

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2009

8/10/12

Con el Informe de los Auditores Independientes

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2009

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 Accionistas
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 2009, 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 un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

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 con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

- 3 Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en los párrafos sexto y séptimo, 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 materiales 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)

Base para una Opinión con Salvedad

- 6 A la fecha de este informe no obtuvimos respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviada al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS. No nos fue práctico extender nuestros procedimientos de auditoría, que nos permita determinar los efectos que la disposición de este asunto pudiera tener en los estados financieros adjuntos.
- 7 No hemos observado la toma física de inventario establecido en US\$150.672 al 1 de enero del 2009, ya que esa fecha fue previa a nuestra contratación como auditores de la Compañía. Debido a lo antes mencionado, no nos fue posible determinar si algún ajuste podría ser necesario a las cantidades mostradas en los estados financieros de las cuentas de inventarios, costo de operación, utilidad neta y utilidades disponibles.
- 8 Tal como se explica en la nota 15 a los estados financieros, la Compañía mantiene suscrito con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS (único accionista) un contrato mediante el cual se compromete a reconocerle a dicha entidad el gasto de depreciación de los activos fijos recibidos en administración. Dicho pago puede ser efectuado por la Compañía en efectivo o mediante la entrega al IESS de las mejoras efectuadas en la propiedad administrada. Debido a la ausencia de una liquidación por parte del IESS de los valores relacionados con el gasto por depreciación y aceptación de las mejoras efectuadas en su propiedad, el saldo resultante de este acuerdo contractual no ha sido determinado y ninguna provisión ha sido reconocida en los estados financieros adjuntos.

Opinión con Salvedad

- 9 En nuestra opinión, excepto por los efectos de tales ajustes, de haber alguno, como podría haberse determinado que son necesarios si hubiésemos podido obtener respuesta a nuestra solicitud de confirmación y establecido los efectos en los estados financieros de la no observación de la toma física de inventario, según se describe en los párrafos sexto y séptimo, y excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto indicado en el párrafo octavo, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Quitolindo QuitoLindo S. A. al 31 de diciembre del 2009, 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.

Párrafo de Énfasis

- 10 Tal como se explica en la nota 8 los estados financieros, la Compañía corrigió el error originado en el año 2004, al llevar a valor de mercado las remodelaciones y adecuaciones realizadas en propiedades de terceros. Las cifras comparativas para el año 2008 han sido reestablecidas consecuentemente.

KPMG 

SC - RNAE 069

25 de marzo del 2010

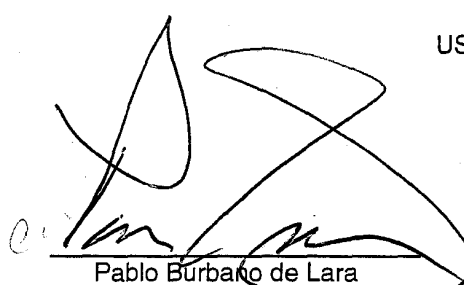

Gino A. Erazo, Socio
Registro No. 17121



31 de diciembre del 2009, cc

(Expresado en dólares de los E

<u>Activos</u>	<u>2009</u>	2008 Reestablecidos (nota 8)
Activos circulantes:		
Efectivo en caja y bancos	US\$ 246.392	456.614
Inversiones temporales (nota 2)	<u>820.171</u>	<u>144.791</u>
	1.066.563	601.405
Cuentas por cobrar, neto de estimación para cuentas de dudoso cobro de US\$78.949 en el 2009 y US\$44.904 en el 2008 (nota 3)	367.396	457.999
Otras cuentas por cobrar (nota 4)	274.468	256.951
Inventarios (nota 5)	146.748	150.672
Gastos pagados por anticipado (nota 6)	<u>57.858</u>	<u>65.768</u>
Total activos circulantes	1.913.033	1.532.795
Mobiliario y equipo, neto de depreciación y amortización acumulada de US\$158.450 en el 2009 y US\$143.432 en el 2008 (nota 7)	228.092	266.420
Otros activos, neto de amortización acumulada de US\$733.265 en el 2009 y US\$539.724 en el 2008 (nota 8)	732.765	688.486
	<u>US\$ 2.873.890</u>	<u>2.487.701</u>


Pablo Burbano de Lara
Gerente General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

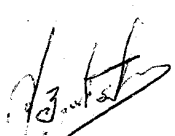
ITO LINDO S. A.
(Ecuador)

General

cifras comparativas del 2008

Estados Unidos de América – US\$)

		2008
		Reestablecidos
		(nota 8)
<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>2009</u>	
Pasivos circulantes:		
Obligaciones bancarias	US\$ 2.465	478
Cuentas por pagar (nota 9)	231.946	290.613
Gastos acumulados por pagar (nota 10)	588.983	554.282
Depósitos por adelantado (nota 11)	77.606	80.932
Otros pasivos	<u>55.441</u>	<u>55.441</u>
Total pasivos circulantes	956.441	981.746
Pasivos a largo plazo:		
Reserva para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio (nota 13)	770.545	570.743
Depósitos en garantía	<u>94.228</u>	<u>94.228</u>
Total pasivos	1.821.214	1.646.717
Patrimonio de los accionistas:		
Capital acciones; 800 acciones de US\$1 cada una	800	800
Reserva por valuación (nota 14)	74	74
Reserva legal (nota 14)	400	400
Utilidades disponibles	<u>1.051.402</u>	<u>839.710</u>
Total patrimonio de los accionistas	1.052.676	840.984
Compromisos y contingencias (notas 15 y 16)		
	US\$ <u>2.873.890</u>	<u>2.487.701</u>


Myriam Bautista
Contadora General

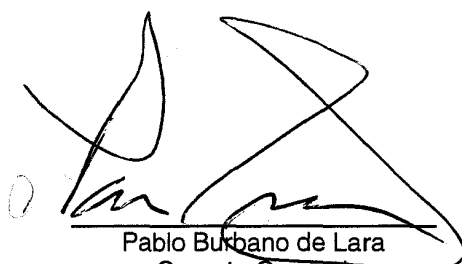
QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estado de Utilidades

Año que terminó el 31 de diciembre del 2009, con cifras comparativas del 2008

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

	<u>2009</u>	2008 Reestablecidos (<u>nota 8</u>)
Ventas:		
Habitaciones	US\$ 2.716.312	2.963.542
Alimentos y bebidas	2.558.627	2.526.946
Otros ingresos operacionales	<u>896.575</u>	<u>871.939</u>
	6.171.514	6.362.427
Costos y gastos de operación:		
Habitaciones	744.367	791.665
Alimentos y bebidas	1.775.959	1.792.875
Gastos administración	1.522.895	1.814.605
Publicidad y promoción	389.667	488.332
Otros	<u>552.491</u>	<u>398.873</u>
Total costos y gastos de operación	<u>4.985.379</u>	<u>5.286.350</u>
Utilidad en operación	1.186.135	1.076.077
Otros egresos:		
Honorarios, tasas y seguros	<u>547.139</u>	<u>367.464</u>
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta	638.996	708.613
Participación de los empleados en las utilidades (nota 10)	<u>104.751</u>	<u>108.316</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	534.245	600.297
Impuesto a la renta, estimado (nota 12)	<u>131.378</u>	<u>100.110</u>
Utilidad neta	US\$ <u>402.867</u>	<u>500.187</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 2009, con cifras comparativas del 2008

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

		Capital acciones	Reserva por valuación	Reserva legal	Utilidades disponibles	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2007, como fueron previamente informados	US\$	800	447.841	400	208.219	657.260
Corrección de error (nota 8)		-	(447.767)	-	131.304	(316.463)
Saldos al 31 de diciembre del 2007, reestablecidos		800	74	400	339.523	340.797
Utilidad neta		-	-	-	500.187	500.187
Saldos al 31 de diciembre del 2008	US\$	<u>800</u>	<u>74</u>	<u>400</u>	<u>839.710</u>	<u>840.984</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008, como fueron previamente informados	US\$	800	447.841	400	662.686	1.111.727
Corrección de error (nota 8)		-	(447.767)	-	177.024	(270.743)
Saldos al 31 de diciembre del 2008, reestablecidos		800	74	400	839.710	840.984
Dividendos pagados		-	-	-	(208.218)	(208.218)
Ajuste		-	-	-	17.043	17.043
Utilidad neta		-	-	-	402.867	402.867
Saldos al 31 de diciembre del 2009	US\$	<u>800</u>	<u>74</u>	<u>400</u>	<u>1.051.402</u>	<u>1.052.676</u>


Pablo Burbano de Lara
Gerente General


Myriam Bautista
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

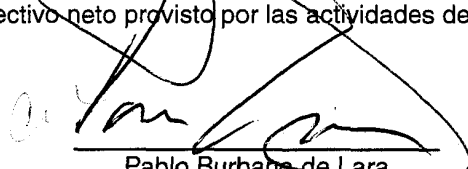
QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre del 2009, con cifras comparativas del 2008

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

		<u>2009</u>	2008 Reestablecidos (nota 8)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$	6.210.577	6.267.877
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(5.444.043)	(5.639.475)
Impuesto a la renta pagado		<u>120.421</u>	<u>138.756</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		886.955	767.158
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de mobiliario y equipo		(33.886)	(176.537)
Aumento en otros activos		(179.693)	(268.199)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión		(213.579)	(444.736)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de dividendos		(208.218)	-
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		(208.218)	-
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		465.158	322.422
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>601.405</u>	<u>278.983</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u>1.066.563</u>	<u>601.405</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Utilidad neta	US\$	402.867	500.187
Ajustes por partidas que no requieren (proveen) efectivo:			
Estimación para cuentas de dudoso cobro		34.045	37.351
Depreciación y amortización de mobiliario y equipo		50.662	58.761
Amortización de otros activos		170.198	151.933
Ajustes en mobiliario y equipo y otros activos		3.811	-
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:			
Cuentas por cobrar - clientes		56.558	(60.011)
Cuentas por cobrar - otras		(17.517)	(34.539)
Inventarios		3.924	3.055
Gastos pagados por anticipado		7.910	15.260
Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):			
Obligaciones bancarias		1.987	(107)
Cuentas por pagar		(58.667)	(126.527)
Gastos acumulados por pagar		34.701	133.322
Depósitos por adelantado		(3.326)	30.995
Reserva para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio		<u>199.802</u>	<u>57.478</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>886.955</u>	<u>767.158</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 2009

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

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Descripción del Negocio y Operaciones

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 de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

(b) Entorno Económico

Las repercusiones de la crisis internacional, con mayor intensidad a fines de 2008 y comienzos de 2009, se manifestaron en la economía ecuatoriana a través de la reducción de las exportaciones, principalmente por la reducción del precio internacional del petróleo, la disminución de las remesas de los migrantes y las restricciones del financiamiento externo e interno. La recuperación del precio del petróleo en la segunda mitad del año, el aumento del nivel de actividad global y de los volúmenes de comercio internacional que impulsó la demanda de los principales productos de exportación, el incremento del gasto e inversión pública permitieron una contracción menor en la economía ecuatoriana, la que sin embargo presenta mayor déficit fiscal, balanza comercial negativa y deterioro en la cuenta corriente de la balanza de pagos e incremento en la tasa de desempleo.

La alta dependencia en el petróleo tanto para el presupuesto general del estado como para ingresos de exportaciones, la limitación en el manejo de la política monetaria resultante de U. S. dólar como moneda de circulación, la actual política económica de crecimiento a través de la inversión pública y clima desfavorable a la inversión privada y apertura económica, condicionan el crecimiento de la economía ecuatoriana a un precio sostenido del petróleo y obtención de financiamiento externo.

(c) Base de Presentación

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

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con 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.

(d) 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.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(e) Estimación para Cuentas de Dudoso Cobro

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

(f) Inventarios

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

(g) Mobiliario y Equipo

El mobiliario y equipo se presentan neto de la depreciación y amortización acumulada y está registrado al costo (en una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares de los Estados Unidos de América aquellos adquiridos hasta marzo del 2000).

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 a medida que se efectúan.

La depreciación del mobiliario y equipo se calcula utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los respectivos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

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

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

(h) Otros Activos

Los otros activos comprenden remodelaciones, adecuaciones a instalaciones y activos de operación y están registrados al costo (en una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares de los Estados Unidos de América). La reevaluación de remodelaciones fue revertida en el año 2009. El efecto de esta corrección de error fue disminuir el gasto de amortización en aproximadamente US\$45.720.

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

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

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

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(i) Reserva para Pensiones 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 25 años de servicio en una misma compañía.

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

La Compañía establece provisiones para el beneficio de jubilación patronal de sus empleados y para el beneficio de desahucio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado. Los pagos efectuados por este beneficio se deducen de las provisiones constituidas.

(j) Reconocimiento de Ingresos 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 gastos se reconocen por el método de causación.

(k) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(2) Inversiones Temporales

El siguiente es un detalle de las inversiones temporales al 31 de diciembre del 2009 y 2008:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Banco Pichincha C. A.; - certificado de depósito a 30 días plazo en el 2009 (90 días plazo en el 2008) e interés del 4,25% anual en el 2009 (3,25% anual en el 2008).	US\$ 255.310	20.563
Banco del Pacífico S. A.; certificado de depósito a 30 días plazo e interés del 4,25% anual.	100.382	-
Fondos Pichincha: Fondo Real - unidades de participación, rendimiento variable - aproximadamente 2,47% anual.	225.933	-
Fondo Dinámico - unidades de participación, rendimiento variable - aproximadamente 3,44% anual en el 2009 (4,39% anual en el 2008).	174.513	1.043
Interfondos Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.:		
Fondo de Inversión Internacional Leal I- unidades de participación, rendimiento variable - aproximadamente 3,54% anual en el 2009 (2,79% anual en el 2008).	64.033	51.184
Fondo Leal - unidades de participación, rendimiento variable - aproximadamente 4,24% anual.	-	<u>72.001</u>
	US\$ <u>820.171</u>	<u>144.791</u>

(3) Cuentas por Cobrar

El siguiente es un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2009 y 2008:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Clientes	US\$ 338.549	425.804
Clientes - tarjetas de crédito	<u>62.796</u>	<u>77.099</u>
	446.345	502.903
Menos estimación para cuentas de dudoso cobro	<u>78.949</u>	<u>44.904</u>
	US\$ <u>367.396</u>	<u>457.999</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 dudoso cobro al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	US\$	44.904	7.553
Provisión cargada al gasto		<u>34.045</u>	<u>37.351</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>78.949</u>	<u>44.904</u>

(4) Otras Cuentas por Cobrar

El siguiente es un detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2009 y 2008:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Servicio de Rentas Internas:			
Impuesto a la renta pagado (nota 12)	US\$	155.252	134.941
Impuesto al valor agregado - IVA		31.282	5
Compañía administradora		37.471	27.875
Anticipos a proveedores		14.638	36.144
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS		24.813	37.471
Otros		7.220	10.736
Funcionarios y empleados		<u>3.792</u>	<u>9.779</u>
	US\$	<u>274.468</u>	<u>256.951</u>

(5) Inventarios

El siguiente es un resumen de los inventarios al 31 de diciembre del 2009 y 2008:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Comestibles	US\$	42.054	38.771
Suministros		41.271	53.250
Bebidas		45.381	36.079
Mantenimiento		<u>18.042</u>	<u>22.572</u>
	US\$	<u>146.748</u>	<u>150.672</u>

(6) Gastos Pagados por Anticipado

El siguiente es un detalle de los gastos pagados por anticipado al 31 de diciembre del 2009 y 2008:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Publicidad	US\$	52.692	54.808
Seguros prepagados		4.687	7.173
Software y licencias		479	2.956
Proyecto de remodelación Hotel		<u>-</u>	<u>831</u>
	US\$	<u>57.858</u>	<u>65.768</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(7) Mobiliario y Equipo

Un detalle y movimiento del mobiliario y equipo por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

		Saldo al 31 de diciembre del 2007	Adiciones	Saldo al 31 de diciembre del 2008	Adiciones	Ajustes y recla- ficaciones	Saldo al 31 de diciembre del 2009
Maquinaria y equipo	US\$	107.512	119.378	226.890	26.492	(76.717)	176.665
Muebles y enseres		29.772	29.884	59.656	3.887	40.795	104.338
Vehículos		29.254	-	29.254	-	-	29.254
Equipo de cómputo		68.399	20.025	88.424	3.507	(15.646)	76.285
Software		-	7.250	7.250	-	(7.250)	-
		<u>234.937</u>	<u>176.537</u>	<u>411.474</u>	<u>33.886</u>	<u>(58.818)</u>	<u>386.542</u>
Menos depreciación acumulada		<u>86.293</u>	<u>58.761</u>	<u>145.054</u>	<u>50.662</u>	<u>(37.266)</u>	<u>158.450</u>
	US\$	<u>148.644</u>	<u>117.776</u>	<u>266.420</u>	<u>(16.776)</u>	<u>(21.552)</u>	<u>228.092</u>

(8) Otros Activos

El siguiente es un detalle de los otros activos al 31 de diciembre del 2009 y 2008:

		2009	2008
Adecuaciones, remodelaciones y otros	US\$	876.156	733.979
Remodelación habitaciones		264.834	264.834
Activos de operación		300.040	229.397
Proyectos en curso		<u>25.000</u>	<u>-</u>
		<u>1.466.030</u>	<u>1.228.210</u>
Menos amortización acumulada		<u>733.265</u>	<u>539.724</u>
	US\$	<u>732.765</u>	<u>688.486</u>

El movimiento de los otros activos por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

		2009	2008 reestablecido
Saldo al inicio del año, neto de amortización acumulada	US\$	959.229	888.683
Efecto corrección de error (nota 1-h)		<u>(270.743)</u>	<u>(316.463)</u>
Saldo al inicio del año, neto de amortización acumulada (reestablecidos)		688.486	572.220
Adiciones		179.693	268.199
Ajustes y reclasificaciones		34.784	-
Menos amortización del año		<u>170.198</u>	<u>151.933</u>
Saldo al final del año, neto de amortización acumulada	US\$	<u>732.765</u>	<u>688.486</u>

En el año 2009 la Compañía corrigió el error con respecto a la reevaluación de otros activos. Esta corrección de error ha sido contabilizado en forma retrospectiva. Los estados financieros del 2008 han sido reestablecidos consecuentemente. El efecto del cambio es incrementar la utilidad neta del 2009 y 2008 en US\$45.720, en cada año respectivamente. El saldo de utilidades disponibles al 1 del 2008 ha sido incrementado en US\$131.304 para reflejar el efecto del cambio a esa fecha.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(9) Cuentas por Pagar

El saldo de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008 por US\$231.946 y US\$290.613 respectivamente, corresponde a los valores pendientes de pago a proveedores.

(10) Gastos Acumulados por Pagar

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es el siguiente:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Participación de los empleados en las utilidades	US\$	104.751	108.316
Propina legal 10% por servicios		51.161	47.121
Servicio de Rentas Internas		107.933	71.355
Impuesto a la renta por pagar (nota 12)		131.378	100.110
Contribución Contraloría General del Estado		60.062	60.062
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS		30.941	29.540
Honorarios operadora		46.114	32.559
Servicios básicos		4.500	14.500
Comisiones		9.361	7.978
Beneficios sociales:			
Fondo de reserva		3.680	38.337
Décimo tercero y cuarto sueldos		24.299	25.249
Otros		<u>14.803</u>	<u>19.155</u>
	US\$	<u>588.983</u>	<u>554.282</u>

De acuerdo a lo establecido en el Código del Trabajo, la Compañía está obligada a distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

El saldo de contribución Contraloría General del Estado corresponde al aporte del cinco por mil, que obligatoriamente entregan las personas jurídicas de derecho privado con participación estatal.

(11) Depósitos por Adelantado

Un detalle de los depósitos por adelantado al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es el siguiente:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Depósitos por reservaciones	US\$	47.199	63.624
Otros		<u>30.407</u>	<u>17.308</u>
	US\$	<u>77.606</u>	<u>80.932</u>

(12) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta difiere del que resultaría de aplicar la tasa impositiva corporativa ecuatoriana del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta, debido a lo siguiente:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		<u>2009</u>	<u>2008</u> <u>reestablecido</u>
Gasto de impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	133.561	150.074
Más gastos no deducibles		14.836	3.374
Menos:			
Amortización pérdidas años anteriores		-	20.064
Otras deducciones especiales		17.019	-
Deducción incremento neto de empleados 2008		<u>-</u>	<u>33.274</u>
	US\$	<u>131.378</u>	<u>100.110</u>

El movimiento de las cuentas por cobrar y por pagar - impuesto a la renta por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

		<u>2009</u>		<u>2008</u>	
		<u>Cuentas por</u>		<u>Cuentas por</u>	
		<u>Cobrar</u>	<u>Pagar</u>	<u>Cobrar</u>	<u>Pagar</u>
SalDOS al inicio del año	US\$	134.941	100.110	10.580	14.395
Más:					
Impuestos retenidos por terceros		120.421	-	124.361	-
Impuesto a la renta del año		-	131.378	-	100.110
Menos - compensación impuestos		<u>100.110</u>	<u>100.110</u>	<u>-</u>	<u>14.395</u>
SalDOS al final del año	US\$	<u>155.252</u>	<u>131.378</u>	<u>134.941</u>	<u>100.110</u>

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de anticipos y retenciones de impuesto a la renta sobre el impuesto 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 2009 y 2008 se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los ejercicios impositivos del 2006 al 2009.

(13) Reserva para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El movimiento de la reserva para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2009 y 2008 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 2007	US\$	419.360	93.905	513.265
Provisión cargada al gasto		<u>51.867</u>	<u>5.611</u>	<u>57.478</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008		471.227	99.516	570.743
Provisión cargada al gasto		<u>157.572</u>	<u>42.230</u>	<u>199.802</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	US\$	<u>628.799</u>	<u>141.746</u>	<u>770.545</u>

Tal como se indica en la nota 1 - i, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución tienen derecho a la jubilación patronal. La Compañía acumula este beneficio en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, 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, de acuerdo a la reforma introducida en la Ley 2001-42 del 2 de julio del 2001; 25 años de servicio sin edad mínima de retiro, y las tablas de actividad y mortalidad ecuatoriana. Además, de acuerdo a 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 al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados. La Compañía no mantiene fondos separados para estos beneficios sino que establece una reserva en base a estudios anuales elaborados por una firma especialista e independiente.

De acuerdo a los referidos estudios, el valor actual de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:		
Empleados con derechos adquiridos	US\$ 78.267	59.786
Empleados y funcionarios activos con tiempo de servicio mayor a 10 años	477.375	352.585
Empleados y funcionarios activos con tiempo de servicio menor a 10 años	<u>73.157</u>	<u>58.856</u>
	US\$ <u>628.799</u>	<u>471.227</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 la Compañía tiene empleados jubilados con derechos adquiridos de jubilación patronal.

Los supuestos utilizados en los estudios actuariales del año 2009 y 2008 fueron:

Tasa de interés actuarial	4.00%
Tasa de crecimiento de salario	<u>2.40%</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Los cambios en las tasas antes indicadas 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 en base anual.

(14) Restricciones a las Utilidades

Reserva por Valuación

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 al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 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.

(15) Compromisos

Un resumen de los compromisos relevantes suscritos por la Compañía al 31 de diciembre del 2009 y 2008 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.
- 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 (ver nota 15 - ingresos).

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- 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 al 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. La Compañía debido a la incertidumbre del cobro de la comisión antes referida, reconoce este ingreso sobre la base de efectivo. El monto de los ingresos por comisiones pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2009 y 2008 se aproxima a US\$57.585.

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 celebra un contrato entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y Quitolindo Quito Lindo S. A. en el cual se establece 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 el contrato de administración la Compañía se obliga a realizar en el inmueble de 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 canceladas.

Desde la fecha de suscripción del contrato entre el IESS y la Compañía, no ha existido una liquidación de los valores adeudados al IESS por concepto del gasto por depreciación de los activos fijos dados en administración o su compensación con las mejoras efectuadas.

Es opinión de la Administración de la Compañía que tratándose de activos fijos cuyo período de vida útil ha terminado y que el IESS los mantiene contabilizados en sucres, no habría pasivo alguno a pagar, pues los valores invertidos en mejoras a los activos fijos en administración (aproximadamente US\$827.000 en seis años) excederían al gasto por depreciación de haber alguno, convertido a dólares.

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

En enero 15 del 2010, la Compañía celebra con Asesoría Profesional Hotelera APH S. A. un contrato de administración del Hotel Quito, cuyas cláusulas más importantes establecen lo siguiente:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- 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 en solicitar y verificar en cualquier tiempo, dentro de 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, el 25% del IAUOE (ingreso después de gastos de operación no distribuidos).
- La Compañía y la Administradora suscribirán un inventario de los activos fijos de propiedad del hotel en los rubros de planta y equipo, incluyendo su estado de conservación y lo actualizarán anualmente. Este inventario deberá ser certificado por la instancia de control que designe la Compañía, y suscribirse en un plazo de 30 días a contarse desde la fecha de inicio de la operación, debiendo incorporarse, en su momento, como parte del contrato.
- Los activos fijos adquiridos durante la vigencia de este contrato, serán de 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 los US\$10.000 y que impliquen 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, cumplimiento de 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 hotel.
- 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, dicha inversión será manejada por la Compañía. Al 31 de diciembre del 2009 la inversión financiera establecida para jubilación patronal asciende a US\$64.032 (US\$72.000 en el 2008).
- La Administradora se obliga según contrato vigente hasta el 31 de diciembre del 2009 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%) de las IAUOE (ingreso después de gastos de operación no distribuidos).
- 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 dos punto cuatro por ciento (2,4%) sobre los ingresos totales anuales; y, b) Un honorario de incentivo (incentive fee de acuerdo al USALI) del cuatro punto ocho por ciento (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 ciento cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (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 cien mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$100.000).

Revisión Décimo Octavo Contrato Colectivo

Suscrito entre la Compañía y el Comité de Empresa de los Trabajadores del Hotel Quito en el mes de junio de 2008. En el año 2010 se negociará el nuevo contrato, ya que debe ser revisado total o parcialmente cada dos años.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(16) Contingencias

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 la Compañía mantiene las siguientes contingencias:

- a) Acciones laborales propuestas por catorce ex - trabajadores del Hotel Quito en contra de la Compañía, reclamando el pago de despido intempestivo por aproximadamente US\$83.000, en trámites de audiencias preliminares, definitivas, para dictar sentencia; según criterio del asesor legal se avizoran resultados favorables para la Compañía, por cuanto los demandantes presentaron su renuncia.
- b) Recurso de Nulidad al laudo arbitral en el proceso contra Sudamericana de Turismo Cía. Ltda. La cuantificación establecida en el referido laudo asciende a US\$20.000. Según criterio del asesor legal de la Compañía, la ejecución de dicho laudo tendrá problemas de aplicación debido a que la condena indemnizatoria se dirige en contra del Hotel Quito (que no tiene personalidad jurídica) y no en contra de la Compañía.
- c) 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.

(17) Diferencias entre Libros y Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2008 los registros contables de la Compañía difieren de los estados financieros adjuntos, debido a ciertas reclasificaciones efectuadas para propósitos de presentación del informe de auditoría, tal como se indica a continuación:

2008 (Reestablecidos)		SalDOS según registros contables	Reclasificaciones		SalDOS según estados financieros
			Débitos	Créditos	
Activos:					
Mobiliario y equipo	US\$	338.748	-	72.328	266.420
Otros activos		<u>616.158</u>	<u>72.328</u>	<u>-</u>	<u>688.486</u>