

150847

**ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**

---

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007  
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**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 2008, 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. En nuestra opinión, 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 2008, 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.
4. Como se menciona en las Notas 1, 6 y 9 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. Posteriormente, con fecha 10 de octubre del 2007, la Junta General de CIALCO determinó que el bien inmueble pase a formar parte de los activos de ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA, considerando que el uso, operación y beneficios están a cargo de esta Compañía, para lo cual autorizó realizar un aumento de capital mediante el aporte del mencionado inmueble. Posteriormente, con fecha 24 de septiembre del 2008, CIALCO en su calidad de accionista 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 y se espera que la fusión se concrete en el año 2009. Los estados financieros deben ser leídos bajo estas circunstancias.

5. En el segundo semestre del 2008, la economía mundial se ha visto afectada por una crisis financiera internacional, que ha tenido fuertes repercusiones en la economía de diferentes países. Entre otros factores, debido a los efectos de la mencionada crisis, en el Ecuador los precios del petróleo y el ingreso de divisas por las remesas de los inmigrantes han sufrido importantes disminuciones, lo cual afecta a los principales indicadores económicos del país, es así que al 31 de diciembre del 2008, el índice de inflación se estableció en el 9%, lo cual refleja un incremento significativo de este índice en relación a los últimos años. El Gobierno Ecuatoriano ha decretado varias medidas económicas para enfrentar esta crisis, dichas medidas incluyen cierre parcial de importaciones, incremento en los aranceles de ciertas partidas, creación de un nuevo impuesto a los fondos que se mantienen fuera del país, regulaciones a la salida de divisas, eliminación de exenciones y reformas tributarias entre otros. Estas medidas se aplicarán en su mayoría a partir del 2009. Para el caso de ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA, las actividades de la Compañía se encuentran sujetas a las tendencias en las operaciones turísticas hacia Ecuador de clientes principalmente del exterior, por lo que se estima que estas circunstancias, podrían afectar sus operaciones. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos bajo estas circunstancias.

*Micelle*

RNAE No. 358  
8 de Marzo del 2009  
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 2008 Y 2007**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

**ACTIVO**

		<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
<b>CORRIENTE:</b>			
Efectivo en caja y bancos		17,960	35,166
Cuentas por cobrar, neto	(Nota 3)	179,525	160,583
Inventarios	(Nota 4)	22,059	21,198
Gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes	(Nota 5)	107,915	114,803
		-----	-----
Total del activo corriente		327,459	331,750
<b>MOBILIARIO Y EQUIPO, neto</b>	(Nota 6)	306,644	298,447
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	(Nota 7)	30	51,868
		-----	-----
		634,133	682,065
		=====	=====

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

<b>CORRIENTE:</b>			
Sobregiros bancarios		1,569	3,301
Obligaciones con terceros	(Nota 8)	171,000	183,500
Cuentas por pagar	(Nota 9)	228,816	206,376
Impuesto a la renta	(Nota 11)	-	11,866
Pasivos acumulados	(Nota 12)	16,667	36,791
		-----	-----
Total del pasivo corriente		418,052	441,834
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social – 3.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas		3,000	3,000
Aportes para futuras capitalizaciones	(Nota 13)	310,635	310,635
Pérdidas acumuladas	(Nota 14)	(97,554)	(73,404)
		-----	-----
		216,081	240,231
		-----	-----
		634,133	682,065
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
<b>INGRESOS OPERACIONALES:</b>		
Habitaciones	657,670	592,567
Restaurante	338,091	326,163
Otros servicios	24,964	26,554
	-----	-----
	1,020,725	945,284
 <b>COSTO DE VENTAS Y COSTO DE SERVICIOS</b>	 486,413	 421,440
	-----	-----
Utilidad bruta	534,312	523,844
 <b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>		
Ventas	48,574	29,933
Administración	435,790	415,972
Mantenimiento	46,200	45,275
Financieros, neto	40,153	40,358
	-----	-----
	570,717	531,538
	-----	-----
Pérdida en operación	(36,405)	(7,694)
 <b>OTROS INGRESOS (GASTOS), neto</b>	 12,255	 28,097
	-----	-----
(Pérdida) Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	(24,150)	20,403
 <b>PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES</b>	 (Nota 12) -	 3,061
 <b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	 (Nota 11) -	 11,866
	-----	-----
(Pérdida) Utilidad neta	(24,150)	5,476
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(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 DEL 2006</b>	3,000	1,044,635	(166,301)	881,334
<b>MÁS (MENOS):</b>				
Aportes para futuras capitalizaciones	-	787,554	-	787,554
Ajustes de años anteriores	-	-	(11,383)	(11,383)
Utilidad neta	-	-	6,112	6,112
	-----	-----	-----	-----
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 COMO FUE PRESENTADO</b>	3,000	1,832,189	(171,572)	1,663,617
Ajustes a la utilidad neta	-	-	(636)	(636)
Ajustes a resultados de años anteriores	-	-	98,804	98,804
Ajustes a aportes para futura capitalización	-	(1,521,554)	-	(1,521,554)
	-----	-----	-----	-----
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 COMO FUE AJUSTADO</b>	3,000	310,635	(73,404)	240,231
<b>MÁS (MENOS):</b>				
Pérdida neta	-	-	(24,150)	(24,150)
	-----	-----	-----	-----
	3,000	310,635	(97,554)	216,081
	=====	=====	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes, compañías relacionadas y otros	1,024,959	945,759
Efectivo pagado a proveedores, funcionarios y empleados, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar	(926,775)	(801,480)
Impuesto a la renta y participación a trabajadores pagado	(3,279)	(7,041)
Intereses pagados, neto	(40,153)	(40,358)
Otros ingresos, neto	12,255	27,647
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	67,007	124,527
	-----	-----
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Efectivo pagado para la adquisición de mobiliario y equipo	(61,340)	(47,904)
Efectivo pagado para cargos diferidos, neto	(7,072)	(66,162)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(68,412)	(114,066)
	-----	-----
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Efectivo pagado por sobregiros bancarios	(3,301)	(3,063)
Efectivo (pagado) recibido en obligaciones con terceros, neto	(12,500)	18,500
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones con INNOVAR UIO y transferido a aportes para futuras capitalizaciones	-	(5,000)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(15,801)	10,437
	-----	-----
(Disminución) Aumento neto de efectivo en caja y bancos	(17,206)	20,898
Ajustes del efectivo en caja y bancos contra resultados acumulados	-	(2,467)
<b>EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:</b>		
Saldo al inicio del año	35,166	16,735
	-----	-----
Saldo al fin del año	17,960	35,166
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**

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

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
<b>(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA</b>	(24,150)	5,476
<b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:</b>		
Depreciación de mobiliario y equipo	53,143	44,747
Amortización de gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes	23,138	15,281
Amortización y baja de cargos diferidos	58,910	72,735
Baja de cuentas por cobrar	9,135	-
Provisión para participación trabajadores	-	3,061
Provisión para impuesto a la renta	-	11,866
Ajustes en mobiliario y equipo	-	(427)
Baja de provisión para cuentas incobrables	-	(23)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>		
Aumento en cuentas por cobrar	(27,471)	(28,155)
Aumento en inventarios	(861)	(2,526)
Aumento en gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes	(16,250)	(10,016)
Aumento en cuentas por pagar e impuesto a la renta	11,537	25,365
Disminución en pasivos acumulados	(20,124)	(13,057)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	67,007	124,527
	=====	=====

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

**2008:**

Como se menciona en la Nota 9, durante el año 2008, 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\$5,781, 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.

**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 2008 Y 2007**

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**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; 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;
- ✓ Con fecha 16 de enero del 2009, la Compañía ajustó y reemitió sus estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2007. El efecto de tales ajustes, con relación a los estados financieros previamente presentados, fue disminuir propiedad, mobiliario y equipo en US\$1,374,152; aportes para futuras capitalizaciones en US\$1,521,554 y aumentaron cuentas por pagar por US\$48,598 y resultados acumulados por US\$98,804.

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

**ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(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 mientras que el uso, operación y beneficios están a cargo de la Compañía.

Con estos antecedentes, 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 24 de septiembre del 2008, Constructora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO en su calidad de accionista más bien decidió 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 y se espera que la fusión se concrete en el año 2009.

En el segundo semestre del 2008, la economía mundial se ha visto afectada por una crisis financiera internacional, que ha tenido fuertes repercusiones en la economía de diferentes países. Entre otros factores, debido a los efectos de la mencionada crisis, en el Ecuador los precios del petróleo y el ingreso de divisas por las remesas de los inmigrantes han sufrido importantes disminuciones, lo cual afecta a los principales indicadores económicos del país, es así que al 31 de diciembre del 2008, el índice de inflación se estableció en el 9%, lo cual refleja un incremento significativo de este índice en relación a los últimos años. El Gobierno Ecuatoriano ha decretado varias medidas económicas para enfrentar esta crisis, dichas medidas incluyen cierre parcial de importaciones, incremento en los aranceles de ciertas partidas, creación de un nuevo impuesto a los fondos que se mantienen fuera del país, regulaciones a la salida de divisas, eliminación de exenciones y reformas tributarias entre otros. Estas medidas se aplicarán en su mayoría a partir del 2009. Para el caso de ELPATIO ANDALUZ SOCIEDAD ANÓNIMA, las actividades de la Compañía se encuentran sujetas a las tendencias en las operaciones turísticas hacia Ecuador de clientes principalmente del exterior, por lo que se estima que estas circunstancias, podrían afectar sus operaciones. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos bajo estas circunstancias.

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.

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

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 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. Mobiliario y equipo

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.

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

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. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 348 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 Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011, sin embargo voluntariamente puede aplicar dichas normas antes de los plazos indicados.

3. **CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las cuentas por cobrar se conformaban, de la siguiente manera:

		<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
Compañías y partes relacionadas	(Ver Nota 10)	67,712	76,289
Clientes		41,055	42,274
Impuestos retenidos		32,070	21,182
Anticipos a proveedores		18,102	8,900
Crédito tributario IVA		17,524	9,697
Funcionarios y empleados	(1)	2,130	2,241
Otros		932	-
		-----	-----
		179,525	160,583
Menos - Provisión para cuentas incobrables	(2)	-	-
		-----	-----
		<u>179,525</u>	<u>160,583</u>
		=====	=====

3. **CUENTAS POR COBRAR: (Continuación)**

- (1) Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2008 y 2007	-	23
Baja	-	(23)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2008 y 2007	-	-
	=====	=====

4. **INVENTARIOS:**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los inventarios se conformaban de la siguiente manera:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bodega principal	21,329	20,328
Bodega de mantenimiento y limpieza	730	870
	-----	-----
	22,059	21,198
	=====	=====

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

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes se conformaban, de la siguiente manera:

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Activos de operación	(1)	100,979	108,057
Seguros		6,936	6,746
		-----	-----
		107,915	114,803
		=====	=====

- (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.

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

El movimiento de gastos pagados por anticipado y otros activos corrientes fue como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2008 y 2007	114,803	120,068
Adiciones, neto	52,022	67,470
Amortización y baja del período	(58,910)	(72,735)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2008 y 2007	107,915	114,803
	=====	=====

**6. MOBILIARIO Y EQUIPO:**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 mobiliario y equipo estaba constituido de la siguiente manera:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	Tasa Anual de Depreciación
Muebles y enseres	305,326	293,924	10%
Instalaciones y adecuaciones	72,937	63,490	10%
Maquinarias y equipos	36,084	33,491	10%
Vehículos	37,666	14,000	20%
Equipos de computación	19,935	12,876	33%
Software	4,860	-	33%
Construcciones en proceso	4,254	1,941	-
	-----	-----	
Menos- Depreciación acumulada	481,062 (174,418)	419,722 (121,275)	
	-----	-----	
	306,644	298,447	
	=====	=====	

El movimiento de mobiliario y equipo fue como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2008 y 2007	298,447	1,529,541
Adiciones, neto	61,340	236,403
Depreciación del período	(53,143)	(44,747)
Retiros, neto	(1) -	(1,374,152)
Ajustes	(1) -	(48,598)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2008 y 2007	306,644	298,447
	=====	=====

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

(1) Como se menciona en la Nota 1, por requerimientos de la Superintendencia de Compañía se realizaron ciertos ajustes a los estados financieros del año 2007, estos están relacionados principalmente con la propiedad legal del inmueble.

7. **CARGOS DIFERIDOS:**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, cargos diferidos estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>Tasa Anual de Amortización</u>
Gastos preoperacionales (1)	86,524	86,524	20%
Gastos de desarrollo y mercado	-	31,642	20%
Programas de Computación	1,500	1,500	20%
Otros	30	2,409	-
	-----	-----	
	88,054	122,075	
Menos - Amortización acumuladas	(88,024)	(70,207)	
	-----	-----	
	30	51,868	
	=====	=====	

(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 inicialmente como aportes para futuras capitalizaciones. (Ver Nota 13).

El movimiento de cargos diferidos fue como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2008 y 2007	51,868	58,441
Adiciones	7,072	66,162
Bajas y retiros	(41,094)	(55,156)
Amortización del período	(17,816)	(17,579)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2008 y 2007	30	51,868
	=====	=====

8. **OBLIGACIONES CON TERCEROS:**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, obligaciones con terceros se conformaban de la siguiente manera:

**2008:**

Señor Juan Francisco Baca

- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en mayo del 2009. 100,000

Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO (Ver Nota 10)

- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en enero del 2009. 10,000
- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en enero del 2009. 5,000
- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en marzo del 2009. 25,000
- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en marzo del 2009. 5,000
- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en abril del 2009. 6,000

-----  
51,000

Señor César Álvarez (Ver Nota 10)

- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12%, el cual no cuenta con fecha establecida de vencimiento. 20,000

-----  
171,000

**2007:**

Señor Fabián Aguilar

- Préstamo sobre firmas con interés anual del 12% y vencimiento en octubre del 2008. 100,000

Pasan...

-----  
100,000

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

**2007: (Continuación)**

Vienen...	100,000
Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO (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%, el cual no cuenta con fecha establecida de vencimiento.	20,000
	-----
	183,500
	=====

Para los años 2008 y 2007, estos préstamos se encuentran garantizados con firmas de los representantes de la Compañía.

9. **CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
Compañías y partes relacionadas (Ver Nota 10)	94,014	71,088
Proveedores de bienes y servicios	54,601	60,505
Empresa de Desarrollo Urbano de Quito – INNOVAR		
UIO (ex Empresa del Centro Histórico (ECH)) (1)	51,227	57,008
Retenciones en la fuente e IVA	23,663	12,737
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS	3,718	3,479
Anticipo de reservaciones	1,516	1,386
Otras	77	173
	-----	-----
	288,816	206,376
	=====	=====

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. 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 2008, se presenta un saldo pendiente de utilización por US\$51,227.

10. **COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los saldos con compañías y partes relacionadas, se formaban de la siguiente manera:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b><u>Cuentas por Cobrar: (Nota 3)</u></b>		
CIALCO Sociedad Anónima – Canje INNOVAR (1)	63,000	63,000
Ex accionistas	3,925	2,577
PiedraTuris S.A.	787	1,014
CIALCO Sociedad Anónima	-	8,561
Quinta Loren S.A.	-	699
Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima	-	438
	-----	-----
	67,712	70,289
	=====	=====
<b><u>Obligaciones con terceros: (Nota 8)</u></b>		
Juan Francisco Baca	100,000	-
CIALCO Sociedad Anónima	51,000	41,000
César Álvarez	20,000	20,000
Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima	-	22,500
	-----	-----
	171,000	83,500
	=====	=====
<b><u>Cuentas por Pagar: (Nota 9)</u></b>		
CIALCO Sociedad Anónima (2)	90,720	28,490
Ex accionistas	3,220	42,377
IDIOMECS S.A.	74	-
Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima	-	221
	-----	-----
	94,014	71,088
	=====	=====

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

- (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, adicionalmente 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 ElPatio 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;
- (2) Para el año 2008, incluye US\$88,217 que corresponde a los valores por pagar por el arriendo del bien inmueble por parte de CIALCO Sociedad Anónima a la Compañía de los años 2008 y 2007 a cargo de la Compañía.

Durante los años 2008 y 2007, las principales transacciones que se realizaron con compañías relacionadas fueron:

**2008:**

	CIALCO Sociedad Anónima	Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima
Pago asistencia gerencial, representación, comercialización y afiliación	27,080	-
Arriendo de propiedades	76,078	-
Préstamos recibidos	10,000	-
Pago de préstamo	-	22,500
Gasto intereses	4,015	1,098
Intereses pagados	4,015	1,581
	=====	=====

**2007:**

	CIALCO Sociedad Anónima	Rumipamba de las Rosas Sociedad Anónima	Hoteles y Negocios Turísticos Piedraturis S.A.
Pago asistencia gerencial, representación, comercialización y afiliación	18,000	-	-
Préstamos recibidos	31,000	-	-
Gasto intereses	5,048	2,925	-
Promoción de establecimientos	18,291	7,500	-
Arriendo de propiedades y servicios	16,199	-	3,201
Reembolso gastos feria	-	-	3,378
	=====	=====	=====

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

Excepto por las operaciones mencionadas en el párrafo (2) anterior, para los años 2008 y 2007, 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 2005 al 2008 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 2008 y 2007, 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 el año 2007, la tasa de impuesto a la renta aplicada por la Compañía fue del 25% sobre la utilidad gravable. Para el año 2008, debido a que la Compañía presenta pérdida no causó impuesto a la renta.

c. Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la Compañía mantenía pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$125,769 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>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2008 y 2007	11,866	10,027
Provisión del período	-	11,866
Compensación con impuestos retenidos y anticipos	(11,648)	(6,845)
Pago	(218)	(3,182)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre 2008 y 2007	-	11,866
	=====	=====

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

d. Declaración sustitutiva impuesto a la renta año 2007

Debido a las circunstancias mencionadas en la Nota 1, con fecha 16 de enero del 2009 la Compañía presentó una declaración sustitutiva del impuesto a la renta correspondiente al año 2007, en la cual incluyó todos los efectos de los ajustes requeridos por la Superintendencia de Compañías.

e. Declaración impuesto a la renta año 2008

A la fecha de este reporte, la Compañía no ha presentado su declaración del impuesto a la renta del año 2008.

12 **PASIVOS ACUMULADOS:**

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los pasivos acumulados estaban constituidos de la siguiente manera:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Obligaciones con los trabajadores	14,166	14,430
10 % servicios y propinas	2,501	6,592
Sueldos por pagar	-	12,708
Participación a los trabajadores (1)	-	3,061
	-----	-----
	<u>16,667</u>	<u>36,791</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>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2008 y 2007	3,061	3,859
Provisión del año	-	3,061
Pago	(3,061)	(3,859)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del 2008 y 2007	<u>-</u>	<u>3,061</u>

**13. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES:**

Al 31 de diciembre del 2007, posterior al registro de los ajustes requeridos por la Superintendencia de Compañía, el saldo de aportes para futuras capitalizaciones asciende a US\$310,635. Estos aportes corresponden 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 y que corresponden principalmente a instalaciones, muebles y enseres y activos de operación.

**14. PÉRDIDAS ACUMULADAS:**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2008, los estados financieros presentan pérdidas acumuladas por US\$97,554 y US\$73,404, para esos años respectivamente. La Administración estima que con el proceso de fusión con su Accionista Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO, las pérdidas acumuladas serán absorbidas.

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

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las cifras presentadas en el informe difieren de los registros contables de la Compañía, en los siguientes aspectos:

**2008:**

	Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
<b>Pasivos</b>				
Obligaciones con terceros	-	-	171,000	171,000
Cuentas por pagar	399,816	171,000	-	228,816
	-----	-----	-----	-----
	399,816	171,000	171,000	399,816
	=====	=====	=====	=====

**2007:**

	Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
<b>Activos</b>				
Efectivo en caja y bancos	31,865	3,301	-	35,166
	-----	-----	-----	-----
Pasan...	31,865	3,301	-	35,166
	-----	-----	-----	-----

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

**2007: (Continuación)**

	Reclasificaciones			Según informe de auditoría
	Según registros contables	Débito	Crédito	
Vienen...	31,865	3,301	-	35,166
<b>Pasivos</b>				
Sobregiros bancarios	-	-	3,301	3,301
Obligaciones con terceros	-	-	183,500	183,500
Cuentas por pagar	389,876	183,500	-	206,376
	-----	-----	-----	-----
	389,876	183,500	186,801	393,177
	-----	-----	-----	-----
	(358,011)	186,801	186,801	(358,011)
	=====	=====	=====	=====

16. **EVENTOS SUBSECUENTES:**

- ✓ Con fecha 4 de marzo del 2008, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, se presentaron informes sustitativos de auditoría externa, gerencia y comisario por el año terminado al 31 de diciembre del 2007, dichos informes incluyen el registro de los ajustes requeridos por este organismo, los cuales están relacionados principalmente con la propiedad legal del inmueble. Una vez cumplido este requerimiento, se continuarán con los tramites del proceso de la fusión de la Compañía con su accionista Constructora Importadora Álvarez Burbano Sociedad Anónima CIALCO, se espera que este proceso finalice en el año 2009;
- ✓ Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de este informe (8 de marzo del 2009) 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.