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

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

Cuentas		2018	2017
		**** en dólares ***	
IVA Compras	-	56,001	
IVA Crédito Tributario	314,391	290,259	
IVA Retenido	4,906	5,227	
TOTAL	319,298	351,488	
Cuentas			
Impuesto a la renta por pagar compañía	127,124	118,786	
Impuesto al Valor Agregado por pagar	9,649	21,628	
Retenciones del impuesto a la renta por pagar	1,318	204	
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	1,621	97	
TOTAL	139,711	140,715	

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:

SALDO		*** en dólares ***	
al 31 de Diciembre de 2018		S.A.	
		SIERRAHOTELS CENTRHHOTELS	TOTAL
		S.A.	

Utilidad del Ejercicio	1,325,706	208,647	1,534,353
(-) Rentas Exentas			
(+) Gastos Incurred para generar ingresos exentos	1,003,470	-	1,003,470
(+) Participación Trabajadores Ing. Exentos	-	-	-
(+) Gastos no Deducibles	81,821	1,722	83,543
(-) deducción pago Trabajadores discapacitados	-	-	-
Utilidad antes de participación a trabajadores	404,057	210,369	614,426
15% Participación de Trabajadores	-	-	-
Utilidad Gravable	404,057	210,369	614,426
Impuesto a la renta	101,014	46,281	147,295
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	25%	22.00%	24%

(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.

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

NOTA 9.- OBLIGACIONES CON RELACIONADAS A LARGO PLAZO

El resumen de cuentas obligaciones con relacionadas a largo plazo, es como sigue:

Cuentas		**** en dólares ****	
		2018	2017
Dividendos por Pagar	217,632	936,348	
Cuentas por Pagar Relacionados	217,104	117,981	
TOTAL	434,735	1,054,329	

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:

Administración de riesgo de capital

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.

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.

Riesgo de liquidez

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.

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.

Riesgo de crédito:

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 interés

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 precios

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 Cambiario

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.

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:

Activos Financieros al Costo Amortizado:		**** en dólares ***	
		2018	2017
Efectivo y Bancos (Nota 3)	15,056		82,252
Cuentas por cobrar comerciales y otras			
Cuentas por Cobrar (Nota 4)	1,820,231		2,036,294
Total	1,835,287		2,118,546
Pasivos Financieros al Costo Amortizado:			
Obligaciones Financieras	-		-
Cuentas por Pagar Comerciales y otras	1,714,726		1,404,730
Cuentas por pagar (Nota 7)	1,714,726		1,404,730
Total	1,714,726		1,404,730

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 2018 y 2017 un detalle de la ganancia por acción es el siguiente:

**** en dólares ***		2018		2017	
Utilidad del período	1,387,058		1,354,182		10,400
Promedio ponderado de número de acciones	10,400		10,400		
Utilidad básica por acción	133.37		130.21		

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:

	2018	2017
Resultados Acumulados	(282)	386,467
Resultados acumulados provenientes de la adopción		
por primera vez de las NIIF	236,240	236,240
Reserva Valuación Inversiones	(1,071,481)	854,362
Utilidad del Ejercicio	1,370,821	1,345,320
Total	535,298	2,822,388

RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registrarán 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:

	2018	2017
Ingresos		
Ingresos provenientes de asistencia técnica	1,013,429	1,201,925
Ingresos provenientes utilidades fideicomisos	1,003,470	811,449
Ingresos Varios	332	2,875
Total Ingresos	2,017,232	2,016,249

NOTA 13.- GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	2018	2017
Gastos de Administración	466,112	432,425
Gastos de Venta	-	19,876
Total	466,112	452,300

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

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%

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 se detallan a continuación:

(a) Accionistas

Las operaciones habituales 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:

NOTA 15.- COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

	2018	2017
Total	16,767	55,394
Intereses en Obligaciones Bancarias y Terceros	-	15,246
Gastos Bancarios	2,080	1,316
Impuesto a la Salida de Divisas	14,687	38,832
	**** en dólares ***	**** en dólares ***

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

NOTA 14.- GASTOS FINANCIEROS

	2018	2017
Total	466,112	452,300
Gastos de Ventas	-	-
Gastos por Beneficios Sociales	874	5,042
Equipos de Hoteles y Restaurantes	-	19,876
Honorarios	93,568	60,586
Impuestos y Contribuciones	8,261	4,587
Mantenimiento	-	63,036
Seguros	13,713	13,716
Servicios Básicos	-	2,101
Suministros	60	7
Gastos de Gestión	5,061	-
Gastos de Viaje	22,696	19,152
Gastos Notariales	28,724	10,244
Promoción y Publicidad	33,027	46,900
Franquicia, Regalias	81,821	-
Otros Gastos	178,306	207,055
	**** en dólares ***	**** en dólares ***

(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:

	Naturaleza		Origen	2018		2017	
INGRESOS	Por dividendos	Capital	Local	21,037	20,891	-	-
	Fidelicomiso Landuni	Capital	Local	-	-	116,125	201,964
	Compañía Andina de Alimentos, Vinos y	Capital	Local	-	-	860,000	582,000
	Espiritosos CAVES S.A. EMA,	Capital	Local	-	-	6,308	6,593
	Operadora Internacional Hotelera Operinter	Capital	Local	-	-	-	-
	Centrohoteles S.A.	Capital	Local	-	-	-	-
	Fidelicomiso Guayhost	Capital	Local	-	-	-	-
				1,003,470	811,449		
ACTIVO	Cuentas por cobrar (Nota 4)	Control	Local	16,419	32,145	8,056	32,145
	Hotel Leparc	Control	Local	-	-	1,186	-
	Lalam Guatemala	Control	Exterior	112,366	1,186	25,819	1,186
	Operadora Internacional Hotelera Operinter	Control	Local	-	-	79,479	-
	Caves S. A. Ena	Control	Local	-	-	-	-
	Caves Colombia	Control	Exterior	-	-	69,335	-
	Fidelicomiso Hotel Proyecto Cuenca	Control	Local	-	-	-	-
	Astorgal Cia. Ltda.	Control	Local	-	-	-	-
				129,971	1,276,878	1,060,857	1,060,857
				1,003,470	811,449		

**** en dólares ****

(c) Saldos y transacciones significativas

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos y transacciones significativas se conformaban de la siguiente manera:

INVERSIONES EN ACCIONES (NOTA 6)	Astorgal Cia. Ltda.	Capital	Local	-	-	-	-
	Compañía Andina de Alimentos, Vinos y	Capital	Local	9,975	9,975	34,579	34,579
	Espiritosos CAVES S.A. EMA,	Capital	Local	34,579	34,579	164,000	164,000
	Landuni S.A.	Capital	Local	511,695	511,695	392	392
	Operadora Internacional Hotelera Operinter	Capital	Local	-	-	-	-
	Centrohoteles	Capital	Local	-	-	-	-
	Conresort	Capital	Local	-	-	-	-
	Sun Vacation	Capital	Local	-	-	-	-
				720,641	723,270	1,729	1,729
				720,641	723,270		

INGRESOS

Por servicios Asistencia Técnica	Comercial	Local	526,759	628,653
Fidelicomiso HIT	Comercial	Local	52,765	45,309
Hoteles y servicios Almerndal	Comercial	Local	6,133	3,393
Hotel Le Parc	Comercial	Local	64,099	194,743
Operadora Internacional Hotelera Operinter	Comercial	Local	872,755	872,097

Aporte Seguro Social	1,216	1,542
	326	1,542
Fondos de Reserva	1,216	326
Total	2,432	3,410

remuneraciones y compensaciones

Al 31 de diciembre los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave, se conforman de la siguiente manera:

(e) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

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 2018 y 2017 en transacciones habituales y/o relevantes.

(d) Administración y alta dirección

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. 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.

EGRESOS		Servicios Prestados		Hoteles Ltda.		Grupo GHL Hoteles S.C.A.		C.I. Setel S.A.		Cuentas por pagar (Nota 7)	
Hoteles y Servicios Alimentarios		Operadora Internacional Hotelera Operinter		Latam Guatemala		Hotel Le Parc		PASIVO			
Control	Local	16,419	32,145	Control	Local	112,366	25,819	Control	Exterior	601,475	820,411
	Exterior	1,186	1,186		Exterior	1,186	1,186		Local	2,984	20,062
Total		17,605	33,331	Total		113,552	27,005	Total		604,459	840,473
ACTIVO		Hoteles y Servicios Alimentarios		Operadora Internacional Hotelera Operinter		Latam Guatemala		Hotel Le Parc		PASIVO	
Control	Local	16,419	32,145	Control	Local	112,366	25,819	Control	Exterior	601,475	820,411
	Exterior	1,186	1,186		Exterior	1,186	1,186		Local	2,984	20,062
Total		17,605	33,331	Total		113,552	27,005	Total		604,459	840,473
EGRESOS		Servicios Prestados		Hoteles Ltda.		Grupo GHL Hoteles S.C.A.		C.I. Setel S.A.		Cuentas por pagar (Nota 7)	
Comercial	Exterior	56,456	110,345	Comercial	Exterior	56,456	110,345	Comercial	Exterior	601,475	820,411
	Local	-	-		Local	-	-		Local	2,984	20,062
Total		56,456	110,345	Total		56,456	110,345	Total		604,459	840,473

NOTA 16.- 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 Sierrehoteles 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 CIA. LTDA. y HOTELES DE LA SIERRA SIERRAHOTELS 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 periodos 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 Zola 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 consolida el balance inicial de operación y se prorrogará su vencimiento por periodos de cinco años. Sin perjuicio de ello cualquiera de las partes, podrá 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 Sierrehoteles 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 17.- EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha enero 31 del 2015, se firma un Adendo al contrato de Administración Hotelera entre Hoteles y Servicios Almondral Cia. 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.

Al momento se tiene un reclamo por parte del Hotel Windam Quito, en cuanto a que deje de ser operador Operinter, por lo que se ha establecido una demanda para el cumplimiento del contrato por parte de GHL, se espera el desenlace del juicio.

GERENTE
Pedro Ivan Serrano



CONTADOR

Brayan Martinez



