Cialcotel
CADENA HOTELERA
Patio Andaluz
SAN FRANCISCO DE QUITO - ECUADOR

1042

Quito, junio 22 del 2010

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
Presente

De mi consideración:

Adjunto a la presente, se servirán encontrar el informe de los Estados Financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre del 2009 de la Compañía Cialco S.A. y Subsidiarias.

Atte. atentamente,

Ing. Francisco Baca Bonilla
GERENTE GENERAL

Av. García Moreno N6-52 entre Olmedo y Mejía • San Francisco de Quito - Ecuador • (593-2) 228-0830 • Fax: (593-2) 228-8690
cialcotel@hotelpatioandaluz.com • www.hotelpatioandaluz.com

Oficina Matriz: Av. Naciones Unidas E6-99 y Shyris • Edificio Banco Bolivariano • 3er. Piso, Oficina 301
(593-2) 224 5267 / 224 5268 • Fax: (593 2) 226 3261 • cialcotel@cialco.com
www.cialcotel.com

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros consolidados mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA Y SUBSIDIARIAS al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Aspectos de énfasis

5. Como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros y en el párrafo 2 de este informe, la Compañía y subsidiarias prepara sus estados financieros con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC´s las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF´s. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los estados de resultados de las operaciones y flujos de efectivo de CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA Y SUBSIDIARIAS de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a las de la República del Ecuador.

6. Como se describe en la Nota 1 a los estados financieros con fecha 27 de enero del 2010, se inscribió las escrituras mediante las cuales se aprueba la fusión por absorción de CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO como absorbente y ElPatio Andaluz Sociedad Anónima absorbida con lo cual según lo dispuesto en el artículo tercero de Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.IJ.DJCPTE.Q.09.004787 se procedió a la cancelación de la inscripción de ElPatio Andaluz Sociedad Anónima en dicho organismo de control. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando tales circunstancias.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
23 JUN. 2010
OPERADOR 6
QUITO

Micelle

RNAE No. 358
20 de marzo del 2010
Quito, Ecuador

Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO
SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO Y SUBSIDIARIAS

BALANCE GENERAL CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

A C T I V O S

CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo		82,249
Cuentas por cobrar, neto	(Nota 4)	269,625
Inventarios	(Nota 5)	60,822
Pagos anticipados y otros activos corrientes		99,691
Total del activo corriente		512,387
PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto	(Nota 6)	3,505,683
CARGOS DIFERIDOS		156
		4,018,226

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CORRIENTE:		
Sobregiros bancarios		8,699
Obligaciones financieros		12,500
Obligación con terceros	(Nota 7)	120,000
Cuenta por pagar	(Nota 8)	918,683
Impuesto a la renta	(Nota 9)	377
Pasivos acumulados		47,724
Total del pasivo corriente		1,107,983
RESERVA PARA JUBILACIÓN E INDEMNIZACIÓN	(Nota 10)	230,638
Total del pasivo		1,338,621
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social	(Nota 12)	842,415
Aportes para futuras capitalizaciones	(Nota 13)	310,635
Reserva legal	(Nota 14)	15,001
Reservas facultativa y especial	(Nota 15)	2,042
Reserva de capital	(Nota 16)	19,969
Reserva por valuación	(Nota 17)	911,830
Prima en emisión de acciones	(Nota 13)	649,533
Pérdidas acumuladas		(426,728)
Interés minoritario		354,908
		2,679,605
		4,018,226

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general consolidado.

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO
SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

INGRESOS:	
Habitaciones	2,034,270
Restaurante, comestibles y bebidas	54,604
Otros servicios	100,163
	2,189,037
COSTO DE VENTAS Y COSTOS DE SERVICIOS	1,031,107
Utilidad bruta	1,157,930
GASTOS DE OPERACIÓN:	
Ventas	37,346
Administración	1,178,654
Mantenimiento	119,492
	1,335,492
Pérdida en operación	(177,562)
OTROS (GASTOS) INGRESOS, neto	
Gastos financieros, neto	(34,865)
Otros gastos	(1,933)
	(36,798)
Pérdida antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	(214,360)
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	-
IMPUESTO A LA RENTA	377
	(214,737)
Interés minoritario	27,479
Pérdida neta	(187,258)

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero consolidado.

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDACIÓN

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZA-CIONES	RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESPECIAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR VALUA-CIÓN	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	PÉRDIDAS ACUMU-LADAS	INTERES MINORI-TARIO	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008	842,415	310.635	14,815	2,042	19,969	-	649.533	(239,171)	-	1,600,238
MÁS (MENOS):				-	-	-	-	-	-	-
Ajuste	-	-	-	-	-	-	-	(157)	-	(157)
Valuación de propiedad, mobiliario y equipo	-	-	-	-	-	1.266.782	-	-	-	1.266.782
Apropiación de reserva legal	-	-	186	-	-	-	-	(186)	-	-
Transferencia a interés minoritario	-	-	-	-	-	(354,952)	-	44	354,908	-
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	-	(187,258)	-	(187,258)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	842,415	310.635	15,001	2,042	19,969	911.830	649.533	(426,728)	354,908	2,679,605

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero consolidado.

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA
CIALCO Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	2009
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Efectivo recibido de clientes, compañía relacionadas y otros	2,206,211
Efectivo pagado a proveedores, funcionarios y empleados, accionistas, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar	(2,059,829)
Intereses pagados	(35,244)
Impuesto a la renta y participación a trabajadores pagado	(753)
Otros ingresos, neto	(1,323)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	109,062
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	-
Efectivo pagado para la adquisición de mobiliario y equipo	(80,217)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(80,217)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Efectivo recibido por préstamos bancarios	12,500
Efectivo pagado en obligaciones con terceros, neto	(24,228)
Efectivo recibido en préstamos a compañías relacionadas	7,130
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(4,598)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	24,247
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	
Saldo al inicio del año	58,001
Saldo al fin del año	82,249

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado financiero consolidado.

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA
CIALCO Y SUBSIDIARIAS

CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresada en Dólares de E.U.A.)

	2009
PÉRDIDA NETA	(187,258)
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:	
Depreciación de propiedad, mobiliario y equipo	218,448
Reserva para jubilación patronal	95,538
Amortización de gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes	29,390
Amortización y baja de cargos diferidos	315
Bajas en cuentas por cobrar	(3,169)
Baja de cuentas incobrables	481
Provisión para impuesto a la renta	377
Transferencia y ajuste a mobiliario y equipo	1,194
Utilidad en venta de mobiliario y equipo	(47)
Interés minoritario sobre la pérdida neta	(27,479)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
Disminución en cuentas por cobrar	27,333
Aumentos en gastos pagados por anticipado	(10,388)
Aumentos en inventarios	(5,566)
Disminución en cuentas por pagar	(28,926)
Disminución en pasivos acumulados	(1,181)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	109,062

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO

SUBSIDIARIA ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA:

✓ Como se menciona en la Nota 8, durante el año 2009, la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito – INNOVAR UIO (ex Empresa del Centro Histórico (ECH)) realizó consumos en los locales de la Compañía por US$4,450, en base a lo determinado en la escritura de compra – venta del Hotel Patio Andaluz, para la liquidación de estos consumos se compensaron cuentas. Resultado de esta compensación, disminuyeron cuentas por cobrar y cuentas por pagar en el referido importe.

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO Y SUBSIDIARIAS

CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO

SUBSIDIARIA ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA: (Continuación)

- ✓ Con fecha 1 de octubre del 2009, la Compañía realizó un intercambio de activos (vehículos), con el Señor Francisco Álvarez (parte relacionada), resultado de esta operación disminuyeron mobiliario y equipo por US$1,194, con cargo a resultados del período, (vehículo entregado US$4,930, vehículo recibido US$3,736).

SUBSIDIARIA RUMIPAMBA DE LAS ROSAS S. A.

- ✓ En el año 2009, la Compañía liquidó cuentas por cobrar por US$1,428, con cargo a Anticipo de huéspedes.
- ✓ En el año 2009, la Compañía dio de baja equipos de oficina que cumplieron su vida útil estimada por US$320, su correspondiente depreciación acumulada por US$367 con crédito a Otros ingresos por US$47.
- ✓ En el año 2009, la Compañía dio de baja cuentas por cobrar por retención de impuestos que le habían realizado el año 2005 por US$3,169. Resultado de este ajuste se incrementaron gastos y disminuyeron cuentas por cobrar en dicho importe.
- ✓ En el año 2009, la Compañía transfirió a la reserva legal US$186 de utilidades netas del ejercicio anterior. Resultado de esta transferencia, se incrementó la reserva legal y disminuyó resultados acumulados en el mencionado importe.

SUBSIDIARIA HOTELES Y NEGOCIOS TURÍSTICOS PIEDRATURIS S. A.

- ✓ Se registró ajustes a valor de mercado de los bienes inmuebles, según avaluó por profesionales independientes por US$1,266,782. Resultado de esta operación incrementaron terrenos y edificios y depreciación acumulada en el referido importe.

Las notas adjuntas son parte integrante de esta conciliación.

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO Y SUBSIDIARIA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES:

La actividad principal de la Matriz y sus subsidiaria es el desarrollo y explotación del servicio hoteleros a través de la Cadena Hotelera Colonial CIALCO, a continuación se resume las operaciones de la Matriz y sus subsidiarias:

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO (MATRIZ):

Constructora Importadora Álvarez Burbano Compañía Limitada CIALCO fue constituida en Quito, Ecuador el 15 de junio de 1968. Su objeto social en su fase inicial era efectuar toda clase de actos y contratos civiles o de comercio relacionados a operaciones mercantiles y en general exportación de mercaderías nacionales, artículos manufacturados, productos industriales y la actividad inmobiliaria. La Compañía fue reactivada mediante escritura pública celebrada el 2 de febrero de 1996.

En los últimos años, los accionistas de la Compañía a nombre personal concentraron sus actividades en el desarrollo de empresas turísticas integrando la Cadena Hotelera Colonial CIALCOTEL conformada por: Hotel Patio Andaluz en Quito (ElPatio Andaluz Sociedad Anónima – 90% de participación), Hostería Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima en Salcedo (79.55% de participación) y Hotel La Piedra en Bahía. (Hoteles y Negocios Turísticos Piedraturis Sociedad Anónima – 71.98% de participación). Para el desarrollo de las operaciones de estas compañías hoteleras, se requería contar con un nuevo accionista que aporte recursos frescos para su mejor desenvolvimiento y proyección, este socio estratégico es Fondo País Ecuador, entidad que en primera instancia solicitó que Constructora Importadora Álvarez Burbano Compañía Limitada CIALCO se transforme en sociedad anónima, que las acciones que mantienen los accionistas de CIALCO en las mencionadas compañías hoteleras sean aportados a la Compañía o en un Fideicomiso Mercantil hasta que se concluya con la transformación y que CIALCO sea inscrita en el Registro de Mercado de Valores para la compra de las nuevas acciones de la misma.

Con fecha 24 de febrero del 2006, la Junta General de Socios de CIALCO aprobó la aportación de sus socios consistente en los paquetes accionarios de las compañías hoteleras a su valor nominal por el importe de US$473,905 más US$3,795 en efectivo.

Con fecha 22 de marzo del 2006, mediante escritura pública la Compañía se transformó en Sociedad Anónima y modificó sus estatutos, estableciendo que su objeto social es efectuar toda clase de actos y contratos civiles o de comercio, vinculados al sector turístico, incluyendo comprar, permutar, vender, arrendar, hipotecar y en general celebrar toda clase de actos y contratos relativos a bienes inmuebles vinculados al sector turístico y en general está autorizada a realizar todo tipo de actos y contratos establecidos en la Ley de Turismo y se establece su capital autorizado en US$683,000 y su capital pagado en US$478,100, que incluye la aportación del paquete accionario de las compañías hoteleras.

1. OPERACIONES: (Continuación)

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO (MATRIZ): (Continuación)

Con fecha 21 de diciembre del 2006, la Superintendencia de Compañías aprobó la inscripción de CIALCO en el Registro del Mercado de Valores y autoriza realizar la oferta pública de la emisión de las nuevas acciones.

Con fecha 27 de diciembre del 2006, Fondo País Ecuador y la Compañía celebraron un acuerdo en el cual, entre otros, se establecieron las siguientes cláusulas:

- ✓ La inversión que realizará Fondo País Ecuador en CIALCO asciende a US$855,358, dicha inversión durará hasta el año 2014;

- ✓ Una vez cumplidas la transformación de CIALCO en sociedad anónima y liquidado el Fideicomiso Mercantil de Garantía (con la devolución de las acciones a favor de CIALCO), es Fondo País Ecuador quien compre directamente las acciones de CIALCO mediante el aporte final de US$854,433 para adquirir el 30% del capital autorizado;

- ✓ La inversión se realizó así: US$204,900 que equivale a la diferencia para cubrir el capital autorizado como compra directa de las acciones y la diferencia por US$649,533 como premio en la venta de las acciones a través de la Bolsa de Valores de Quito;

- ✓ Los valores aportados por Fondo País Ecuador deberán ser utilizados en:

  1. Pago parcial de la deuda por la adquisición del Hotel ElPatio Andaluz con la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - INNOVAR UIO (ex Empresa del Centro Histórico (ECH)). Este inmueble inicialmente fue registrado como activo de ElPatio Andaluz Sociedad Anónima, por cuanto su uso, operación y beneficios están a cargo de dicha subsidiaria, el valor aprobado de esta operación es de hasta US$600,000;

  2. Implementación y desarrollo del departamento comercial de CIALCO, encargado de la comercialización y ventas de los actuales establecimientos, así como de la inserción de otros nuevos establecimientos a la cadena hotelera;

  3. Desarrollo de un centro artesanal en Hostería Rumipamba de las Rosas.

  4. Desarrollo de nuevos productos y servicios de la cadena y sus establecimientos y continuación de los planes de mejoramiento.

- ✓ Los destinos específicos de estos valores se realizaron a través de una cuenta corriente especial cuyos desembolsos debían contar con la aprobación de Fondo País Ecuador;

La Junta General de Accionistas de CIALCO una vez realizada la inversión, asignó un puesto de Director principal y suplente a favor de un representante de Fondo País Ecuador en el Directorio de la misma;

1. **OPERACIONES: (Continuación)**

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO (MATRIZ): (Continuación)

- ✓ CIALCO debe garantizar políticas de buen gobierno corporativo, igualmente para las compañías hoteleras, incluyendo la creación de varios comités designados para el efecto;
- ✓ Los accionistas de CIALCO, los representantes de las compañías hoteleras y de Fondo País Ecuador cumplirán con lo siguiente:

1. Los accionistas de CIALCO de manera continua y firme irán explorando, evaluando y asegurando decisiones y mecanismos que lleven a una fusión de las empresas dueñas de los tres hoteles;
2. Durante la participación de Fondo País como accionista de CIALCO, se mantendrá activa su inscripción tanto en el Registro de Mercado de Valores, como en la bolsa de valores;
3. En caso en el que los actuales accionistas de CIALCO decidan vender la totalidad o parte de sus acciones, trasladar el control de la empresa a un nuevo accionista, dicho accionista debe advertir al Fondo País Ecuador con la debida oportunidad, para que éste decida vender su paquete de acciones al mismo precio que lo harían los actuales accionistas, es decir, el denominado "tag along". (derecho de conventa);
4. Que el accionista controlador cree un esquema de acumulación y reserva para asegurar su compra de acciones a futuro en bolsa, y con ello asegure su compra en bolsa las acciones pertinentes al Fondo País Ecuador a precio de mercado. Este esquema de acumulación será revisado periódicamente por el Fondo País Ecuador;
5. Que Fondo País Ecuador conozca con anticipación y emita su autorización sobre la venta de activos productivos de alto valor al negocio tanto en CIALCO como en los hoteles. Para dicho efecto CIALCO como accionista de cada una de las empresas hoteleras previo a autorizar cualquier enajenación de activos, en caso de presentarse dicha oportunidad, obtendrá la aprobación expresa de Fondo País Ecuador;
6. Que hasta la fecha de desinversión de Fondo País Ecuador en CIALCO, de forma periódica cada dos a cuatro meses, permita que personal especializado del Asesor Técnico del Fondo tenga acceso a toda información operativa y financiera que le permita generar reportes trimestrales o cuatrimestrales relacionados al avance del proyecto y posteriormente a la operación del mismo, y que incluirá información relativa a cada uno de los hoteles, sin perjuicio de lo cual Fondo País Ecuador a través de la Administradora, podrá pedir cualquier información o documentación que considere relevante en cualquier momento dentro del plazo de la inversión, sin perjuicio de la información que la Compañía está obligada a proporcionar a los directores delegados por el Fondo para cada Directorio o a los comités ya mencionados;

1. **OPERACIONES: (Continuación)**

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO (MATRIZ): (Continuación)

7. Que los órganos de administración de CIALCO y sus representantes legales realicen el seguimiento y las actividades tanto en CIALCO, como en las empresas hoteleras para que se cumplan con los puntos referidos en los objetivos y huellas del proyecto descritos en el documento de términos y condiciones de fecha 21 de febrero del 2006, así como en el informe de la inversión de fecha 24 de noviembre del 2006;

8. Que el manejo de los recursos producto de la inversión de Fondo País Ecuador se realice a través de una cuenta especial e independiente de la cual se girarán los fondos con autorización del Directorio de CIALCO y con el voto favorable del Director delegado del Fondo País Ecuador;

9. Fondo País Ecuador no asumirá ningún contingente laboral, comercial, financiero, relacionados a propiedad intelectual o ambiental o cualquier otro concepto relacionados a hechos sucedidos antes de la inversión del Fondo País Ecuador, o a conceptos que pudieran surgir una vez hecha la inversión que no haya conocido y aprobado el Fondo País Ecuador, así mismo Fondo País Ecuador se ratifica en que no asumirá ningún pasivo no conocido durante el proceso de Due Dillegence previa a la inversión;

10. CIALCO y los Hoteles en sus actividades se comprometen a respetar normas y reglamentación relativa a medio ambiente y a propiedad intelectual y velar por mantener la buena imagen de la Compañía en cada una de sus actividades.

Con fecha 28 de diciembre del 2006, se liquida la venta de las 204.900 acciones, a un precio de US$4.17 cada acción con lo cual se cubre el aporte otorgado por Fondo País Ecuador.

Con fecha 23 de febrero del 2007, CIALCO firmó una acta de finiquito y acuerdo transaccional con INNOVAR UIO, mediante la cual se establece la forma de pago por la totalidad del crédito que se mantenía por la adquisición del Hotel ElPatio Andaluz, y se asegura la propiedad del bien inmueble a su favor, los pagos respectivos se realizarán hasta el año 2009.

Con fecha 31 de marzo del 2007, Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO y la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - INNOVAR UIO firmaron la escritura de compra – venta definitiva de la adquisición de Hotel Patio Andaluz, mediante este acto, la propiedad del mencionado bien es de CIALCO Sociedad Anónima, mientras que el uso, operación y beneficio están a cargo de ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA, dicha escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 7 de septiembre del 2007.

Con fecha 26 de junio del 2007, el Directorio de la Compañía resolvió realizar nuevas inversiones en los Hoteles de la cadena, las cuales son como sigue:

1. OPERACIONES: (Continuación)

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO (MATRIZ): (Continuación)

Establecimiento	Valor Inversión
Hostería Rumipamba de las Rosas	91,305
Hotel La Piedra	70,000
Hotel Patio Andaluz	58,446
	219,751

Adicionalmente, se acuerda que las utilidades generadas en las subsidiarias hasta el 31 de diciembre del 2006 sean entregadas en calidad de dividendo a favor de CIALCO, sin embargo se acuerda que de la totalidad de las utilidades a recibir, el 70% de las mismas sean reembolsadas a favor del Ingeniero José Luis Álvarez Burbano por los 365 días del año y en el caso del Fondo País el 30% restante por los cuatro días desde la cesión de las acciones a su favor en el año 2006.

Con fecha 10 de octubre del 2007, la Junta General de Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO determinó que el bien inmueble pase a formar parte de los activos de ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA y autorizó realizar un aumento de capital con el aporte del mencionado bien inmueble.

Con fecha 19 de febrero del 2008, se inscribió en el Registro Mercantil el aumento de capital con aportes entregados por Fondo País Ecuador en los años 2007 y 2006, esta entidad pasa a ser accionista del 30% del capital social de la Compañía en base a los acuerdos establecidos, con lo cual el capital social de CIALCO asciende a US$683,000, dividido en 683.000 acciones de US$1.00 cada una totalmente pagadas.

Con fecha 24 de septiembre del 2008, Constructora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO decidió más bien iniciar los trámites para fusionarse con ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA, sin embargo, durante el proceso de revisión efectuado por la Superintendencia de Compañías, ese proceso no fue aceptado y se requirieron ciertos ajustes a los estados financieros del año 2007, dichos ajustes están relacionados principalmente con la propiedad legal del inmueble. Una vez realizadas las correcciones solicitadas se emitieron estados financieros sustitutivos, como se indica a continuación la fusión se concreto en el año 2010.

FUSIÓN POR ABSORCIÓN:

Antecedentes.

La Junta General Universal de Accionistas de Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO celebrada el 24 de septiembre del 2008 y la Junta General de Accionistas de el El Patio Andaluz Sociedad Anónima, celebrada el 24 de abril del 2008, respectivamente aprobaron la fusión por absorción entre estas dos compañías.

1. OPERACIONES: (Continuación)

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO (MATRIZ): (Continuación)

Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO absorbió a la compañía El Patio Andaluz Sociedad Anónima mediante escritura pública de fusión celebrada el 31 de agosto del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 27 de enero del 2010.

En la mencionada escritura se establecen las siguientes bases para la fusión:

1. Que, efectivamente se fusionan Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO y El Patio Andaluz Sociedad Anónima, siendo la primera la absorbente y la segunda la absorbida. El Patio Andaluz Sociedad Anónima se disuelve anticipadamente sin que entre en proceso de liquidación;

2. Que, Se trasfiere en bloque, esto es a título universal, el patrimonio y la totalidad del activo y del pasivo y de más cuentas contables de El Patio Andaluz Sociedad Anónima, para lo cual se adjuntan a la escritura, los balances de dicha compañía cortados al 30 de septiembre del 2008, a favor de Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO;

3. Que, Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO cancelará y extinguirá el pasivo de ElPatio Andaluz Sociedad Anónima, y asumirá por este hecho el rol propio de un liquidador respecto de los acreedores de ésta en el momento de que se perfeccione la fusión por absorción;

4. Que se trasfiere a favor de Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO, el dominio, a título universal, de todos los bienes propios de ElPatio Andaluz Sociedad Anónima, así como se transfieren los créditos, privilegios, garantías y otros derechos tangibles e intangibles que, a la fecha de perfeccionamiento de este instrumento público, le haya pertenecido, siendo suficiente título para el ejercicio de tales derechos y de los derechos y acciones de acreedor con la escritura pública inscrita en el Registro Mercantil;

5. Que, Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO sucede a ElPatio Andaluz Sociedad Anónima en todos los derechos de ésta, por tanto, a parir de la fecha de inscripción de esta escritura pública Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO intervendrá en todos los procesos judiciales o administrativos en que el ElPatio Andaluz Sociedad Anónima apareciera como actora, demandada, tercerista, reclamante, peticionario, afectado o parte, sin que pueda alegarse ilegitimidad de personería, insuficiencia de poder, derecho o interés sin que sea necesario ninguna otra formalidad o requerimiento que la presentación de la escritura pública inscrita en el Registro Mercantil;

6. Que, los actuales accionistas de ElPatio Andaluz Sociedad Anónima pasarán a ser accionistas de Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO, recibiendo acciones nominales y nominativas pagadas en su totalidad emitidas por esta compañía, en el número y monto que corresponda;

1. **OPERACIONES: (Continuación)**

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO (MATRIZ): (Continuación)

7. Que, se aprobaron los balances de cierre y el inicial de la compañía fusionada;

8. Que, aprobado e inscrito este instrumento público de fusión por absorción, cambio de nombre, aumento de capital autorizado, suscrito y pagado, se procederá a designar a los administradores de Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO, pudiendo ser reelegidos quienes ejercen tales cargos;

9. Que, para que surta efecto la fusión por absorción, ElPatio Andaluz Sociedad Anónima, queda disuelta de pleno derecho, ello no implica que la Compañía entra en liquidación;

10. Que, ningún accionista ejerció el derecho de separación conforme a lo estipulado en los artículos trescientos cuarenta y cuatro y trescientos treinta y tres de la Ley de Compañías, y, por lo contrario, todos expresaron su totalidad conformidad de la fusión;

11. Que, se cambia el nombre Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO por el nombre de CIALCO S.A. Al efecto, se reforma el Artículo Primero de los estatutos sociales en el siguiente sentido: "ARTÍCULO PRIMERO: la denominación de la Sociedad es CIALCO S.A., nombre con el que figurará en todos los actos y contratos en los que intervenga, estableciéndose en el actual estatuto que en adelante solamente se denominara "La Sociedad";

12. Que, por efecto de la fusión por absorción se aumenta el capital suscrito y pagado, los que a su vez, superan el actual capital autorizado: por tanto, se reforma el Estatuto Social, la misma que en adelante dirá: "ARTÍCULO QUINTO.- DEL CAPITAL: El capital autorizado se lo fija en US$1,366,600, el cual, se halla suscrito y pagado en el 50%, es decir, en US$683,300, divido en seiscientas ochenta y tres mil trescientas acciones ordinarias y nominativas de US$1,00, de valor nominal cada una, numeradas de la 000001 hasta la 683,300 inclusive, que se emitirán en títulos representativos de una o más acciones;

13. Los representantes legales de las compañías fusionadas, declaran que la información y datos contenidos en la escritura son fidedignos, verdaderos y corresponden a la realidad, especialmente los balances cortados al día anterior de otorgamiento de esta escritura pública, elaborados como si se tratase de balances para la liquidación de las compañías, y el balance inicial resultante y, la integración del nuevo cuadro de capital social, así como su aumento;

14. Se autoriza al asesor legal para que gestione la aprobación e inscripción de la escritura pública.

Posteriormente, mediante escritura pública del 1 de julio del 2009, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 27 de enero del 2010, se realiza un adendum reformatorio a la escritura de fusión por absorción antes señalada.

1. **OPERACIONES: (Continuación)**

CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO (MATRIZ): (Continuación)

Mediante este adendum y a fin de dar cumplimiento a lo resuelto e instruido por las juntas generales de accionistas de las compañías fusionadas, se realizan las siguientes reformas:

- ✓ Se cambia el nombre de Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO por el de CIALCO S.A.;
- ✓ Se adjunta como documento habilitante el balance inicial consolidado de Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO por el de CIALCO S.A al 30 de junio del 2009;
- ✓ Se autoriza al asesor legal de la Compañía para que legalice e inscriba estas reformas.

Según lo dispuesto en el artículo tercero de la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.IJ.DJCPTE.Q.09004787 que aprueba estas reformas se cancela la inscripción de la constitución de ElPatio Andaluz S.A. en dicho organismo de control.

Según lo dispuesto en el artículo tercero de la Superintendencia de Compañías de la Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.09 004787 con fecha 27 de enero del 2010, que aprueba estas reformas se procedió a la cancelación de la inscripción de la constitución de la Compañía en dicho organismo de control.

Una vez aprobado el proceso de fusión con fecha 28 de enero del 2010, Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO S.A., incorporó a su contabilidad los activos, pasivos y patrimonio de ElPatio Andaluz Sociedad Anónima, a la fecha de este informe la Compañía se encuentra elaborando los balances de fusión respectivos.

EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA:

Con fecha 30 de mayo del 2003, el Señor José Luis Álvarez y la Empresa del Centro Histórico (ECH) firmaron una promesa de compra – venta, mediante la cual el Señor Álvarez adquiere a su favor y en perpetua enajenación un inmueble ubicado en el Centro Histórico de Quito, al cual la ECH lo ha adecuado para el funcionamiento de un Hotel al que se denomina "Patio Andaluz". El Señor Álvarez aportó este bien para la operación de una compañía que se encargará del desarrollo y la explotación del Hotel.

La Compañía ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA fue constituida en Quito, Ecuador el 15 de octubre del 2003. Su objeto social y actividad principal es instalar, equipar, operar y administrar directa o indirectamente en el Centro Histórico de Quito, el Hotel Patio Andaluz, y además dedicarse a la promoción, planificación, construcción, operación y administración de hoteles, apartamentos, restaurantes y en general toda clase de establecimientos relacionados con la actividad turística en el país y en el exterior y otras actividades relacionadas permitidas por la Ley de Turismo. En enero del 2004, el Hotel inició la atención al público.

1. OPERACIONES: (Continuación)

EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA: (Continuación)

ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA forma parte de la Cadena Hotelera Colonial conformada por: Hostería Rumipamba de las Rosas en Salcedo, Hotel La Piedra en Bahía y Quinta Loren en Ambato.

En el año 2006, las acciones de la Compañía y de las otras compañías relacionadas del grupo, del principal accionista fueron cedidas (transferidas) a Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO, con lo cual ésta última se convierte en Matriz, posee el 100% de las acciones de ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA y lidera la Cadena Hotelera Colonial.

HOTELES Y NEGOCIOS TURISTICOS PIEDRATURIS S.A.:

La Compañía fue constituida en Manabí, Ecuador el 8 de junio de 1989. Su objeto social y actividad principal es dedicarse a la industria turística y por lo mismo podrá realizar inversiones o negocios en la construcción, organización, promoción y administración de toda clase de hoteles, moteles, cabañas, paraderos, restaurantes, viajes, clubes, paseos, excursiones, y en general de toda clase de actividades relacionadas con el turismo.

Mediante escritura pública del 26 de marzo del 2002 la Compañía aumentó, su capital social en US$357,190 mediante capitalización de reservas, hasta su capital actual de USD$400,000.

El Hotel forma parte de la Cadena Hotelera Colonial conformada por: Patio Andaluz en Quito, Hostería Rumipamba de las Rosas en Salcedo, Hotel La Piedra en Bahía, Quinta Loren en Ambato.

En el año 2006, las acciones de la Compañía y de las otras compañías relacionadas del grupo, del principal accionista fueron cedidas (transferidas) a Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO, con lo cual ésta última se convierte en Matriz y lidera la Cadena Hotelera Colonial.

RUMIPAMBA DE LAS ROSAS S.A.:

En el año 2007 a través de su compañía matriz Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO, quienes lideran la Cadena Hotelera Colonial, inició un plan de mejoramiento de la calidad para lo cual contrató con un consultor especializado que le ayude a cumplir con este propósito y optar por la certificación ISO 9001 : 2000, con el cual se planea realizar un relanzamiento de los servicios de la Cadena de hoteles del grupo.

La Compañía fue constituida en Quito, Ecuador el 13 de abril de 1976. Su objeto social y actividad principal es la explotación de la actividad turística en el país, para lo cual podrá dedicarse a la promoción, planificación, construcción, operación y administración de hoteles, apartamentos, restaurantes y en general toda clase de establecimientos relacionados con la actividad turística en el país y en el exterior y otras actividades permitidas por la Ley de Turismo. La Compañía desarrolla sus actividades comerciales, en

1. OPERACIONES: (Continuación)

RUMIPAMBA DE LAS ROSAS S.A.: (Continuación)

la Hostería Rumipamba de las Rosas ubicada en la ciudad de Salcedo, la cual fue aportada por sus accionistas iniciales.

La Hostería forma parte de la Cadena Hotelera Colonial conformada por: Patio Andaluz en Quito, Hostería Rumipamba de las Rosas en Salcedo, Hotel La Piedra en Bahía y Quinta Loren en Ambato.

En el año 2006, las acciones de la Compañía y de las otras compañías relacionadas del grupo, del principal accionista fueron cedidas (transferidas) a Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO, de propiedad del mismo accionista, con lo cual ésta última se convierte en Matriz y lidera la Cadena Hotelera Colonial.

A partir del año 2008, a través de su compañía matriz Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO, quienes lideran la Cadena Hotelera Colonial, se inició un plan de mejoramiento de calidad, en el caso de Rumipamba de las Rosas se inició la construcción del centro artesanal de la Hostería, con lo cual se espera incrementar el número de visitantes y el nivel de ocupación, de acuerdo al plan estratégico de marketing y publicidad de CIALCO.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los estados financieros consolidados adjuntos presentan pérdidas recurrentes, resultados acumulados negativos por US$426,728 y capital de trabajo negativo. Esta situación puede afectar el desarrollo futuro de la Matriz y sus subsidiarias. La Administración, ha implementado ciertas estrategias para reducir gastos de operación, mejorar sus ingresos y la situación financiera del Grupo y está realizado campañas de promoción y mercadeo a nivel nacional e internacional, con lo cual en los próximos períodos se espera alcanzar el punto de equilibrio financiero y generar utilidades que le permitan operar normalmente.

Con fecha 23 de diciembre del 2009 en el Suplemento al R.O. No. 94 se publicó la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador mediante la cual se han decretado varias reformas a las normas tributarias; dichas reformas incluyen en entre otros:

- Se establecen las exenciones del impuesto a la salida de divisas y se incrementa la tasa de este impuesto del 1% al 2%.

- En cuanto al impuesto a la renta:

  - ✓ Se define: quienes se consideran partes relacionadas y ciertas exoneraciones de la aplicación del estudio de precios de transferencia.

  - ✓ Se establecen parámetros adicionales en cuanto al pago de dividendos, principalmente para accionistas residentes en el país y para quienes residen en paraísos fiscales.

  - ✓ Cambios en la forma de cálculo y uso del anticipo del impuesto a la renta.

1. OPERACIONES: (Continuación)

RUMIPAMBA DE LAS ROSAS S.A.: (Continuación)

- ✓ Se establecen límites a los gastos indirectos asignados desde el exterior por partes relacionadas.

- En cuanto al impuesto al Valor Agregado:

  - ✓ También se gravan las transferencias de dominio de los derechos de autor, propiedad industrial y derechos conexos.

  - ✓ La transferencia de títulos valores y papel periódico y de revistas pasan a gravar del 0% al 12%, (El 0% sobre el papel bond se mantiene).

  - ✓ Se determinan ciertos cambios en los hechos generadores.

Estas medidas se aplicarán en su mayoría a partir del año 2010. A la fecha de presentación de este informe se encuentra pendiente de emisión los cambios al reglamento de esta ley, esperados para la aplicación de algunas de las medidas antes señaladas

Durante el año 2009, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determinó un índice de inflación del 4.3% para éste año.

2. BASES DE CONSOLIDACIÓN:

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO Y SUBSIDIARIAS de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad después de haber eliminado los principales las cuentas y transacciones entre compañías.

Al 31 de diciembre del 2009, el detalle de las subsidiarias que se combinan y consolidan son:

	% Casa Matriz
ElPatio Andaluz Sociedad Anónima	90%
Hoteles y Negocios Turísticos Piedraturis S.A.	71.98%
Rumipamba de las Rosas S.A.	79.55%

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:

Las políticas de Contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). En el futuro se planea adoptar formalmente las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad aplicables en el Ecuador. Estas Normas requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD: (Continuación)

revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

a. Bases de Presentación

Los estados financieros adjuntos de la Matriz y sus Subsidiarias han sido preparados con base del costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares de E.U.A.) mediante los lineamientos de ajustes y conversión contenidos en la NEC 17.

b. Inventarios

Corresponden a las existencias para el restaurante y cocina, artesanías, suministros de mantenimiento, limpieza y papelería y otros. Se presentan al costo de adquisición, el cual no excede a su valor de realización. Para el registro de las salidas de inventarios el costeo se lo realiza por el método promedio y se ajusta por diferencia de inventarios en base a las utilizaciones mensuales.

c. Propiedad, mobiliaria y equipo

Se muestra al costo histórico, valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, o revaluado según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada, el monto neto de estos activos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año, mientras que las mejoras y adiciones de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

d. Cargos Diferidos

Cargos diferidos se muestra al costo histórico menos la correspondiente amortización acumulada.

e. Reconocimiento del ingreso y costos

Los ingresos por servicios de comercialización y representación; las ventas de restaurante o por servicios de hospedaje y los costos relacionados son registrados con base en el principio de realización, esto es cuando los servicios y los productos son prestados o entregados.

f. Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD: (Continuación)

g. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Matriz y sus Subsidiarias se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptado por la República del Ecuador.

h. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente. De acuerdo con este cronograma, la Matriz debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2010 y para efectos comparativos el año 2009, sin embargo estas normas se pueden aplicar voluntariamente de forma anticipada y notificar de esta decisión a la Superintendencia de Compañías.

4. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas y documentos por cobrar se conformaban de la siguiente manera:

		2009
Impuestos retenidos	(Ver Nota 9)	109,434
Clientes y tarjetas de crédito	(1)	94,749
IVA - Crédito tributario		33,800
Anticipo a proveedores		20,308
Compañías y partes relacionadas	(Ver Nota 11)	8,517
Funcionarios y empleados	(2)	3,284
Otras		71

		270163
Menos – Provisión para cuentas incobrables	(3)	(538)

		269,625
		=======

(1) Al 31 de diciembre del 2009, para el caso de RUMIPAMBA DE LAS ROSAS S. A. la cartera de clientes es recuperable, por lo cual la Gerencia no ha considerado necesario establecer ninguna provisión para cuentas incobrables.

(2) Al 31 de diciembre del 2009, para la Matriz sus subsidiarias esta cuenta no incluye operaciones de importancia entre las Compañías y sus funcionarios y empleados.

4. CUENTAS POR COBRAR: (Continuación)

(3) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue como sigue:

	2009
Saldo inicial al 1 de enero del 2009	1,019
Bajas	(481)
Saldo final al 31 de diciembre del 2009	538

5. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre del 2009, los inventarios se conformaban de la siguiente manera:

		2009
Bodega de alimentos y bebidas		40,283
Almacén de artesanías	(1)	10,040
Bodega de suministros y papelería		8,303
Bodega de mantenimiento y limpieza		1,465
Otros inventarios		731
		60,822

(1) Corresponde a los inventarios para la venta en el Centro Artesanal, ubicado en la Hostería Rumipamba de las Rosas.

6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO:

Al 31 de diciembre del 2009, la propiedad, mobiliario y equipo se conformaban de la siguiente manera:

	2009	Tasa Anual de Amortización
Terrenos	619,859	-
Edificios	4,357,734	5%
Muebles y enseres	349,814	10%
Equipos de hotel	181,513	10%
Instalaciones y adecuaciones	88,283	10%
Vehículos	67,752	20%
Activos de operación	58,014	-
Pasan	5,722,969	

6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO: (Continuación)

	2009	Tasa Anual de Amortización
Vienen	5,722,969	
Equipo de oficina y computación	50,711	10%
Maquinaria y equipos	38,180	10%
Software	4,860	33%
Construcciones en proceso	16,430	-
Cuadros	70	-
	5,833,220	
Menos - Depreciación acumulada	(2,327,537)	
	3,505,683	

El movimiento de propiedad, mobiliario y equipo fue como sigue:

	2009
Saldo inicial al 1 de enero del 2009	2,378,279
Adiciones, neto	83,953
Ajuste por valuación de propiedades	1,266,782
Depreciación del año	(218,448)
Retiro, neto	(4,930)
Ajustes	47
Saldo final al 31 de diciembre del 2009	3,505,683

7. OBLIGACIÓN CON TERCEROS:

Al 31 de diciembre del 2009, obligaciones con terceros se conformaban de la siguiente manera:

2009:

Señor Juan Francisco Baca	
- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en mayo del 2010.	100,000
Señor César Álvarez	
- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12%, y vencimiento en enero del 2010.	20,000
	120,000

8. CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2009, las cuentas por pagar se conformaban de la siguiente manera:

		2009
Compañías y partes relacionadas	(Ver Nota 11)	720,116
Proveedores de bienes y servicios		99,481
Empresa de Desarrollo Urbano de Quito – INNOVAR UIO (ex empresa del Centro histórico (ECH))	(1)	46,777
Retenciones en la fuente e IVA		36,666
Anticipo de clientes, reservaciones		3,473
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS		11,811
Otras		359
		918,683

(1) Como se menciona en la Nota 1, con fecha 31 de marzo del 2007, Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO y la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - INNOVAR UIO firmaron la escritura de compra – venta definitiva de la adquisición de Hotel Patio Andaluz, mediante este acto, la propiedad del mencionado bien es de CIALCO Sociedad Anónima. Como parte de la negociación se determinó una parte de pago será a través de canje de servicios mediante el cual los funcionarios de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - INNOVAR UIO podrán realizar de consumos en los establecimientos de la Cadena Hotelera Colonial hasta por US$58,000. Al 31 de diciembre del 2009, se presenta un saldo pendiente de utilización por US$46,777.

9. IMPUESTO A LA RENTA:

a. Identificación tributaria de la Matriz y subsidiarias.

Las operaciones de la Matriz y subsidiarias en la República del Ecuador son reportadas al Servicio de Rentas Internas SRI, en forma individual de acuerdo con su número de identificación tributaria, Registro Único de Contribuyentes RUC.

b. Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2006 al 2009 aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

c. Tasa de impuesto

La tasa para el impuesto a la renta vigente para los años terminados el 31 de diciembre del 2009, fue del 25% sobre la utilidad tributable y del 15% sobre las utilidades que sean reinvertidas, conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 484 del 31 de diciembre de 2001.

9. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

Para el año 2009, la tasa de impuesto a la renta aplicando por RUMIPAMBA DE LAS ROSAS SOCIEDAD ANÓNIMA fue del 25% sobre la utilidad gravable, para la Matriz y subsidiarias restantes no aplica el impuesto debido a que presentaron pérdidas.

d. Movimiento

El movimiento del Impuesto a la renta de la Matriz sus subsidiarias fueron como sigue:

Activo:	**2009**
Saldo inicial al 1 de enero del 2009	78,244
Provisión del año	34,205
Anticipo impuesto a la renta	2,571
Compensación con impuestos retenidos	(2,417)
Baja de retenciones de años anteriores	(3,169)
Saldo final al 31 de diciembre del 2009	109,434

Pasivo:	
Saldo inicial al 1 de enero del 2009	2,417
Provisión del año	377
Compensación con impuestos retenidos	(2,417)
Pago	-
Saldo final al 31 de diciembre 2009	377

e. Declaración sustitutiva impuesto a la renta año 2007

Con fecha 22 de enero del 2009, la Matriz presentó una declaración sustitutiva del impuesto a la renta correspondiente al año 2007.

f. Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2009, la Matriz y sus subsidiarias tienen pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros por un total de todas la Compañías por US$389,541. Estas pérdidas pueden amortizarse contra resultados positivos hasta cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año.

10. RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL E INDEMNIZACIÓN:

a. Reserva para jubilación.

De acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal, a partir de los 20 años de trabajo continuo.

b. Reserva para indemnización.

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tendría un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados, los gastos por este concepto se registran en el período en que ocurre.

El movimiento de la reserva para jubilación patronal de las subsidiarias HOTELES Y NEGOCIOS TURÍSITCOS PIEDRATURIS S.A. y RUMIPAMBA DE LAS ROSAS S. A. fue como sigue:

	2009
Saldo inicial al 1 de enero del 2009	135,100
Provisión del año	95,538
Saldo final al 31 de diciembre del 2009	230,638

Para el año 2009, la Gerencia de RUMIPAMBA DE LAS ROSAS S. A. ha estimado mantener los niveles de su provisión para jubilación patronal considerando principalmente la reserva necesaria, según el estudio actuarial correspondiente, para aquellos funcionarios y empleados que trabajan más de diez años continuos para la Compañía en base a la normativa tributaria vigente.

11. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2009, los saldos con compañías y partes relacionadas se conformaban de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar: (Nota 4)	
IDIOMEC	3,938
José Luis Álvarez Burbano	1,864
Francisco Baca Bonilla	1,196
Francisco Álvarez	175
Marjorie Álvarez Palacio	52
Accionistas	660
Quinta Loren S.A.	72
Otras	560
	8,517

11. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

Cuentas por pagar: (Nota 8)

Ingeniero José Luis Álvarez Burbano	(1)	715,066
Accionistas		1,830
Ex accionistas		3,220
		720,116

(1) Para el año 2009 corresponde al saldo de la entrega de aportes realizados por el Ingeniero José Luis Álvarez Burbano para la adquisición del inmueble del Hotel Patio Andaluz hasta el año 2006 y debido a la reemisión de los estados financieros del año 2007, que se menciona en la Nota 1, fueron registrados a su favor, se espera que este valor sea liquidado una vez que concluya el proceso de fusión. Adicionalmente, incluye US$6,288 correspondientes a dividendos de años anteriores de Rumipamba de las Rosas S. A.

12. CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de diciembre del 2009, el capital social incluye US$683,000 de la matriz más US$159,415 de los accionistas minoritarios.

MATRIZ:

Con fecha 19 de febrero del 2008, se inscribió en el Registro Mercantil el aumento de capital por US$204,900 realizado con los aportes entregados por Fondo País Ecuador en los años 2007 y 2006, con lo cual esta entidad pasa a ser accionista del 30% del capital social de la Compañía en base a los acuerdos establecidos y el capital social asciende a US$683,000, dividido en 683.000 acciones de US$1.00 cada una totalmente pagadas.

13. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES Y PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES:

MATRIZ:

Al 31 de diciembre del 2009, como se menciona en la Nota 1, aportes para futuras capitalizaciones corresponde a las aportaciones realizadas por Fondo País Ecuador en base al Acuerdo firmado por la Compañía, de los cuales US$204,900 corresponden a la compra de las acciones para adquirir el 30% del capital autorizado y US$649,533 generado como premio en la negociación de las mencionadas acciones.

13. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES Y PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES: (Continuación)

SUBSIDIARIA ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA:

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de aportes para futuras capitalizaciones asciende a US$310,635. Estos aportes corresponden a pagos realizados por ex accionistas de la Compañía en la fase previa a la operación del Hotel Patio Andaluz y que han sido registrados como aportes futuras capitalizaciones, una vez que han sido aprobados por la Junta General de Accionistas y que corresponden principalmente a instalaciones, muebles y enseres y activos de operación.

14. RESERVA LEGAL:

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

15. RESERVA FACULTATIVA Y ESPECIAL:

MATRIZ Y SUBSIDIARIA RUMIPAMBA DE LAS ROSAS S. A.:

Corresponde a una reserva especial determinada por el accionista de la Compañía en períodos anteriores.

16. RESERVA DE CAPITAL:

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en ajustes por reexpresiones y conversiones hasta el 31 de marzo de 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.

17. RESERVA POR VALUACIÓN:

SUBSIDIARIA HOTELES Y NEGOCIOS TURÍTICOS PIEDRA TURIS S.A.:

Se registro como contrapartida de los ajustes a valor de mercado de los bienes inmuebles, según avaluó de un profesional independiente.

18. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2009, y la fecha de emisión de este informe (20 de marzo del 2010) no se produjeron otros eventos que en opinión de la Administración pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros consolidados y que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros consolidados mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA Y SUBSIDIARIAS al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Aspectos de énfasis

5. Como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros y en el párrafo 2 de este informe, la Compañía prepara sus estados financieros con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC´s las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF´s. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los estados de resultados de las operaciones y flujos de efectivo de CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA Y SUBSIDIARIAS de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a las de la República del Ecuador.

6. Como se describe en la Nota 1 a los estados financieros con fecha 27 de enero del 2010, se inscribió las escrituras mediante las cuales se aprueba la fusión por absorción de CONSTRUCTORA IMPORTADORA ÁLVAREZ BURBANO SOCIEDAD ANÓNIMA CIALCO como absorbente y ElPatio Andaluz Sociedad Anónima absorbida con lo cual según lo dispuesto en el artículo tercero de Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.IJ.DJCPTE.Q.09.004787 se procedió a la cancelación de la inscripción de ElPatio Andaluz Sociedad Anónima en dicho organismo de control. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando tales circunstancias.

RNAE No. 358
20 de marzo del 2010
Quito, Ecuador

Carlos A. García L.
Representante Legal
R.N.C.P.A. No. 22857