

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA

1. Hemos auditado el balance general adjunto de ELPATIO ANDALUZ (Una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador, subsidiaria de Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO, poseída en el 100%) al 31 de diciembre del 2007, 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 2007, los estados financieros incluyen US\$51,868 (netos) registrados como cargos diferidos 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 e que se generan. El efecto de esta situación es sobrevalorar los activos y subvaluar resultados acumulados en el referido importe.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros respecto a la situación descrita en el párrafo tercero, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA al 31 de diciembre del 2007, 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. Como se menciona en las Notas 1, 6, 9, 10 y 14 a los estados financieros, 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 del Hotel Patio Andaluz, mediante este acto, la propiedad del mencionado bien es de CIALCO Sociedad Anónima. Posteriormente, 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 para lo cual autoriza realizar el aumento de capital respectivo. Este proceso se realizará en el año 2008.

RNAE No. 358
4 de Marzo del 2008
Quito, Ecuador

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

ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

ACTIVO

| | | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--|----------|------------------|------------------|
| CORRIENTE: | | | |
| Efectivo en caja y bancos | | 35,166 | 16,735 |
| Cuentas por cobrar, neto | (Nota 3) | 160,583 | 76,250 |
| Inventarios | (Nota 4) | 21,198 | 18,872 |
| Gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes | (Nota 5) | 114,803 | 120,068 |
| | | ----- | ----- |
| Total del activo corriente | | 331,750 | 231,925 |
| PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO, neto | (Nota 6) | 1,672,599 | 1,529,541 |
| CARGOS DIFERIDOS | (Nota 7) | 51,868 | 58,441 |
| | | ----- | ----- |
| | | <u>2,056,217</u> | <u>1,819,907</u> |

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

| | | | |
|---------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| CORRIENTE: | | | |
| Sobregiros bancarios | | 3,301 | 6,364 |
| Obligaciones con terceros | (Nota 8) | 183,500 | 165,000 |
| Cuentas por pagar | (Nota 9) | 157,778 | 710,395 |
| Impuesto a la renta | (Nota 11) | 11,230 | 10,027 |
| Pasivos acumulados | (Nota 12) | 36,791 | 46,787 |
| | | ----- | ----- |
| Total del pasivo corriente | | 392,600 | 938,573 |
| PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS: | | | |
| Capital social | (Nota 13) | 3,000 | 3,000 |
| Aportes para futuras capitalizaciones | (Nota 14) | 1,832,189 | 1,044,535 |
| Resultados acumulados | | (171,572) | (166,301) |
| | | ----- | ----- |
| | | 1,663,617 | 881,334 |
| | | ----- | ----- |
| | | <u>2,056,217</u> | <u>1,819,907</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos balances generales.

ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--|----------------------|-------------|
| INGRESOS OPERACIONALES: | | |
| Habitaciones | 592,567 | 496,019 |
| Restaurante | 326,163 | 335,814 |
| Otros servicios | 26,554 | 28,332 |
| | ----- | ----- |
| | 945,284 | 860,165 |
| COSTO DE VENTAS Y COSTO DE SERVICIOS | 421,440 | 397,099 |
| | ----- | ----- |
| Utilidad bruta | 523,844 | 463,066 |
| GASTOS DE OPERACIÓN: | | |
| Ventas | 29,933 | 29,009 |
| Administración | 415,972 | 336,292 |
| Mantenimiento | 45,275 | 42,798 |
| Financieros, neto | 40,358 | 39,663 |
| | ----- | ----- |
| | 531,538 | 447,762 |
| | ----- | ----- |
| (Pérdida) Utilidad en operación | (7,694) | 15,304 |
| OTROS INGRESOS (GASTOS), neto | 28,097 | 10,422 |
| | ----- | ----- |
| Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta | 20,403 | 25,726 |
| PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES | (Nota 12) 3,061 | 3,859 |
| IMPUESTO A LA RENTA | (Nota 11) 11,230 | 10,027 |
| | ----- | ----- |
| Utilidad neta | 6,112 | 11,840 |
| | ===== | ===== |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| | CAPITAL SOCIAL | APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES | RESULTADOS ACUMULADOS | TOTAL |
|---|---------------------------|--|----------------------------------|--------------|
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 | 3,000 | 964,635 | (178,111) | 789,524 |
| MÁS (MENOS): | | | | |
| Aportes para futuras capitalizaciones | - | 80,000 | - | 80,000 |
| Ajustes de años anteriores | - | - | (30) | (30) |
| Utilidad neta | - | - | 11,840 | 11,840 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 | 3,000 | 1,044,635 | (166,301) | 881,334 |
| MÁS (MENOS): | | | | |
| Aportes para futuras capitalizaciones | - | 787,554 | - | 787,554 |
| Ajustes de años anteriores | - | - | (11,383) | (11,383) |
| Utilidad neta | - | - | 6,112 | 6,112 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 | 3,000 | 1,832,189 | (171,572) | 1,663,617 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--|-------------|-------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Efectivo recibido de clientes, relacionados y otros | 945,759 | 833,850 |
| Efectivo pagado a proveedores, funcionarios y empleados, accionistas, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar | (801,480) | (691,826) |
| Impuesto a la renta y participación a trabajadores pagado | (7,041) | - |
| Intereses pagados, neto | (40,358) | (41,167) |
| Otros ingresos netos | 27,647 | 10,422 |
| | ----- | ----- |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación | 124,527 | 111,279 |
| | ----- | ----- |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Efectivo pagado para la adquisición de propiedad, mobiliario y equipo | (47,904) | (39,369) |
| Efectivo pagado por cargos diferidos, neto | (66,162) | (46,906) |
| | ----- | ----- |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | (114,066) | (86,275) |
| | ----- | ----- |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Efectivo pagado por sobregiros bancarios | (3,063) | (4,759) |
| Efectivo recibido de obligaciones con terceros | 18,500 | 50,000 |
| Efectivo utilizado para el pago de obligaciones con INNOVAR UIO y transferido a aportes para futuras capitalizaciones | (5,000) | - |
| Efectivo pagado por obligaciones bancarias | - | (66,555) |
| | ----- | ----- |
| Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento | 10,437 | (21,314) |
| | ----- | ----- |
| Aumento neto de efectivo en caja y bancos | 20,898 | 3,690 |
| Ajustes del efectivo en caja y bancos contra resultados acumulados | (2,467) | - |
| EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS: | | |
| Saldo al inicio del año | 16,735 | 13,045 |
| | ----- | ----- |
| Saldo al fin del año | 35,166 | 16,735 |
| | ===== | ===== |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados.

EL PATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA

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

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|---|-------------|-------------|
| UTILIDAD NETA | 6,112 | 11,840 |
| PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO: | | |
| Depreciación propiedad, mobiliario y equipo | 93,345 | 86,121 |
| Amortización de gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes | 15,281 | 27,782 |
| Amortización y baja de cargos diferidos | 72,735 | 51,392 |
| Provisión para participación trabajadores | 3,061 | 3,859 |
| Provisión para impuesto a la renta | 11,230 | 10,027 |
| Ajustes en propiedad, mobiliario y equipo | (427) | - |
| Baja de provisión para cuentas incobrables | (23) | - |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS: | | |
| Aumento en cuentas por cobrar | (28,155) | (26,315) |
| (Aumento) Disminución de inventarios | (2,326) | 7,178 |
| Aumento en gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes | (10,016) | (79,993) |
| (Disminución) Aumento en cuentas por pagar e impuesto a la renta | (23,233) | 7,394 |
| (Disminución) Aumento en pasivos acumulados | (13,057) | 11,994 |
| | ----- | ----- |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación | 124,527 | 111,279 |
| | ===== | ===== |

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

2007:

- ✓ Al 31 de diciembre del 2007, la Compañía ajustó saldos que se arrastraban de años anteriores. Resultado de estos registros disminuyó efectivo en caja y bancos en US\$2,467, se incrementaron cuentas por pagar en US\$8,916 y disminuyeron resultados acumulados por US\$11,383;
- ✓ 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. Resultado de esta operación aumentaron cuentas por cobrar por US\$58,000; propiedad mobiliario y equipo en US\$188,072, disminuyeron cuentas por pagar por US\$541,482 y aumentaron aportes para futuras capitalizaciones en US\$787,554.

ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA

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

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**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 esta operación fue incrementar aportes para futuras capitalizaciones y disminuir cuentas en el referido importe.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(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 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.

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.

Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO cuenta con un nuevo accionista Fondo País Ecuador, 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)).

Con fecha 23 de febrero del 2007, Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO firmó una acta de finiquito y acuerdo transaccional con la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - 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.

1. OPERACIONES: (Continuación)

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 a CIALCO Sociedad Anónima.

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 que se realice el aumento de capital respectivo. Este proceso se realizará en el año 2008.

Este es el tercer año de operaciones de la Compañía, se han obtenido resultados positivos y se espera que esta tendencia continúe en próximos periodos con el incremento de la actividad turística dirigida al Centro Histórico de Quito.

Durante los años 2007 y 2006, 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 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 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 el método promedio y se ajusta 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.

h. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 publicada en el Registro Oficial No. 348 de fecha 4 de septiembre del 2006, la Superintendencia de Compañías establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) a partir del año 2009, sin embargo para efectos comparativos, dichas Normas se aplicarán a partir del año 2008.

3. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2007 Y 2006, las cuentas por cobrar se conformaban, de la siguiente manera:

| | | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--|---------------|----------------|---------------|
| Compañías y partes relacionadas | (Ver Nota 10) | 76,289 | 3,890 |
| Clientes | | 42,274 | 41,811 |
| Impuestos retenidos | | 21,182 | 16,516 |
| I.V.A. - Crédito tributario | | 9,697 | 5,560 |
| Anticipos a proveedores | | 8,900 | 7,604 |
| Funcionarios y empleados | (1) | 2,241 | 786 |
| Otros | | - | 106 |
| | | ----- | ----- |
| | | 160,583 | 76,273 |
| Menos - Provisión para cuentas incobrables | (2) | - | (23) |
| | | ----- | ----- |
| | | <u>160,583</u> | <u>76,250</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, 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>2007</u> | <u>2006</u> |
|--|-------------|-------------|
| Saldo inicial al 1 de enero del 2007 y 2006 | 23 | 23 |
| Provisión del año | - | - |
| Baja | (23) | - |
| | ----- | ----- |
| Saldo final al 31 de diciembre del 2007 y 2006 | <u>-</u> | <u>23</u> |

4. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los inventarios se conformaban de la siguiente manera:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Bodega principal | 20,328 | 11,935 |
| Bodega de mantenimiento y limpieza | 870 | 1,122 |
| Bodega de alimentos y bebidas | - | 5,045 |
| Bodega de ama de llaves | - | 770 |
| | ----- | ----- |
| | <u>21,198</u> | <u>18,872</u> |

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

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes se conformaban, de la siguiente manera:

| | | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|----------------------|-----|----------------|----------------|
| Activos de operación | (1) | 108,057 | 113,656 |
| Seguros | | 6,746 | 6,412 |
| | | ----- | ----- |
| | | <u>114,803</u> | <u>120,068</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 período.

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

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, propiedad, mobiliario y equipo estaba constituido de la siguiente manera:

| | | <u>2007</u> | <u>2006</u> | <u>Tasa Anual de Depreciación</u> |
|-------------------------------|-----|------------------|------------------|---|
| Edificios | (1) | 989,859 | 933,437 | 5% |
| Terrenos | (1) | 531,695 | 400,045 | - |
| Muebles y enseres | | 293,924 | 275,008 | 10% |
| Instalaciones y adecuaciones | | 63,490 | 44,410 | 10% |
| Maquinarias y equipos | | 33,491 | 26,676 | 10% |
| Vehículos | | 14,000 | 14,000 | 20% |
| Equipos de computación | | 12,876 | 9,783 | 33% |
| Construcciones en proceso | | 1,941 | 1,941 | - |
| | | ----- | ----- | |
| | | 1,941,276 | 1,705,300 | |
| Menos- Depreciación acumulada | | (268,677) | (175,759) | |
| | | ----- | ----- | |
| | | <u>1,672,599</u> | <u>1,529,541</u> | |

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

- (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. Posteriormente con fecha 10 de octubre del 2007, el Accionista decide entregar el inmueble a favor de la Compañía.

El valor final de la negociación ascendió a US\$1,504,710, más los costos de impuestos y alcabalas por US\$16,844 con lo cual el valor final registrado en los estados financieros de la Compañía asciende a US\$1,521,554 compuesto por edificios por US\$989,859 y terrenos por US\$531,695. Un detalle de la forma de pago de este valor se detalla en la Nota 9.

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

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--|------------------|------------------|
| Saldo inicial al 1 de enero del 2007 y 2006 | 1,529,541 | 1,576,293 |
| Adiciones, neto | 236,403 | 39,369 |
| Depreciación del período | (93,345) | (86,121) |
| Saldo final al 31 de diciembre del 2007 y 2006 | <u>1,672,599</u> | <u>1,529,541</u> |

7. **CARGOS DIFERIDOS:**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, cargos diferidos estaba constituido de la siguiente manera:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> | <u>Tasa Anual de Amortización</u> |
|---------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------|
| Gastos preoperacionales (1) | 86,524 | 86,524 | 20% |
| Gastos de desarrollo y mercado | 31,642 | 20,768 | 20% |
| Programas de Computación | 1,500 | 1,500 | 20% |
| Publicidad y mercadeo | - | 573 | 20% |
| Otros | 2,409 | 1,704 | - |
| | <u>122,075</u> | <u>111,069</u> | |
| Menos - Amortización acumuladas | (70,207) | (52,628) | |
| | <u>51,868</u> | <u>58,441</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>2007</u> | <u>2006</u> |
|--|---------------|---------------|
| Saldo inicial al 1 de enero del 2007 y 2006 | 58,441 | 62,927 |
| Adiciones | 66,162 | 46,906 |
| Bajas y retiros | (55,156) | (33,788) |
| Amortización del período | (17,579) | (17,604) |
| | ----- | ----- |
| Saldo final al 31 de diciembre del 2007 y 2006 | <u>51,868</u> | <u>58,441</u> |

8. **OBLIGACIONES CON TERCEROS:**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, obligaciones con terceros se conformaban de la siguiente manera:

2007:

| | |
|---|----------------|
| Señor Fabián Aguilar | |
| - Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en octubre del 2008. | 100,000 |
| | ----- |
| CIALCO Sociedad Anónima (Ver Nota 10) | |
| - Préstamo sobre firmas con interés anual del 10% y vencimiento en marzo del 2008. | 25,000 |
| - Préstamo sobre firmas con interés anual del 10% y vencimiento en octubre del 2008. | 16,000 |
| | ----- |
| | 41,000 |
| | ----- |
| Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima (Ver Nota 10) | |
| - Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en abril del 2008. | 22,500 |
| | ----- |
| Señor César Álvarez (Ver Nota 10) | |
| - Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y no cuenta con fecha establecida de vencimiento. | 20,000 |
| | ----- |
| | <u>183,500</u> |

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

2006:

| | |
|---|---------|
| Señor Fabián Aguilar | |
| - Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en octubre del 2007. | 100,000 |
| | ----- |
| Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima (Ver Nota 10) | |
| - Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en abril del 2007. | 30,000 |
| | ----- |
| CIALCO Sociedad Anónima (Ver Nota 10) | |
| - Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en octubre del 2007. | 10,000 |
| | ----- |
| Señor César Álvarez (Ver Nota 10) | |
| - Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y no cuenta con fecha establecida de vencimiento. | 20,000 |
| | ----- |
| Señora Maryorie Álvarez (Ver Nota 10) | |
| - Préstamo sobre firmas el cual no genera intereses y no se ha establecido fecha de vencimiento. | 5,000 |
| | ----- |
| | 165,000 |
| | ===== |

Para los años 2007 y 2006, estos préstamos se encuentran garantizados con firmas de los representantes de la Compañía.

9. **CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - INNOVAR | | |
| UIO (ex Empresa del Centro Histórico (ECH)) (1) | 57,008 | 599,482 |
| Proveedores de bienes y servicios | 60,505 | 71,412 |
| Compañías y partes relacionadas (Ver Nota 10) | 22,490 | 26,581 |
| Retenciones en la fuente e IVA | 12,737 | 9,727 |
| Anticipo de reservaciones | 1,386 | 448 |
| Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS | 3,479 | 2,511 |
| Otras | 173 | 234 |
| | ----- | ----- |
| | 157,778 | 710,395 |
| | ===== | ===== |

9. **CUENTAS POR PAGAR: (Continuación)**

- (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 y con fecha 31 de diciembre del 2007, lo transfirió a la Compañía.

El valor final de la negociación ascendió a US\$1,504,710, importe que fue cancelado de la siguiente manera:

| <u>Concepto</u> | <u>Valor</u> |
|---|------------------|
| Importes pagados directamente por el Ing. José Luis Álvarez Burbano hasta el 31 de diciembre del 2006 y registrados como aportes para futura capitalización cedidos a favor de CIALCO Sociedad Anónima (Ver Nota 14). | 734,000 |
| Importes pagados por CIALCO Sociedad Anónima con los fondos recibidos de Fondo País Ecuador (Ver Nota 14). | 647,710 |
| Valores pagados con fondos propios de CIALCO Sociedad Anónima en el año 2007. (Ver Nota 14) | 60,000 |
| 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. (Ver Notas 10 y 14). | 58,000 |
| Valores pagados directamente por ElPatio Andaluz Sociedad Anónima en el año 2007. (Ver Notas 10 y 14) | 5,000 |
| | ----- |
| | <u>1,504,710</u> |

Al 31 de diciembre del 2007, el canje de los servicios se ha realizado parcialmente, por lo que a esta fecha se presenta un saldo pendiente por US\$57,008.

10. **COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los saldos con compañías y partes relacionadas, se formaban de la siguiente manera:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|---|---------------|---------------|
| <u>Cuentas por Cobrar: (Nota 3)</u> | | |
| CIALCO Sociedad Anónima – Canje INNOVAR (1) | 63,000 | - |
| CIALCO Sociedad Anónima | 8,561 | 906 |
| Ex accionistas | 2,577 | 1,928 |
| PiedraTuris S.A. | 1,014 | 837 |
| Quinta Loren S.A. | 699 | 219 |
| Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima | 438 | - |
| | ----- | ----- |
| | <u>76,289</u> | <u>3,890</u> |
| | | |
| <u>Obligaciones con terceros: (Nota 8)</u> | | |
| CIALCO Sociedad Anónima | 41,000 | 10,000 |
| Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima | 22,500 | 30,000 |
| César Álvarez | 20,000 | 20,000 |
| Maryorie Álvarez | - | 5,000 |
| | ----- | ----- |
| | <u>83,500</u> | <u>65,000</u> |
| | | |
| <u>Cuentas por Pagar: (Nota 9)</u> | | |
| CIALCO Sociedad Anónima | 12,291 | 10,737 |
| Ex accionistas | 9,978 | 14,741 |
| Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima | 221 | - |
| IDIOMECC S.A. | - | 1,103 |
| | ----- | ----- |
| | <u>22,490</u> | <u>26,581</u> |

- (1) Como se menciona en la Nota 9, como parte de pago por la adquisición del inmueble se negoció un canje para que los funcionarios de INNOVAR UIO puedan utilizar los servicios de cualquiera de los establecimientos de la Cadena Hotelera Colonial hasta por US\$58,000, a lo cual se agrega que con fecha 10 de octubre del 2007, se firmó un contrato de cesión de aportes de derechos, mediante el cual el valor de US\$5,000 pagado por El Patio Andaluz Sociedad Anónima a INNOVAR UIO sea transferido a favor del Accionista con el cual el valor total a su favor asciende a US\$63,000.

Excepto por la operación mencionada en el párrafo anterior, para los años 2007 y 2006, los términos y las condiciones bajo los cuales se realizaron las operaciones con sus compañías relacionadas son, en general, equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

11. IMPUESTO A LA RENTA:

a. Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2004 al 2007 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 2007 y 2006, 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 2007 y 2006, la tasa de impuesto a la renta aplicada por la Compañía fue del 25% sobre la utilidad gravable.

c. Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, la Compañía mantenía pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$127,370 y US\$140,740, respectivamente. Estas pérdidas pueden amortizarse contra resultados positivos hasta en 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>2007</u> | <u>2006</u> |
|--|---------------|---------------|
| Saldo inicial al 1 de enero del 2007 y 2006 | 10,027 | - |
| Provisión del período | 11,230 | 10,027 |
| Compensación con impuestos retenidos y anticipos | (6,845) | - |
| Pago | (3,182) | - |
| Saldo final al 31 de diciembre 2007 y 2006 | <u>11,230</u> | <u>10,027</u> |

e. Declaración impuesto a la renta año 2007

La declaración del impuesto a la renta del año 2007 a la fecha de emisión de este informe se encuentra pendiente de presentación.

12. PASIVOS ACUMULADOS:

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los pasivos acumulados estaban constituidos de la siguiente manera:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Obligaciones con los trabajadores | 14,430 | 22,674 |
| Sueldos por pagar | 12,708 | 12,248 |
| 10 % servicios y propinas | 6,592 | 8,006 |
| Participación a los trabajadores (1) | 3,061 | 3,859 |
| | ----- | ----- |
| | <u>36,791</u> | <u>46,787</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.

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

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--|--------------|--------------|
| Saldo inicial al 1 de enero del 2007 y 2006 | 3,859 | - |
| Provisión del año | 3,061 | 3,859 |
| Pago | (3,859) | |
| | ----- | ----- |
| Saldo final al 31 de diciembre del 2007 y 2006 | <u>3,061</u> | <u>3,859</u> |

13. CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el capital social está dividido en 3.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, totalmente pagadas,

Mediante Registro Oficial No. 389 de fecha 1 de noviembre del 2006, la Superintendencia de Compañías propuso que las compañías anónimas deberán aumentar su capital social al mínimo requerido de US\$10,000. A la fecha de este informe, no se ha establecido la fecha límite en la cual deberá cumplirse este requerimiento.

14. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES:

Para el año 2006, 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. Para el año 2007, adicionalmente incluye los desembolsos realizados por Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO en su calidad de Accionista para la adquisición final del inmueble a la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - INNOVAR UIO.

14. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES: (Continuación)

Un detalle de los mencionados pagos, es como sigue:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|---|------------------|------------------|
| Pagos a la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito – INNOVAR UIO (ex Empresa del Centro Histórico (ECH)) por la adquisición del Hotel (Ver Notas 6 y 9) | 1,521,554 | 734,000 |
| Adquisición de instalaciones, muebles y enseres y activos de operación | 310,635 | 310,635 |
| | <u>1,832,189</u> | <u>1,044,635</u> |

15. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA:

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, las cifras presentadas en el informe difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

2007:

| | <u>Reclasificaciones</u> | | | <u>Según informe de auditoría</u> |
|---------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------|
| | <u>Según registros contables</u> | <u>Débito</u> | <u>Crédito</u> | |
| Activos | | | | |
| Efectivo en caja y bancos | 31,865 | 3,301 | - | 35,166 |
| | <u>31,865</u> | <u>3,301</u> | <u>-</u> | <u>35,166</u> |
| Pasivos | | | | |
| Sobregiros bancarios | - | - | 3,301 | 3,301 |
| Obligaciones con terceros | - | - | 183,500 | 183,500 |
| Cuentas por pagar | 341,278 | 183,500 | - | 157,778 |
| | <u>341,278</u> | <u>183,500</u> | <u>186,801</u> | <u>344,589</u> |
| | <u>(309,413)</u> | <u>186,801</u> | <u>186,801</u> | <u>(309,413)</u> |

15. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA:
(Continuación)

2006:

| | Reclasificaciones | | | Según informe de auditoría |
|---------------------------|---------------------------|---------|---------|----------------------------|
| | Según registros contables | Débito | Crédito | |
| Activos | | | | |
| Efectivo en caja y bancos | 10,371 | 6,364 | - | 16,735 |
| | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | 10,371 | 6,364 | - | 16,735 |
| Pasivos | | | | |
| 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) |
| | ===== | ===== | ===== | ===== |

16. EVENTOS SUBSECUENTES:

- ✓ En Noviembre del 2007, la Asamblea Nacional Constituyente inició sus funciones. Dicha Asamblea tiene por objeto redactar una nueva constitución y reformar el marco jurídico del Estado Ecuatoriano. Con fecha 30 de noviembre del 2007, este organismo decidió tomar a su cargo las funciones de legislación que se encontraban a cargo del Congreso Nacional, el cual fue cesado en sus funciones. En base a esta resolución, la Asamblea Nacional Constituyente aprobó la Ley de Equidad Tributaria, la cual fue publicada en el Registro Oficial No. 242 de fecha 29 de diciembre del 2007.

Esta Ley en su fondo y esencia establece cambios importantes en el sistema de determinación tributaria de los diferentes gravámenes a que se encuentran obligados los sujetos pasivos. Estas reformas se aplicarán a partir del año 2008.

A la fecha de emisión de este informe no se ha emitido el Reglamento de Aplicación para la mencionada Ley y se espera que el mismo determine la normatividad relativa a esta Ley.

- ✓ Para el año 2008, se espera que concluya el trámite de aumento de capital de la Compañía, mediante el cual su capital se incrementa a US\$1,836,000;

16. EVENTOS SUBSECUENTES: (Continuación)

- ✓ Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de este informe (4 de marzo del 2008) 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.