



MEMORANDO No. SCV-IRQ-DRICAI-634

Quito D.M., 22 de octubre de 2014

PARA: Lcdo. Timoteo-del Salto
SUBDIRECTOR DE DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO

ASUNTO: ESCANEAR INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2011 DE REFINERIA DEL PACIFICO ELOY ALFARO RDP COMPAÑIA DE ECONOMIA MIXTA.

Revisada la base de datos institucional se estableció que en lugar del informe de auditoría externa del ejercicio económico 2011 la compañía remitió el informe de cumplimiento tributario. Verificados los documentos que constan en el expediente de la compañía bajo su custodia se observó que el 30 de agosto de 2013 con trámite No. 45343 fue remitido el informe de auditoría externa del citado año, por tanto agradeceré se sirva disponer que se proceda a escanear el citado informe.

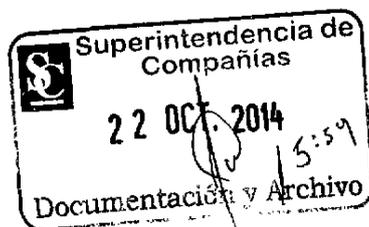
Atentamente,



Ing. Milton Velasco Benalcazar
SUBDIRECTOR DE INSPECCIÓN Y CONTROL

Referencia: Exp. 161057

✓ MVB/MS



QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

Con el Informe de los Auditores Independientes

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

Indice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Utilidades

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. República de El Salvador No. 734 y Portugal
Ap. Postal 17-15-0038B
Quito - Ecuador

Telephone: (593-2) 2450930
(593-2) 2450851
Fax: (593-2) 2450356

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionista
QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.:

- 1 Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Quitolindo Quito Lindo S. A. ("la Compañía"), que incluyen el balance general al 31 de diciembre del 2011, y el estado de utilidades, el estado de evolución del patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

- 2 La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

- 3 Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.
- 4 Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
- 5 Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

(Continúa)

Opinión

- 6 En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Quitolindo Quito Lindo S. A. al 31 de diciembre del 2011, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Otro Asunto

- 7 Nuestra opinión sobre los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2010, de fecha 30 de marzo del 2011 fue modificada, debido a que tales estados financieros omitían el reconocimiento del gasto de depreciación de los activos fijos recibidos en administración del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS (único accionista) y otros efectos, inherentes al Contrato de Depreciación de Activos Fijos suscrito entre las partes, así como del ingreso derivado del Contrato de Encargo de la Administración y Realización de Estudios, también suscrito entre la Compañía y el IESS. Según se describe en la nota 21 a los estados financieros y con base en el acuerdo de compensación de obligaciones suscrito el 30 de abril del 2012 por la Compañía y el IESS, durante el período al y por el año que terminará el 31 de diciembre del 2012 la Compañía corrigió el error derivado de la referida omisión del pasivo con el IESS, y tal y como está permitido por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, presenta información financiera proforma para el año 2011 y cifras comparativas del 2010, como si tal error hubiese sido corregido en los períodos correspondientes.

KPMG del Ecuador
SC - RNAE 069

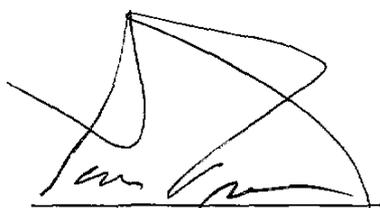
8 de mayo del 2012

Patricia de Arteaga
Ing. Patricia de Arteaga, Socia
Registro No. 14571

31 de diciembre del 201

(Expresado en dólares de la

<u>Activos</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Proforma</u>	
				<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos circulantes:					
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 3)	US\$	1.618.888	1.332.495	1.618.888	1.332.495
Inversión (nota 19)		44.278	56.257	44.278	56.257
Cuentas por cobrar, neto de estimación para cuentas de cobro dudoso de US\$74.318 en el 2011 y 2010 (nota 4)		560.409	366.200	560.409	366.200
Otras cuentas por cobrar (nota 5)		295.980	229.071	271.215	215.758
Inventarios (nota 6)		113.940	142.546	113.940	142.546
Gastos pagados por anticipado (nota 7)		<u>29.786</u>	<u>82.554</u>	<u>29.786</u>	<u>82.554</u>
Total activos circulantes		<u>2.663.281</u>	<u>2.209.123</u>	<u>2.638.516</u>	<u>2.195.810</u>
Cuentas por cobrar a largo plazo (nota 8)		108.841	37.471	108.841	37.471
Mobiliario y equipos, neto de depreciación acumulada (nota 9)		481.155	348.144	-	-
Otros activos, neto de amortización acumulada (nota 10)		874.933	910.539	118.299	121.890
	US\$	<u>4.128.210</u>	<u>3.505.277</u>	<u>2.865.656</u>	<u>2.355.171</u>



Pablo Burbano de Lara
Gerente General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

QUITO LINDO S. A.
Quito - Ecuador)

Balance General

, con cifras comparativas del 2010

Estados Unidos de América – US\$)

Pasivos y Patrimonio (déficit en el patrimonio) del Accionista	2011	2010	Proforma	
			2011	2010
Pasivos circulantes:				
Obligaciones bancarias	US\$ 2.280	3.683	2.280	3.683
Cuentas por pagar (nota 11)	633.598	747.418	1.510.583	2.010.338
Gastos acumulados por pagar (nota 12)	54.078	159.739	54.078	159.739
Depósitos recibidos de clientes (nota 14)	58.631	26.365	58.631	26.365
Total pasivos circulantes	<u>748.587</u>	<u>937.205</u>	<u>1.625.572</u>	<u>2.200.125</u>
Pasivos a largo plazo:				
Reserva para pensión de jubilación patronal e indemnización por desahucio (nota 16)	991.796	850.068	991.796	850.068
Cuentas por pagar - Retiro voluntario (nota 15)	83.776	-	83.776	-
Reserva para retiro voluntario (nota 15)	110.880	-	110.880	-
Depósitos en garantía	95.428	94.228	95.428	94.228
Otros pasivos a largo plazo	27.528	61.157	27.528	61.157
Total pasivos	<u>2.057.995</u>	<u>1.942.658</u>	<u>2.934.980</u>	<u>3.205.578</u>
Patrimonio (déficit en el patrimonio) del accionista:				
Capital acciones; autorizadas, suscritas y pagadas				
800 acciones de US\$1 cada una (nota 17)	800	800	800	800
Reserva por valuación de activos (nota 17)	74	74	74	74
Reserva legal (nota 17)	400	400	400	400
Utilidades disponibles (déficit)	2.068.941	1.561.345	(70.598)	(851.681)
Patrimonio (déficit en el patrimonio) del accionista	<u>2.070.215</u>	<u>1.562.619</u>	<u>(69.324)</u>	<u>(850.407)</u>
Compromisos y contingencias (notas 19 y 20)				
	<u>US\$ 4.128.210</u>	<u>3.505.277</u>	<u>2.865.656</u>	<u>2.355.171</u>

Myriam Bautista
Contadora General

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

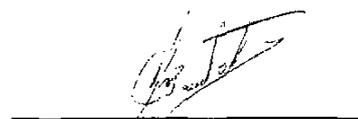
Estado de Utilidades

Año que terminó el 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas del 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Proforma</u>	
				<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas:					
Habitaciones	US\$	3.625.506	3.024.013	3.625.506	3.024.013
Alimentos y bebidas		3.103.749	2.741.347	3.103.749	2.741.347
Otros ingresos operacionales		1.147.186	934.338	1.166.931	954.736
		<u>7.876.441</u>	<u>6.699.698</u>	<u>7.896.186</u>	<u>6.720.096</u>
Costos y gastos de operación:					
Habitaciones		933.287	831.265	933.287	831.265
Alimentos y bebidas		2.304.886	2.040.096	2.304.886	2.040.096
Gastos de administración		1.833.594	1.879.283	1.675.974	1.720.208
Publicidad y promoción		549.213	423.664	549.213	423.664
Otros		953.214	287.945	953.214	287.945
		<u>6.574.194</u>	<u>5.462.253</u>	<u>6.416.574</u>	<u>5.303.178</u>
Total costos y gastos de operación					
		<u>6.574.194</u>	<u>5.462.253</u>	<u>6.416.574</u>	<u>5.303.178</u>
Utilidad en operación		1.302.247	1.237.445	1.479.612	1.416.918
Otros (egresos) ingresos:					
Honorarios, tasas, seguros y otros		(706.385)	(589.635)	(1.110.343)	(993.188)
Intereses ganados		42.707	33.847	42.707	33.847
Otros egresos, neto		<u>(663.678)</u>	<u>(555.788)</u>	<u>(1.067.636)</u>	<u>(959.341)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		638.569	681.657	411.976	457.577
Impuesto a la renta, estimado (nota 13)		130.973	171.714	130.973	171.714
Utilidad neta	US\$	<u>507.596</u>	<u>509.943</u>	<u>281.003</u>	<u>285.863</u>


 Pablo Burbano de Lara
 Gerente General

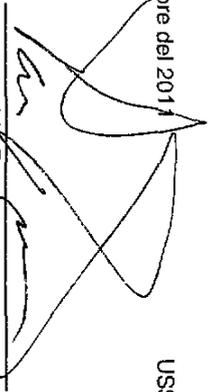

 Myriam Bautista
 Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.
Estado de Evolución del Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas del 2010
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Capital acciones	Reserva por valuación	Reserva legal	Utilidades disponibles	Patrimonio (déficit en el patrimonio) del accionista
Saldos al 31 de diciembre del 2009, como fueron previamente informados	US\$ 800	74	400	1.051.402	1.052.676
Corrección de error (nota 21)	-	-	-	(2.188.946)	(2.188.946)
Saldos al 31 de diciembre del 2009, proforma	800	74	400	(1.137.544)	(1.136.270)
Utilidad neta, proforma	-	-	-	285.863	285.863
Saldos al 31 de diciembre del 2010, proforma	800	74	400	(851.681)	(850.407)
Saldos al 31 de diciembre del 2010, como fueron previamente informados	US\$ 800	74	400	1.561.345	1.562.619
Corrección de error (nota 21)	-	-	-	(2.413.026)	(2.413.026)
Saldos al 31 de diciembre del 2010, proforma	800	74	400	(851.681)	(850.407)
Corrección de error (nota 21)	-	-	-	500.080	500.080
Utilidad neta, proforma	-	-	-	281.003	281.003
Saldos al 31 de diciembre del 2011	US\$ 800	74	400	(70.598)	(69.324)


Pablo Burbano de Lara
Gerente General


Myriam Bautista
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

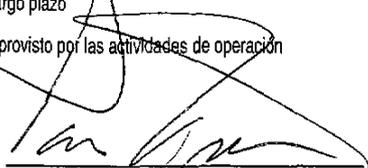
QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas del 2010

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		2011	2010	Proforma	
				2011	2010
Flujos de efectivo de las actividades de operación:					
Efectivo recibido de clientes	US\$	7.682.232	6.824.799	7.682.232	6.824.799
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(6.852.176)	(5.866.015)	(7.147.645)	(6.247.218)
Impuesto a la renta pagado		(159.578)	(132.610)	(159.578)	(132.610)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>670.478</u>	<u>826.174</u>	<u>375.009</u>	<u>444.971</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:					
Inversiones		11.979	7.776	11.979	7.776
Intereses cobrados		42.707	33.847	42.707	33.847
Adiciones a mobiliario y equipo		(211.055)	(165.537)	-	-
Adiciones a otros activos		(227.716)	(372.295)	(143.302)	(156.629)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(384.085)</u>	<u>(496.209)</u>	<u>(88.616)</u>	<u>(115.006)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		286.393	329.965	286.393	329.965
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1.332.495</u>	<u>1.002.530</u>	<u>1.332.495</u>	<u>1.002.530</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u><u>1.618.888</u></u>	<u><u>1.332.495</u></u>	<u><u>1.618.888</u></u>	<u><u>1.332.495</u></u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:					
Utilidad neta	US\$	507.596	509.943	281.003	285.863
Ajustes por partidas que no requieren (proveen) efectivo:					
Estimación para cuentas de cobro dudoso		-	3.272	-	3.272
Depreciación de mobiliario y equipo		59.150	47.285	-	-
Pérdida en disposición de mobiliario y equipo		18.894	-	-	-
Ajustes en mobiliario y equipo y otros activos		-	24	-	1.823
Amortización de otros activos		263.322	192.697	146.893	80.908
Estimación para retiro voluntario		110.880	-	110.880	-
Provisión para pensión de jubilación patronal y desahucio		141.728	79.523	141.728	79.523
Cambios neto en activos - (aumento) disminución:					
Cuentas por cobrar a clientes		(194.209)	(2.076)	(194.209)	(2.076)
Otras cuentas por cobrar		(109.616)	(25.921)	401.916	(12.608)
Inventarios		28.606	4.202	28.606	4.202
Gastos pagados por anticipado		52.768	(24.696)	52.768	(24.696)
Cuentas por cobrar a largo plazo		(71.370)	-	(71.370)	-
Cambios neto en pasivos - aumento (disminución):					
Obligaciones bancarias		(1.403)	1.218	(1.403)	1.218
Cuentas por pagar		(113.820)	88.619	(499.755)	75.458
Gastos acumulados por pagar		(105.661)	(2.391)	(105.661)	(2.391)
Depósitos recibidos de clientes		32.266	(51.241)	32.266	(51.241)
Cuentas por pagar - retiro voluntario		83.776	-	83.776	-
Depósitos en garantía		1.200	-	1.200	-
Otros pasivos a largo plazo		(33.629)	5.716	(33.629)	5.716
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u><u>670.478</u></u>	<u><u>826.174</u></u>	<u><u>375.009</u></u>	<u><u>444.971</u></u>


Pablo Burbano de Lara
Gerente General


Myriam Bautista
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Descripción del Negocio

Quitolindo Quito Lindo S. A. es una compañía constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 13 de febrero de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de marzo del mismo año, cuyo único accionista es el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

Actualmente las operaciones de la Compañía consisten en administrar el Hotel Quito, propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

(b) Base de Presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía, de curso legal y unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con lo previsto en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. En aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

(c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo la Compañía considera como equivalentes de efectivo los saldos de efectivo en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez que son inmediatamente convertibles en efectivo.

(d) Estimación para Cuentas de Cobro Dudoso

La estimación para cuentas de dudoso cobro se incrementa con cargo a resultados, con base en un análisis individual y de la antigüedad de las cuentas por cobrar de las mismas, y se disminuye por los castigos de las cuentas por cobrar consideradas como irre recuperables.

(e) Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de adquisición, el que no excede al valor neto de realización. El costo del inventario se determina por el método de costo promedio ponderado.

(f) Mobiliario y Equipo

El mobiliario y equipo están registrados al costo de adquisición y se presentan neto de depreciación y amortización acumuladas. Los adquiridos antes del 1 de abril del 2000 se presentan en una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan al gasto en la medida en la cual se efectúan.

La depreciación del mobiliario y equipo se calcula utilizando el método de línea recta con base en la vida útil establecida en las disposiciones tributarias, según los siguientes porcentajes anuales:

Equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	<u>20%</u>

El gasto por depreciación se carga a los resultados del año.

(g) Otros Activos

Los otros activos comprenden remodelaciones, adecuaciones a instalaciones y activos de operación y están registrados al costo. Los adquiridos antes del 1 de abril del 2000 se presentan, en una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares de los Estados Unidos de América.

Los otros activos se amortizan por el método de línea recta en función de los años de vida útil establecida en las disposiciones tributarias, según los siguientes porcentajes anuales:

Adecuaciones, remodelaciones y otros	10%
Activos de operación	<u>33%</u>

El gasto por amortización se carga a los resultados del año.

(h) Reserva para Pensión de Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en las cuales la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio de los empleados es registrado mediante la constitución de una reserva que es llevada a gasto del ejercicio, con base en el cálculo actuarial realizado por una firma de actuarios consultores independientes, debidamente calificado. Los pagos efectuados por este beneficio se deducen de las provisiones constituidas.

Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(i) Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos por servicios se reconocen en el estado de utilidades cuando el servicio es prestado. Ningún ingreso es reconocido si existe una incertidumbre significativa respecto a la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados. Los costos y gastos se reconocen por el método de causación.

(j) Impuesto a la Renta

A partir de la vigencia de la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, publicada en el Registro Oficial Suplemento 94 con fecha 23 de diciembre del 2009, la Compañía considera para propósitos del cálculo del impuesto a la renta, el monto mayor entre el anticipo mínimo de impuesto a la renta y el impuesto a la renta causado en el año corriente.

(k) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera (moneda diferente al dólar de los Estados Unidos de América) se registran en dólares a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos monetarios denominados en moneda extranjera se expresan en dólares a la tasa de cambio en efecto a la fecha del balance general. La utilidad o pérdida en cambio resultante del ajuste contable de los activos en monedas extranjeras a tasas de cambio vigentes, se llevan a resultados en el período en el cual varían las tasas de cambio que las originan.

(l) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requiere que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingencias a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

(2) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI-004, publicada en el Registro Oficial 348 de septiembre 4 del 2006 y No. 08.GDSC.010, publicada en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre del 2008, relacionadas con la adopción y cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Compañía deberá emitir sus estados financieros de acuerdo con lo establecido en las NIIF, emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB), a partir del ejercicio económico del 2012, siendo el 1 de enero del 2011 la fecha de transición.

Como resultado de la adopción de las NIIF pueden surgir ciertos ajustes a los saldos patrimoniales al 1 de enero del 2011 y cambios en las políticas de contabilidad a ciertas partidas de ingresos y gastos que puedan afectar la determinación de los resultados de ejercicios futuros. Además, para efectos comparativos, los estados financieros del año 2011 deberán ser reestablecidos de acuerdo a lo estipulado en las NIIF, y los estados financieros así determinados, podrían diferir en algunos aspectos importantes de los estados financieros adjuntos preparados de acuerdo con lo previsto en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

A la fecha de emisión de los estados financieros de los cuales forman parte estas notas, la Administración ha evaluado preliminarmente el impacto de la adopción de las NIIF y se encuentra en proceso de preparar y revisar la información necesaria para la determinación de los ajustes que tendrían que imputarse a los estados financieros.

(3) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El siguiente es un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo en caja y bancos	US\$ 468.583	343.700
Equivalentes de efectivo - Inversiones temporales:		
Banco Pichincha C. A.; cinco certificados de depósito de hasta 91 días plazo (32 días plazo en el 2010), e interés anual de 5,25% y 6% (4,25% en el 2010).	997.884	928.795
Banco del Pacífico S. A.; certificado de depósito a 77 días plazo e interés del 4,25% anual en el 2011 (30 días plazo en el 2010, e interés del 3,00% anual).	152.421	60.000
	<u>1.150.305</u>	<u>988.795</u>
	<u>US\$ 1.618.888</u>	<u>1.332.495</u>

(4) Cuentas por Cobrar

El siguiente es un resumen de las cuentas por cobrar:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes	US\$ 528.080	370.183
Clientes - tarjetas de crédito	<u>106.647</u>	<u>70.335</u>
	634.727	440.518
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>74.318</u>	<u>74.318</u>
	<u>US\$ 560.409</u>	<u>366.200</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El movimiento de la estimación para cuentas de cobro dudoso es como sigue:

	Año terminado el 31 diciembre del	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	US\$ 74.318	78.949
Provisión cargada al gasto	-	3.272
Utilización de la provisión	-	(7.903)
Saldo al final del año	US\$ <u>74.318</u>	<u>74.318</u>

(5) Otras Cuentas por Cobrar

El siguiente es un detalle de otras cuentas por cobrar:

	2011	2010	Proforma	
			<u>2011</u>	<u>2010</u>
Retención de impuesto a la renta (nota 13)	US\$ 159.578	156.485	159.578	156.485
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS	24.765	13.313	-	-
Anticipos dados a proveedores	39.553	36.718	39.553	36.718
Funcionarios y empleados	26.159	9.579	26.159	9.579
Otros	45.925	12.976	45.925	12.976
	US\$ <u>295.980</u>	<u>229.071</u>	<u>271.215</u>	<u>215.758</u>

(6) Inventarios

El siguiente es un detalla de los inventarios:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Comestibles	US\$ 33.994	43.729
Suministros	42.723	45.574
Bebidas	24.898	33.380
Mantenimiento	12.325	19.863
	US\$ <u>113.940</u>	<u>142.546</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(7) Gastos Pagados por Anticipado

El siguiente es un detalle de los gastos pagados por anticipado:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Publicidad	US\$	26.193	79.033
Seguros		<u>3.593</u>	<u>3.521</u>
	US\$	<u><u>29.786</u></u>	<u><u>82.554</u></u>

(8) Cuentas por Cobrar Largo Plazo

Las cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre del 2011 incluyen principalmente, la nota de crédito por US\$105.000 emitida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por concepto de impuesto a las alcabalas pagado en exceso durante el año 2011.

(9) Mobiliario y Equipo

Un detalle del mobiliario y equipo es como sigue:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Proforma</u>	
				<u>2011</u>	<u>2010</u>
Equipos	US\$	325.026	261.985	-	-
Muebles y enseres		261.221	172.569	-	-
Vehículos		29.254	29.254	-	-
Equipos de computación		<u>112.581</u>	<u>90.071</u>	-	-
		<u>728.082</u>	<u>553.879</u>	-	-
Menos depreciación acumulada		<u>246.927</u>	<u>205.735</u>	-	-
	US\$	<u><u>481.155</u></u>	<u><u>348.144</u></u>	-	-

El movimiento del mobiliario y equipo es como sigue:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Proforma</u>	
				<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año, neto de depreciación acumulada	US\$	348.144	228.092	-	-
Adiciones		211.055	167.087	-	-
Bajas y ajustes		(18.894)	250	-	-
Menos depreciación del año		<u>59.150</u>	<u>47.285</u>	-	-
Saldo al final del año, neto de depreciación acumulada	US\$	<u><u>481.155</u></u>	<u><u>348.144</u></u>	-	-

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(10) Otros Activos

El siguiente es un detalle de los otros activos:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Proforma</u>	
				<u>2011</u>	<u>2010</u>
Adecuaciones, remodelaciones y otros	US\$	1.466.071	1.356.656	-	-
Activos de operación		598.146	454.845	598.146	454.845
Proyectos en curso		-	25.000	-	-
		<u>2.064.217</u>	<u>1.836.501</u>	<u>598.146</u>	<u>454.845</u>
Menos amortización acumulada		<u>1.189.284</u>	<u>925.962</u>	<u>479.847</u>	<u>332.955</u>
	US\$	<u>874.933</u>	<u>910.539</u>	<u>118.299</u>	<u>121.890</u>

El movimiento de los otros activos es como sigue:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Proforma</u>	
				<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año, neto de amortización acumulada	US\$	910.539	732.765	121.890	47.992
Adiciones		227.716	372.294	143.302	156.629
Ajustes		-	(1.823)	-	(1.823)
Menos amortización del año		<u>263.322</u>	<u>192.697</u>	<u>146.893</u>	<u>80.908</u>
Saldo al final del año, neto de amortización acumulada	US\$	<u>874.933</u>	<u>910.539</u>	<u>118.299</u>	<u>121.890</u>

(11) Cuentas por Pagar

Un detalle de las cuentas por pagar es como sigue:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Proforma</u>	
				<u>2011</u>	<u>2010</u>
Retiro voluntario (nota 15)	US\$	167.552	-	167.552	-
Proveedores		147.191	347.294	147.191	347.294
Servicio de Rentas Internas:					
Impuesto al valor agregado - IVA		53.255	41.996	53.255	41.996
Retenciones en la fuente		29.332	54.517	29.332	54.517
Impuesto a la renta por pagar (nota 13)		130.973	171.714	130.973	171.714
Propina legal		60.829	53.292	60.829	53.292
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS		41.285	36.666	41.285	36.666
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS (nota 21)		-	-	876.985	1.262.920
Honorarios operadora		3.181	21.395	3.181	21.395
Contribución Contraloría General del Estado		-	20.544	-	20.544
	US\$	<u>633.598</u>	<u>747.418</u>	<u>1.510.583</u>	<u>2.010.338</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El saldo de contribución Contraloría General del Estado corresponde al aporte del cinco por mil, del total de ingresos menos exoneraciones establecidas por la referida entidad, que obligatoriamente aportan las personas jurídicas de derecho privado con participación estatal.

(12) Gastos Acumulados por Pagar

Un detalle de los pasivos acumulados es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Contrato colectivo (nota 19)	US\$	-	89.510
Comisiones		10.260	10.360
Beneficios sociales:			
Fondo de reserva		4.449	4.345
Décimo tercero y cuarto sueldos		31.629	28.240
Otros		<u>7.740</u>	<u>27.284</u>
	US\$	<u>54.078</u>	<u>159.739</u>

(13) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta difiere del que resultaría de aplicar la tasa impositiva corporativa del 24% (25% en el 2010) a las utilidades antes de impuesto a la renta, debido a lo siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Proforma</u>	
				<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	638.569	681.657	411.976	457.577
Más gastos no deducibles		22.961	49.230	249.554	273.310
Menos otras deducciones especiales		<u>115.809</u>	<u>44.032</u>	<u>115.809</u>	<u>44.032</u>
Utilidad gravable	US\$	<u>545.721</u>	<u>686.855</u>	<u>545.721</u>	<u>686.855</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>130.973</u>	<u>171.714</u>	<u>130.973</u>	<u>171.714</u>
Tasa impositiva efectiva		<u>20,51%</u>	<u>23,19%</u>	<u>31,79%</u>	<u>37,53%</u>

El movimiento de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar - impuesto a la renta es como sigue:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	US\$	Año terminado el 31 de diciembre del			
		2011		2010	
		Cuentas por		Cuentas por	
		Cobrar	Pagar	Cobrar	Pagar
Saldos al inicio del año		156.485	171.714	155.253	131.378
Más:					
Impuestos retenidos por terceros		159.578	-	108.886	-
Anticipos de impuesto a la renta		-	-	23.724	-
Impuesto a la renta del año		-	130.973	-	171.714
		<u>159.578</u>	<u>130.973</u>	<u>132.610</u>	<u>171.714</u>
Menos:					
Compensación de impuesto a la renta del año anterior		156.485	156.485	131.378	131.378
Pago de impuesto a la renta		-	15.229	-	-
Saldos al final del año	US\$	<u>159.578</u>	<u>130.973</u>	<u>156.485</u>	<u>171.714</u>

De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de anticipos y retenciones de impuesto a la renta sobre el impuesto a la renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo, o puede ser compensado contra el impuesto a la renta o sus anticipos de períodos subsiguientes, previa notificación al Servicio de Rentas Internas.

Al 31 de diciembre del 2011 se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los ejercicios impositivos del 2008 al 2011.

(14) Depósitos Recibidos de Clientes

Un detalle de los depósitos recibidos de clientes es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Depósitos por reservaciones	US\$	58.631	20.174
Otros		-	3.191
	US\$	<u>58.631</u>	<u>23.365</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(15) Retiro Voluntario

La revisión del contrato colectivo indefinido de trabajo suscrito durante el año 2011 entre la Compañía y el Comité de Empresa de Trabajadores de la misma (véase la nota 19) incluye el otorgamiento de beneficios nuevos a los trabajadores, entre los cuales está la renuncia voluntaria o retiro voluntario para acogerse a la jubilación, en virtud de la cual el trabajador tendrá derecho a que la Compañía le pague siete salarios mínimos básicos mensuales unificados del trabajador privado por cada año de servicio y hasta un monto máximo de doscientos diez (210) salarios mínimos básicos mensuales unificados del trabajador privado en total.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 han dado reconocimiento a US\$251.328 correspondiente al beneficio que por tal concepto se adeuda a los trabajadores que a esa fecha optaron por el retiro voluntario para acogerse a la jubilación y quienes suscribieron las actas de finiquito y convenios de pagos respectivos; estos últimos prevén 18 cuotas mensuales y consecutivas entre enero del 2012 y junio del 2013, a una tasa de interés de 4% anual, pasivo tal que se presenta según se detalla a continuación:

Retiro voluntario	US\$	259.362
Menos intereses por pagar		<u>8.034</u>
Capital del retiro voluntario		251.328
Menos vencimientos circulantes		<u>167.552</u>
Retiro voluntario a largo plazo	US\$	<u><u>83.776</u></u>

Los pagos mínimos futuros del retiro voluntario son los siguientes:

Año que terminará <u>el 31 de diciembre del</u>		
2012	US\$	174.252
2013		<u>85.110</u>
	US\$	<u><u>259.362</u></u>

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2011, los estados financieros incluyen el reconocimiento de una reserva para retiro voluntario a largo plazo por US\$110.880, correspondiente al beneficio a favor de los trabajadores que a esa fecha cumplen con el requisito de 30 años de servicio en la Compañía y 60 años de edad pero que aún no han optado por la cláusula contractual de renuncia voluntaria.

(16) Reserva para Pensión de Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El movimiento de la reserva para pensión de jubilación patronal e indemnización por desahucio es el siguiente:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Jubilación patronal	Indemnización por desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2009	US\$	628.799	141.746	770.545
Provisión cargada al gasto		83.965	15.858	99.823
Pagos		<u>(13.025)</u>	<u>(7.275)</u>	<u>(20.300)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010		699.739	150.329	850.068
Provisión cargada al gasto		120.844	36.366	157.210
Pagos		<u>(14.446)</u>	<u>(1.036)</u>	<u>(15.482)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	US\$	<u>806.137</u>	<u>185.659</u>	<u>991.796</u>

Tal como se indica en la nota 1 - h, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma entidad tienen derecho a la jubilación patronal. La Compañía acumula este beneficio con base en un estudio anual elaborado por una firma de actuarios. Según se indica en ese estudio, el método actuarial utilizado es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS y de US\$30 si solo tiene derecho a la jubilación patronal y un máximo igual al salario básico unificado medio del último año, 25 años, de servicio sin edad mínima de retiro, y las tablas de actividad y mortalidad ecuatoriana. Además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 185 del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente a 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

De acuerdo con los referidos estudios, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal:		
Jubilados	76.397	77.316
Empleados con más de 25 años de servicio	340.501	345.592
Empleados activos con derecho adquirido de jubilación (tiempo de servicio entre más de 20 años y hasta 25 años)	200.186	158.552
Empleados y funcionarios con 10 o más años de servicio y menos de 25 años	103.784	47.797
Empleados y funcionarios activos con tiempo de servicio menor a 10 años	<u>85.269</u>	<u>70.483</u>
US\$	<u>806.137</u>	<u>699.740</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los supuestos utilizados en el estudio actuarial fueron:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Tasa de incremento de pensiones	2,50%	2,20%
Tasa de descuento	7,00%	4,00%
Tasa de crecimiento de salario	<u>3,00%</u>	<u>2,40%</u>

Los cambios en las tasas utilizadas en el cálculo actuarial pueden tener un efecto importante en los montos reportados. La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año; por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan con base anual.

(17) Patrimonio del Accionista

Reserva por Valuación de Activos

El saldo de la cuenta reserva por valuación de activos no puede distribuirse a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para incrementar el capital acciones.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor a 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. La distribución de las utilidades es competencia de la Junta General de Accionistas, la cual tiene la facultad de reunirse dentro de los 90 días siguientes al cierre del año. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el saldo de la reserva legal constituida equivale a 50% del capital social de la Compañía.

Capital Acciones

El Consejo Directivo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), único accionista de la Compañía, celebrado el 15 de junio del 2011:

- Autorizó el aporte, a título traslativo de dominio, del inmueble denominado Hotel Quito, con sus terrenos, construcciones e instalaciones, al capital de la Compañía, según avalúo que hará un tasador independiente.
- Dispuso al Director General del IESS que, de conformidad con lo prescrito en la Disposición Transitoria Octava de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, tan pronto se emitan a favor del IESS las acciones correspondientes al aumento de capital antes mencionado, las ceda al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), junto con las que le pertenecen por su condición de único accionista fundador de la Compañía.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Junta General de Accionista en sesión del 14 de julio del 2011, resolvió aumentar el capital suscrito y pagado de la Compañía en la cantidad de US\$21.800.000, con la emisión de 21.800.000 nuevas acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de un dólar cada una y con la participación de su único accionista (IESS), mediante la aportación de un bien inmueble integrado por un terreno y las edificaciones, construcciones, instalaciones, infraestructura y otros bienes que conforman al establecimiento hotelero conocido como HOTEL QUITO. El 5 de agosto de 2011 se incorporó el acta de la referida Junta al protocolo de la Notaría Décimo Primera del Cantón de Quito. El 19 de septiembre del 2011, mediante Resolución No. SC.IJ.DJCPT.E.Q.11.004142, la Superintendencia de Compañías, resolvió aprobar este aumento de capital, y, por una parte, dispuso que el Registrador de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito inscriba la transferencia de dominio del bien inmueble que realizó el IESS a favor de la Compañía; y, por la otra, que el Registrador Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito inscriba la escritura y esta Resolución (véase nota 21).

A la fecha de emisión de los estados financieros está pendiente la cesión de acciones por parte del IESS al BIESS.

(18) Saldos en Moneda Extranjera

Un resumen de los saldos en moneda extranjera es el siguiente (expresado en euros):

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>142.216</u>	<u>81.180</u>

Al 31 de diciembre del 2011 la tasa de cambio vigente en el mercado libre de divisas fue US\$1,31 por cada EUR (1,32 en el 2010).

(19) Compromisos

Un resumen de los compromisos relevantes suscritos por la Compañía a la fecha de los estados financieros es el siguiente:

Contrato de Encargo de la Administración y Realización de Estudios

En julio 29 de 1999, la Compañía suscribió con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) un contrato de encargo de administración y realización de estudios, cuyas disposiciones relevantes establecen lo siguiente:

- El IESS encarga a la Compañía para que administre directamente o por medio de otras personas naturales o jurídicas el Hotel Quito.
- El plazo del contrato durará hasta que el IESS tome la decisión de cerrar las operaciones del Hotel para emprender la ejecución del proyecto de desarrollo futuro hotelero e inmobiliario.
- Los costos para el mantenimiento y la operación del establecimiento hotelero serán cubiertos preferentemente con las utilidades que genere la propia operación.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- En caso de que dichas utilidades no sean suficientes, el IESS se compromete a entregar los egresos necesarios o a garantizar los créditos que la Compañía contraiga para obtener capital de operación.
- La Compañía estará en obligación de entregar al IESS réditos económicos, siempre y cuando los hubiere, con la debida justificación.
- Por los servicios que brinda la Compañía recibirá del IESS una comisión equivalente al 4% de las utilidades que genere Quitolindo Quito Lindo S. A. por la administración del Hotel.
- Para la entrega recepción del establecimiento hotelero se practicará un inventario de los activos fijos, instalaciones y bienes muebles existentes en el Hotel Quito.

Con fecha 26 de marzo del 2009, mediante acta de constatación física de los activos fijos del Hotel Quito entregados por parte del IESS a la Compañía Quitolindo Quito Lindo S. A., se deja constancia del inventario físico de los activos fijos entregados a la operadora para su custodia y administración, la cual ha sido suscrita por la Administración de la Compañía, la Administración de APH y un funcionario encargado de inventarios de la Dirección Provincial de Pichincha del IESS.

- La Compañía presentará informes gerenciales y económicos y de los resultados de la Compañía en forma trimestral.
- Ingreso

La Compañía de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Encargo de la Administración y Realización de Estudios, suscrito con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS, recibirá por los servicios que brinde una comisión equivalente al cuatro por ciento (4%) de las utilidades que genere Quitolindo Quito Lindo S. A. por la administración del Hotel. Véase la nota 21.

Contrato de la Depreciación de Activos Fijos

En vista de que el inmueble y las instalaciones del Hotel Quito constan en los activos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y que tales bienes deben depreciarse anualmente, con fecha 4 de agosto del 2000, se celebró un contrato entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y Quitolindo Quito Lindo S. A., en el cual se estableció que el gasto de depreciación que registre el IESS deberá ser reembolsado por la Compañía al final de cada ejercicio económico. El monto del valor de la referida depreciación será determinado periódicamente por el IESS, debiendo la Compañía pagar esos valores conforme a la disponibilidad de caja. La forma de pago será en dinero en efectivo, o mediante la entrega de las mejoras que de acuerdo con lo previsto en el contrato de administración la Compañía se obliga a realizar en el inmueble propiedad del IESS, en cuyo caso se justificarán esas mejoras mediante la demostración de las obras o trabajos a través de los correspondientes comprobantes de pago y las facturas pagadas.

A la fecha el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS está en proceso de verificación de las mejoras efectuadas a la Compañía a fin de determinar el monto del pasivo y otros efectos a ser reconocidos en los estados financieros, por el asunto indicado en el párrafo anterior. Véase la nota 21.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Contrato de Administración del Hotel Quito - Asesoría Profesional Hotelera APH S. A.

El 15 de enero del 2010, la Compañía celebró con Asesoría Profesional Hotelera APH S. A. la renovación, por dos años más, del contrato de administración del Hotel Quito, cuyas cláusulas más importantes establecen lo siguiente:

- La Compañía contrata y encarga de forma exclusiva a la Administradora (APH S. A.), la administración total e independiente del Hotel.
- La Compañía tiene derecho a solicitar y verificar en cualquier tiempo, durante las horas administrativas laborables y previa coordinación con la Administradora, el cumplimiento de lo que se hubiera acordado previamente por las partes.
- La Compañía se compromete a no establecer ningún compromiso o convenio con terceros ni a conceder derechos que puedan afectar el derecho de la Administradora, a administrar el Hotel, excepto por lo indicado y convenido en el contrato.
- La Compañía se obliga a no interferir en las políticas u operación hotelera de la Administradora, ni en las actividades o directrices de la gerencia general del Hotel.
- La Compañía se obliga durante la vigencia de este contrato, a reinvertir anualmente por lo menos 25% del ingreso después de gastos de operación no distribuidos (IAUOE).
- La suscripción de un inventario del mobiliario y equipos propiedad del Hotel, incluyendo su estado de conservación, así como la actualización anual del mismo. A la fecha de los estados financieros no se ha ejecutado ni el inventario ni su actualización anual.
- Los activos fijos adquiridos durante la vigencia de este contrato, serán propiedad de la Compañía y/o el propietario.
- La Compañía conocerá y aprobará anualmente la escala salarial propuesta por la Administradora. Esta escala será aplicable a los empleados del Hotel, que consten en la nómina de la Compañía.
- La Administradora no podrá disponer, enajenar, donar, vender ningún activo del Hotel; sin embargo, la Administradora podrá efectuar concesiones o tercerizaciones con empresas especializadas para la operación o manejo de cualquiera de sus espacios o centros de consumo, con excepción de las habitaciones.
- La Administración someterá al conocimiento y aprobación de la Compañía, el presupuesto anual de operaciones del hotel, los estados financieros proyectados, así como el plan de inversiones y el plan de mercadeo y ventas.
- La Administradora requerirá autorización de la Compañía para la celebración de todo acto o contrato que supere US\$10.000 y que implique egresos y obligaciones, siempre que éste fuere ajeno al giro ordinario de la administración del Hotel, tales como obras de remodelación, reemplazo de maquinarias, etc..
- La Administradora administrará el Hotel, sin injerencia directa de la Compañía, será exclusivamente responsable de cualquier indemnización que fuere condenada a pagar el Hotel y/o la Compañía y sus administradores, como consecuencia de una actitud negligente de la Administradora en el cumplimiento de sus obligaciones.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- La Administradora bajo su responsabilidad y a nombre de la Compañía y por cuenta de la operación del Hotel, se obliga a cumplir con todas las normas sobre contabilidad, facturación, obligaciones tributarias, pagos a entidades públicas y privadas, obtención de permisos para el normal funcionamiento del Hotel y con todo aquello que sea necesario para el normal funcionamiento y operación del mismo.
- La Administradora se compromete a respetar las obligaciones contractuales que tiene la Compañía con el Comité de Empresa del Hotel.
- La Administradora se obliga a considerar en el presupuesto los desembolsos necesarios para plasmar la reserva para jubilación patronal en una inversión financiera, la cual será manejada por la Compañía. Al 31 de diciembre del 2011 la inversión financiera establecida para jubilación patronal asciende a US\$44.278 (US\$56.257 en el 2010), la cual se presenta como inversión en el balance general.
- La Administradora se obliga a considerar, en el presupuesto anual, los valores necesarios para que la Compañía pueda recibir el porcentaje aplicado para el reembolso de los gastos de depreciación, que para el primer año de vigencia de este contrato, será del quince por ciento (15%) del ingreso después de gastos de operación no distribuidos (IAUOE).
- Los costos de liquidación y/o jubilación patronal y/o indemnizaciones laborales de todo el personal, serán a cargo de la operación del Hotel.
- La Compañía pagará a la Administradora, por el objeto de este contrato, los siguientes honorarios: a) Un honorario básico (Management base fee de acuerdo al USALI) del 2,4% sobre los ingresos totales anuales; y b) un honorario de incentivo (incentive fee de acuerdo al USALI) del 4,8% a calcularse sobre la utilidad bruta de operación (gross operating profit, según el USALI) anuales.
- Este contrato tiene una duración de tres años (3) contados a partir del primero de enero del dos mil diez, fecha de renovación de la operación, pudiendo ser renovado de común acuerdo, para lo cual se negociará y suscribirá un nuevo contrato. En ningún caso se entenderá automáticamente renovado por falta del acuerdo antes indicado.
- En caso de terminación del contrato por causas atribuibles a la Compañía, ésta indemnizará a la Administradora con el valor de US\$150.000. En caso de terminación del contrato por causas atribuibles a la Administradora ésta indemnizará a la Compañía de igual manera con el valor de US\$100.000.

Contrato Colectivo Indefinido de Trabajo

El 26 de agosto del 2011, la Compañía y el Comité de Empresa de Trabajadores de la Compañía suscribieron la revisión año 2010 del contrato colectivo indefinido de trabajo, cuyos efectos rigen desde el 1° de mayo del 2010 y será revisado total o parcialmente cada dos años a solicitud del Comité de Empresa. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía estimó una provisión de US\$89.510 inherente a los beneficios adicionales que podrían contemplarse a favor de los trabajadores de la Compañía, una vez concluida la revisión del referido contrato; el estado de utilidades del año terminado el 31 de diciembre del 2011, incluye US\$232.757 correspondientes a tales beneficios, de los cuales aproximadamente US\$ 13.500 están asociados con beneficios retrospectivos al 31 de diciembre del 2010.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(20) Contingencias

Al 31 de diciembre del 2011 la Compañía mantiene las siguientes contingencias:

- a) Acciones laborales propuestas por once ex – trabajadores (doce ex - trabajadores en el 2010) del Hotel Quito en contra de la Compañía, reclamando el pago de despido intempestivo por aproximadamente US\$88.000, en trámites de audiencias preliminares, definitivas y para dictar sentencia (US\$75.000 en el 2010); según criterio de los asesores legales no se puede establecer el resultado de los juicios antes citados.
- b) Los ex - arrendatarios del Hotel Quito, Sr. Hernando Velásquez y Prestwich demandaron al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS el cobro de las obras y mejoras realizadas en el Hotel Quito, dicha demanda con fecha 16 de agosto del 2000 fue declarada nula. La Primera Sala de lo Civil de la Corte Superior de Quito en auto de 31 de octubre del 2007, declara con base en el artículo 318 del Código de Procedimiento Civil el abandono de la causa y el archivo. Por su parte el IESS presentó una acción de daños y perjuicios en contra de los ex arrendatarios del Hotel Quito, cuantía que no excede los cinco millones de dólares, la misma que se encuentra radicada su competencia en el Juzgado Vigésimo Primero de lo Civil de Pichincha, en lo que se cumplió la junta de conciliación como última diligencia procesal. A la fecha, los jueces competentes no han emitido pronunciamiento alguno.

(21) Eventos Subsecuentes

- El 23 de marzo del 2012 quedó inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Quito la escritura del aumento de capital aprobado por la Junta General de Accionista del 14 de julio del 2011, descrito en la nota 17.

Seguidamente se muestra el efecto de superación de la situación de déficit en el patrimonio, que el aumento de capital tiene sobre el balance general de la Compañía, como si el cumplimiento de todos los requisitos legales hubiese ocurrido al 31 de diciembre del 2011:

Activos	Pro - forma 2011	Debe	Haber	Pro - forma 2011 ajustado
Activos no circulantes - Edificios e instalaciones	US\$ -	21.800.000	-	21.800.000
Patrimonio (déficit en el patrimonio) del Accionista				
Capital acciones: 800 (antes del aumento de capital) y 21.800.000 (después del aumento de capital) acciones autorizadas, suscritas y pagadas de US\$1 cada una (nota 17)	US\$ 800	-	21.800.000	21.800.800
Reserva por valuación	74	-	-	74
Reserva legal	400	-	-	400
Déficit	(70.598)	-	-	(70.598)
	<u>(69.324)</u>	<u>-</u>	<u>21.800.000</u>	<u>21.730.676</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- El 30 de abril del 2012 la Compañía y el IESS suscribieron el acuerdo de compensación de obligaciones, el cual involucra tanto los activos y pasivos derivados de los Contratos de Encargo de la Administración y Realización de Estudios y de la Depreciación de Activos Fijos descritos en la nota 19, como los efectos de otras consideraciones hechas por el único accionista de la Compañía. Las otras consideraciones están referidas al reconocimiento de: (i) depreciaciones pagadas en efectivo por la Compañía del 2000 al 2003; y (ii) inversiones realizadas en el local que hasta diciembre de 2011 fue utilizado como casino.

Durante el año 2012 y después de suscrito el acuerdo supraindicado, la Compañía corrigió el error que representaba la omisión del reconocimiento de los efectos de las transacciones implícitas en los contratos antes mencionados, sin contabilizarlo en forma retrospectiva. Sin embargo, y por cuanto los hechos subyacentes en este acuerdo de compensación existían a la fecha de los estados financieros y en años anteriores al que se reporta, se presenta información financiera proforma para el año 2011 y cifras comparativas del 2010, como si tales montos hubiesen sido reconocidos en los períodos correspondientes. Seguidamente los conceptos, montos y efectos de esas correcciones:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Balance General:	2011	2010	2009
Otras cuentas por cobrar			
Efecto de la corrección sobre las cuentas por cobrar al IESS:			
Ingreso por comisión sobre las utilidades de la Compañía	US\$ 93.991	74.246	53.848
Depreciaciones pagadas en efectivo de 2000 al 2003	201.986	201.986	201.986
Costo de mobiliario y equipos, neto de depreciación acumulada	481.155	348.144	228.092
Costo de otros activos, neto de amortización acumulada	756.634	788.649	684.773
Inversiones en el local que hasta diciembre del 2011 fue utilizado por un tercero como casino	500.080	-	-
Compensación de saldos al cierre del año	(2.033.846)	(1.413.025)	(1.168.699)
Efecto neto	-	-	-
Mobiliario y equipos, neto de depreciación acumulada	(481.155)	(348.144)	(228.092)
Otros activos, neto de amortización acumulada	(756.634)	(788.649)	(684.773)
Cuentas por pagar	(2.933.736)	(2.689.258)	(2.444.780)
Diferencia en saldo	(1.860)	-	-
Compensación de saldos al cierre del año	2.033.846	1.413.025	1.168.699
Efecto neto	(901.750)	(1.276.239)	(1.276.081)
Movimiento en el estado de evolución del patrimonio	(500.080)	-	-
Inversiones en el local que hasta diciembre del 2011 fue utilizado por un tercero como casino			
Utilidades disponibles (déficit)	US\$ (2.639.619)	(2.413.026)	(2.188.946)
Disminución por efecto de la corrección, neto			

Los efectos inherentes a otras cuentas por cobrar antes mostrados, se agregan a los saldos previamente reconocidos en los balances generales al 31 de diciembre del 2011 y 2010 por US\$24.765 y US\$13.313, respectivamente. Los saldos agregados se compensan con las cuentas por pagar al IESS.

(Continúa)

