



### **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA

1. Hemos auditado el balance general adjunto de EL PATIO ANDALUZ (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador, subsidiaria de Constructora Importadora Álvarez Burbano CIALCO Sociedad Anónima, poseída en el 100%) al 31 de diciembre del 2006, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas Normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2006, los estados financieros incluyen US\$58,441 registrados como otros activos correspondientes a Gastos preoperacionales y otros para ser amortizados en cinco años. Si bien el procedimiento adoptado por la Compañía es aceptado por las normas legales vigentes, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad determinan que estos valores deben registrarse como gastos en los resultados del ejercicio.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros respecto a la situación mencionada en el párrafo tres, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA al 31 de diciembre del 2006, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



5. En las Notas 1, 6, 10 y 17 a los estados financieros se detalla la situación operacional y de negocio que mantuvo la Compañía en el año 2006, como aspectos relevantes, ahí se menciona que la Compañía ha alcanzado el punto de equilibrio, el impulso esperado a la Cadena Hotelera Colonial de la cual forma parte y la negociación final sobre el inmueble en el cual desarrolla sus actividades comerciales.

*Micelle*

RNAE No. 358  
11 de Marzo del 2007  
Quito, Ecuador

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

**EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**

**BALANCE GENERAL**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

**ACTIVO**

		<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>CORRIENTE:</b>			
Efectivo en caja y bancos		16,735	13,045
Cuentas por cobrar, neto	(Nota 3)	76,250	49,935
Inventarios	(Nota 4)	18,872	26,050
Gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes	(Nota 5)	120,068	67,857
		-----	-----
Total del activo corriente		231,925	156,887
<b>PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto</b>	(Nota 6)	1,529,541	1,576,293
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	(Nota 7)	58,441	62,927
		-----	-----
		<u>1,819,907</u>	<u>1,796,107</u>

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

<b>CORRIENTE:</b>			
Sobregiros bancarios		6,364	11,123
Obligaciones bancarias	(Nota 8)	-	66,555
Obligaciones con terceros	(Nota 9)	165,000	115,000
Intereses por pagar		-	1,504
Cuentas por pagar	(Nota 10)	710,395	781,467
Impuesto a la renta	(Nota 12)	10,027	-
Pasivos acumulados	(Nota 13)	46,787	30,934
		-----	-----
Total del pasivo corriente		938,573	1,006,583
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	(Nota 14)	3,000	3,000
Aporte para futuras capitalizaciones	(Nota 15)	1,044,635	964,635
Resultados acumulados		(166,301)	(178,111)
		-----	-----
		881,334	789,524
		-----	-----
		<u>1,819,907</u>	<u>1,796,107</u>

**EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>INGRESOS OPERACIONALES:</b>		
Habitaciones	496,019	308,214
Restaurante	335,814	314,129
Otros servicios	28,332	54,824
	-----	-----
	860,165	677,167
<b>COSTO DE VENTAS Y COSTO DE SERVICIOS</b>	397,099	358,829
	-----	-----
Utilidad bruta	463,066	318,338
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>		
Ventas	29,009	22,609
Administración	336,292	255,650
Mantenimiento	42,798	33,800
Financieros	39,663	56,383
	-----	-----
	447,762	368,442
	-----	-----
Utilidad (Pérdida) en operación	15,304	(50,104)
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS), neto</b>	10,422	(24,840)
	-----	-----
Utilidad (Pérdida) antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	25,726	(74,944)
<b>PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES</b>	(Nota 13) 3,859	-
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	(Nota 12) 10,027	-
	-----	-----
Utilidad (Pérdida) neta	11,840	(74,944)
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

**EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004</b>	3,000	863,935	(103,167)	763,768
<b>MÁS (MENOS):</b>				
Aportes para futuras capitalizaciones	-	100,700	-	100,700
Pérdida neta	-	-	(74,944)	(74,944)
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005</b>	3,000	964,635	(178,111)	789,524
<b>MÁS (MENOS):</b>				
Aportes para futuras capitalizaciones	-	80,000	-	80,000
Ajustes de años anteriores	-	-	(30)	(30)
Utilidad neta	-	-	11,840	11,840
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006</b>	3,000	1,044,635	(166,301)	881,334

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

**EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes, relacionados y otros	833,850	694,912
Efectivo pagado a proveedores, funcionarios y empleados, accionistas, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar	(691,826)	(560,764)
Intereses pagados	(41,167)	(54,879)
Otros ingresos netos	10,422	8,804
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	111,279	88,073
	-----	-----
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Efectivo pagado para la adquisición de propiedad, mobiliario y equipo	(39,369)	(35,041)
Efectivo pagado por cargos diferidos	(46,906)	(21,094)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(86,275)	(56,135)
	-----	-----
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Efectivo pagado por obligaciones bancarias	(66,555)	(33,445)
Efectivo pagado por sobregiros bancarios	(4,759)	(5,963)
Efectivo recibido de obligaciones con terceros	50,000	15,000
Efectivo recibido de los accionistas por pago del capital suscrito	-	2,250
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(21,314)	(22,158)
	-----	-----
Aumento neto de efectivo en caja y bancos	3,690	9,780
<b>EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:</b>		
Saldo al inicio del año	13,045	3,265
	-----	-----
Saldo al fin del año	16,735	13,045
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

**EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO  
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA</b>	11,840	(74,944)
<b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:</b>		
Provisión cuentas incobrables	-	23
Depreciación propiedad, mobiliario y equipo	86,121	77,412
Amortización de gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes	27,782	1,034
Amortización y baja de cargos diferidos	51,392	28,770
Provisión de intereses por pagar	-	1,504
Baja de cuentas por cobrar y por pagar	-	33,644
Provisión para participación trabajadores	3,859	-
Provisión para impuesto a la renta	10,027	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>		
Aumento en cuentas por cobrar	(26,315)	(21,958)
Aumento en gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes	(79,993)	(6,998)
Disminución de inventarios	7,178	(19,276)
Aumento en cuentas por pagar	7,394	75,102
Aumento (Disminución) en pasivos acumulados	11,994	(6,240)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	111,279	88,073
	<hr/>	<hr/>

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO  
QUE NO SE REALIZARON EN EFECTIVO:**

**2006:**

- ✓ En el 2006, el accionista de la Compañía pagó directamente a la Empresa del Centro Histórico (ECH) US\$80,000 como abono por la adquisición del Hotel. El efecto de estas operaciones fue incrementar aportes para futuras capitalizaciones por US\$80,000 y disminuir cuentas por pagar en US\$80,000;

**2005:**

- ✓ Con fecha 26 de enero del 2005, el accionista de la Compañía pagó directamente a la Empresa del Centro Histórico (ECH) US\$100,000 como abono por la adquisición del Hotel y en el año 2005 aportó US\$700 en equipos de computación. El efecto de estas operaciones fue incrementar aportes para futuras capitalizaciones por US\$100,700, incrementar propiedad, mobiliario y equipo por US\$700 y disminuir cuentas por pagar en US\$100,000;
- ✓ Al 31 de agosto del 2005, la Compañía incluyó en el costo de propiedad, mobiliario y equipo el importe de US\$79,482 que corresponden a los intereses devengados en las obligaciones que se mantienen por la adquisición del Hotel a la Empresa del Centro Histórico (ECH). El efecto de esta operación fue incrementar propiedad, mobiliario y equipo y cuentas por pagar en el referido importe.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

## **EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

#### **1. OPERACIONES:**

**Antecedentes,** 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 constitución 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.

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 CIALCO Sociedad Anónima, de propiedad del mismo accionista, 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.

Constructora Importadora Álvarez Burbano CIALCO Sociedad Anónima cuenta con un nuevo accionista, quien aportó recursos frescos para el desarrollo de la cadena hotelera enmarcado en un plan de negocios, el cual se incluye la cancelación de las obligaciones a favor de la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - INNOVAR UIO (ex Empresa del Centro Histórico (ECH)).

1. **OPERACIONES: (Continuación)**

Este es el tercer año de operaciones de la Compañía, se ha logrado el punto de equilibrio financiero y operacional y se han obtenido utilidades, se espera que esta tendencia continúe en próximos períodos con el incremento de la actividad turística dirigida al Centro Histórico de Quito.

Con fecha 23 de febrero del 2007, Constructora Importadora Álvarez Burbano CIALCO Sociedad Anónima 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, con el cual se asegura la propiedad a favor de ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA.

Durante los años 2006 y 2005, 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 3% aproximadamente para estos años.

2. **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 todas las Normas Internacionales de Contabilidad, sin embargo, 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 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 han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b. **Inventarios**

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

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD: (Continuación)**

c. Propiedad, mobiliario y equipo

Propiedad, mobiliario y equipo se presenta al costo histórico menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos 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.

Los cargos diferidos se muestran al costo histórico, menos la amortización acumulada.

e. Reconocimiento del ingreso y costos

Los ingresos por ventas del 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.

g. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

**3. CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, las cuentas por cobrar se conformaban, de la siguiente manera:

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Clientes		41,811	24,841
Impuestos retenidos		16,516	9,671
Anticipos a proveedores		7,604	6,026
I.V.A. – Crédito Tributario		5,560	5,446
Compañías y partes relacionadas	(Ver Nota 11)	3,890	3,647
Funcionarios y empleados	(1)	786	187
Otros		106	140
		-----	-----
		76,273	49,958
Menos - Provisión para cuentas incobrables	(2)	(23)	(23)
		-----	-----
		<u>76,250</u>	<u>49,935</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, esta cuenta no incluye operaciones de importancia entre la Compañía y sus funcionarios y empleados.

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2006 y 2005	23	-
Provisión del año	-	23
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2006 y 2005	23	23
	=====	=====

**4. INVENTARIOS:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, los inventarios se conformaban de la siguiente manera:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Bodega principal	11,935	8,881
Bodega de alimentos y bebidas	5,045	4,338
Bodega de mantenimiento y limpieza	1,122	1,975
Bodega de ama de llaves	770	10,856
	-----	-----
	18,872	26,050
	=====	=====

**5. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO Y OTROS ACTIVOS CORRIENTES:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, los gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes se conformaban, de la siguiente manera:

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Activos de operación	(1)	113,656	60,993
Seguros		6,412	6,864
		-----	-----
		<u>120,068</u>	<u>67,857</u>

(1) Corresponde a los bienes que utiliza el Hotel en su operación diaria tales como lámparas, vajillas, cubiertos, lencería y otros. Debido a la naturaleza de estos activos y según su utilización o desgaste, la amortización se establece por diferencia con base a conteos y constataciones físicas y es registrada con cargo a los resultados del periodo.

**6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, propiedad, mobiliario y equipo estaba constituido de la siguiente manera:

		<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>Tasa Anual de Depreciación</u>
Edificios	(1)	933,437	933,437	5%
Terrenos	(1)	400,045	400,045	-
Muebles y enseres		275,008	270,037	10%
Instalaciones y adecuaciones		44,410	27,705	10%
Maquinarias y equipos		26,676	24,114	10%
Vehículos		14,000	-	20%
Equipos de computación		9,783	8,652	33%
Construcciones en proceso		1,941	1,941	-
		-----	-----	
		1,705,300	1,665,931	
Menos- Depreciación acumulada		(175,759)	(89,638)	
		-----	-----	
		<u>1,529,541</u>	<u>1,576,293</u>	

**6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO: (Continuación)**

- (1) El costo del terreno y del Hotel fueron determinados en la promesa de compra – venta celebrada entre el Accionista y la Empresa del Centro Histórico (ECH) a lo cual se incorporó US\$79,482, correspondientes a la estimación de los intereses devengados en esta obligación hasta el 31 de agosto del 2005. Como se menciona en la Nota 1 con fecha 23 de febrero del 2007, se firmó un acuerdo entre CIALCO Sociedad Anónima y la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - INNOVAR UIO (ex Empresa del Centro Histórico (ECH)) en el cual se determina el valor final por la adquisición del Hotel, estos costos serán incorporados en el año 2007.

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2006 y 2005	1,576,293	1,541,065
Adiciones, neto	39,369	115,223
Ventas	-	(2,583)
Depreciación del período	(86,121)	(77,412)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>1,529,541</u>	<u>1,576,293</u>

**7. CARGOS DIFERIDOS:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, cargos diferidos estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>Tasa Anual de Amortización</u>
Gastos preoperacionales (1)	86,524	86,524	20%
Gastos de desarrollo y mercado	20,768	7,313	20%
Programas de Computación	1,500	1,500	20%
Publicidad y mercadeo	573	1,812	20%
Otros	1,704	802	-
	-----	-----	
Menos - Amortización acumuladas	111,069 (52,628)	97,951 (35,024)	
	-----	-----	
	<u>58,441</u>	<u>62,927</u>	

7. **CARGOS DIFERIDOS: (Continuación)**

- (1) Corresponden a gastos incurridos y pagados por el ex Accionista en la fase previa al inicio de las operaciones del Hotel, los cuales fueron considerados como aportes para futuras capitalizaciones. (Ver Nota 15).

El movimiento de cargos diferidos fue como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2006 y 2005	62,927	70,603
Adiciones	46,906	21,094
Bajas y retiros	(33,788)	(11,166)
Amortización del período	(17,604)	(17,604)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>58,441</u>	<u>62,927</u>

8. **OBLIGACIONES BANCARIAS:**

Al 31 de diciembre del 2005, las obligaciones bancarias se integraban de la siguiente manera:

**2005:**

Banco del Pichincha C.A.

- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en octubre del 2006.	66,555
	-----
	<u>66,555</u>

Este préstamo se encontraba garantizado con firmas de los representantes de la Compañía y la misma fue cancelada en el año 2006.

9. **OBLIGACIONES CON TERCEROS:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, obligaciones con terceros se conformaban de la siguiente manera:

**2006:**

Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima (Ver Nota 11)

- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en abril del 2007.	30,000
	-----
Pasan...	30,000

9. **OBLIGACIONES CON TERCEROS: (Continuación)**

**2006: (Continuación)**

Pasan...	30,000
Fabián Aguilar	
- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en octubre del 2007.	100,000
	-----
CIALCO Sociedad Anónima (Ver Nota 11)	
- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en octubre del 2007.	10,000
	-----
César Álvarez (Ver Nota 11)	
- Préstamo sobre firmas, con interés anual del 12% y no cuenta con fecha establecida de vencimiento.	20,000
	-----
Maryorie Álvarez (Ver Nota 11)	
- Préstamo sobre firmas, el cual no genera intereses y no se ha establecido fecha de vencimiento.	5,000
	-----
	<u>165,000</u>

**2005:**

Fabián Aguilar	
- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en octubre del 2006.	100,000
	-----
César Álvarez (Ver Nota 11)	
- Préstamo sobre firmas, el cual no genera intereses y no se ha establecido fecha de vencimiento.	15,000
	-----
	<u>115,000</u>

Para los años 2006 y 2005, estos préstamos se encuentran garantizados con firmas de los representantes de la Compañía.

**10. CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Empresa de Desarrollo Urbano de Quito – INNOVAR		
UIO (ex Empresa del Centro Histórico (ECH)) (1)	599,482	679,482
Proveedores de bienes y servicios	71,412	53,831
Compañías y partes relacionadas (Ver Nota 11)	26,581	17,258
Retenciones en la fuente e IVA	9,727	15,778
Anticipo de reservaciones	448	5,739
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	2,511	5,376
Otras	234	4,003
	-----	-----
	<u>710,395</u>	<u>781,467</u>

- (1) Corresponde al saldo por pagar a la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - INNOVAR UIO (ex Empresa del Centro Histórico (ECH)) por la adquisición del Hotel por US\$600,000 (saldo insoluto al 31 de diciembre del 2005), según lo determinado en la respectiva promesa de compra - venta. De acuerdo a la mencionada promesa, este importe debió haber sido cancelado hasta mayo del 2004, y en caso de incumplimiento se aplicará una tasa de interés equivalente a la tasa máxima convencional determina por el Banco Central del Ecuador (BCE), la Compañía determinó que los intereses al 31 de agosto del 2005 ascienden a US\$79,482 y consideró que no era necesario calcular los intereses al 31 de diciembre hasta no llegar a un acuerdo definitivo con el vendedor.

Con fecha 23 de febrero del 2007, Constructora Importadora Álvarez Burbano CIALCO Sociedad Anónima (Matriz) 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, con el cual se asegura la propiedad a favor de la Compañía, los pagos respectivos se realizarán hasta el año 2009.

**11. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, los saldos con compañías y partes relacionadas, se formaban de la siguiente manera:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b><u>Cuentas por Cobrar: (Nota 3)</u></b>		
Ex accionistas	1,928	1,255
PiedraTuris S.A.	837	929
CIALCO Sociedad Anónima	906	257
Quinta Loren S.A.	219	362
Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima	-	844
	-----	-----
	<u>3,890</u>	<u>3,647</u>

**11. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b><u>Obligaciones con terceros: (Nota 9)</u></b>		
Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima	30,000	-
César Álvarez	20,000	15,000
CIALCO Sociedad Anónima	10,000	-
Maryorie Álvarez	5,000	-
	-----	-----
	<u>65,000</u>	<u>15,000</u>
 <b><u>Cuentas por Pagar: (Nota 10)</u></b>		
Ex accionistas	14,741	-
IDIOMECC S.A.	1,103	-
Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima	-	12,282
CIALCO Sociedad Anónima	10,737	4,976
	-----	-----
	<u>26,581</u>	<u>17,258</u>

Para los años 2006 y 2005, no existen transacciones de importancia con compañías relacionadas excepto por los préstamos recibidos, los cuales han generado intereses por US\$6,000 aproximadamente.

**12. IMPUESTO A LA RENTA:**

a. Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2003 al 2006 aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

b. Tasa de impuesto

La tasa para el impuesto a la renta vigente para los años terminados el 31 de diciembre del 2006 y 2005, fue del 25% sobre la utilidad tributable y del 15% sobre las utilidades 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.

Para los años 2006 y 2005, la tasa de impuesto a la renta aplicada por la Compañía fue del 25% sobre la utilidad gravable.

**12. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)**

c. Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, la Compañía mantenía pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$140,740 y US\$144,467, respectivamente. Esta pérdida podrá amortizarse contra resultados positivos en los próximos cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año.

d. Movimiento

El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2006 y 2005	-	-
Provisión del período	10,027	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre 2005 y 2004	<u>10,027</u>	<u>-</u>

e. Declaración impuesto a la renta año 2006

La declaración del impuesto a la renta del año 2006 a la fecha de emisión de este informe se encuentra pendiente de presentación.

**13. PASIVOS ACUMULADOS:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, los pasivos acumulados estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Obligaciones con los trabajadores	22,674	11,864
Sueldos por pagar	12,248	11,577
10 % servicios y propinas	8,006	7,493
Participación a los trabajadores (1)	3,859	-
	-----	-----
	<u>46,787</u>	<u>30,934</u>

- (1) De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

**13. PASIVOS ACUMULADOS: (Continuación)**

El movimiento de la provisión para participación a los trabajadores fue como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2006 y 2005	-	-
Provisión del año	3,859	-
Saldo final al 31 de diciembre del 2006 y 2005	<u>3,859</u>	<u>-</u>

**14. CAPITAL SOCIAL:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, el capital social está dividido en 3.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas.

De acuerdo con una resolución publicada en el Registro Oficial No. 389 del 1 de noviembre del 2006, la Superintendencia de Compañías establece que las Compañías Anónimas deberán aumentar su capital social al mínimo requerido a US\$10,000 hasta el 31 de diciembre del 2007.

**15. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES:**

Para los años 2006 y 2005, corresponde a pagos realizados por el ex accionista de la Compañía en la fase previa a la operación del Hotel y que han sido registrados como aportes para futuras capitalizaciones, una vez que han sido aprobados por la Junta General de Accionistas.

Un detalle de los mencionados pagos, es como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Pagos a la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito – INNOVAR UIO (ex Empresa del Centro Histórico (ECH)) por la adquisición del Hotel	734,000	654,000
Adquisición de instalaciones, muebles y enseres y activos de operación	310,635	310,635
	<u>1,044,635</u>	<u>964,635</u>

**16. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA:**

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, las cifras presentadas en el informe difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

**2006:**

	Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
<b>Activos</b>				
Efectivo en caja y bancos	10,371	6,364	-	16,735
	-----	-----	-----	-----
	10,371	6,364	-	16,735
<b>Pasivos</b>				
Sobregiros bancarios	-	-	6,364	6,364
Obligaciones con terceros	-	-	165,000	165,000
Cuentas por pagar	275,913	165,000	599,482	710,395
Deuda a largo plazo	599,482	599,482	-	-
	-----	-----	-----	-----
	875,395	764,482	770,846	881,759
	-----	-----	-----	-----
	(865,024)	770,846	770,846	(865,024)
	=====	=====	=====	=====

**2005:**

	Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
<b>Activos</b>				
Efectivo en caja y bancos	1,922	11,123	-	13,045
Gastos pagados por anticipado	66,353	1,504	-	67,857
	-----	-----	-----	-----
	68,275	12,627	-	80,902
<b>Pasivos</b>				
Sobregiros bancarios	-	-	11,123	11,123
Intereses por pagar	-	-	1,504	1,504
Cuentas por pagar	100,480	-	679,482	779,962
Deuda a largo plazo	679,482	679,482	-	-
	-----	-----	-----	-----
	779,962	679,482	692,109	792,589
	-----	-----	-----	-----
	(711,687)	692,109	692,109	(711,687)
	=====	=====	=====	=====

17. **EVENTOS SUBSECUENTES:**

- ✓ Con fecha 23 de febrero del 2007, Constructora Importadora Álvarez Burbano CIALCO Sociedad Anónima 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, con el cual se asegura la propiedad a favor de EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA, los pagos respectivos se realizarán hasta el año 2009.
  
- ✓ Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de este informe (11 de marzo del 2007) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.