

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2010

Con el Informe de los Auditores Independientes



QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2010

Indice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

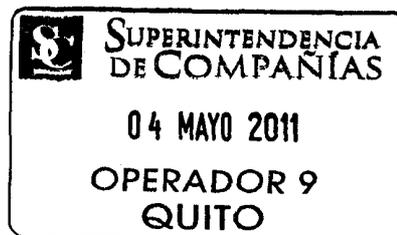
Balance General

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 2010, 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 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)

Base para una Opinión con Salvedad

- 6 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. Con base a una liquidación preliminar con corte al 31 de diciembre del 2009, se estima que el pasivo a esa fecha sería de aproximadamente US\$661.000, y en opinión de la Administración al 31 de diciembre del 2010, existe un excedente de aproximadamente US\$150.000 entre el valor de las mejoras efectuadas y el gasto depreciación correspondiente a ese año. A la fecha de este informe el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS está en proceso de verificación de las mejoras efectuadas por la Compañía a fin de determinar el monto del pasivo y otros efectos a ser reconocidos en los estados financieros.

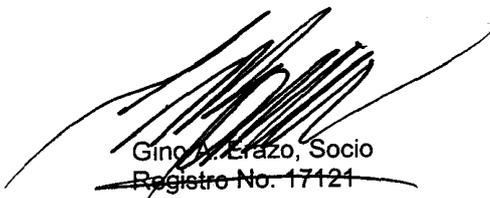
Opinión con Salvedad

- 7 En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto indicado en el párrafo sexto, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Quitolindo Quito Lindo S. A. al 31 de diciembre del 2010, 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.

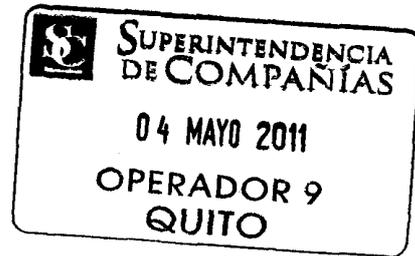


SC - RNAE 069

30 de marzo del 2011



Gino A. Erazo, Socio
Registro No. 17121

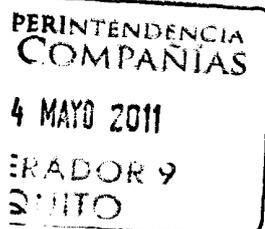


UITO LINDO S. A.
Ecuador)

General

en cifras comparativas del 2009

Estados Unidos de América – US\$)

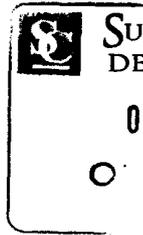


<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Pasivos circulantes:		
Obligaciones bancarias	US\$ 3.683	2.465
Cuentas por pagar (nota 9)	747.418	658.799
Gastos acumulados por pagar (nota 10)	159.739	162.130
Depósitos por adelantado (nota 11)	<u>26.365</u>	<u>77.606</u>
Total pasivos circulantes	937.205	901.000
Pasivos a largo plazo:		
Reserva para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio (nota 13)	850.068	770.545
Depósitos en garantía	94.228	94.228
Otros pasivos a largo plazo	<u>61.157</u>	<u>55.441</u>
Total pasivos	1.942.658	1.821.214
Patrimonio de los accionistas:		
Capital acciones; autorizadas, suscritas y pagadas		
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>1.561.345</u>	<u>1.051.402</u>
Total patrimonio de los accionistas	1.562.619	1.052.676
Compromisos y contingencias (notas 15 y 16)		
	US\$ <u>3.505.277</u>	<u>2.873.890</u>

Myriam Bautista
Contadora General

31 de diciembre del 2010

(Expresado en dólares de lo



<u>Activos</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos circulantes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo de US\$1.045.052 en el 2010 y US\$820.171 en el 2009 (notas 2 y 17)	US\$ 1.388.752	1.066.563
Cuentas por cobrar, neto de estimación para cuentas de dudoso cobro de US\$74.318 en el 2010 y US\$78.949 en el 2009 (nota 3)	366.200	367.396
Otras cuentas por cobrar (nota 4)	229.071	236.997
Inventarios (nota 5)	142.546	146.748
Gastos pagados por anticipado (nota 6)	<u>82.554</u>	<u>57.858</u>
Total activos circulantes	2.209.123	1.875.563
Mobiliario y equipo, neto de depreciación acumulada de US\$205.735 en el 2010 y US\$158.450 en el 2009 (nota 7)	348.144	228.092
Otros activos, neto de amortización acumulada de US\$925.962 en el 2010 y US\$733.265 en el 2009 (nota 8)	910.539	732.765
Otros activos a largo plazo	37.471	37.471
	<u>US\$ 3.505.277</u>	<u>2.873.890</u>


 Pablo Burbano de Lara
 Gerente General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

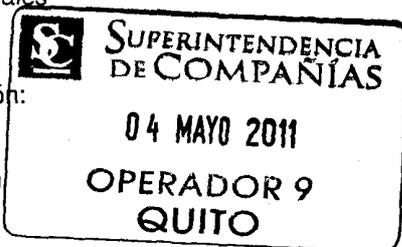
QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

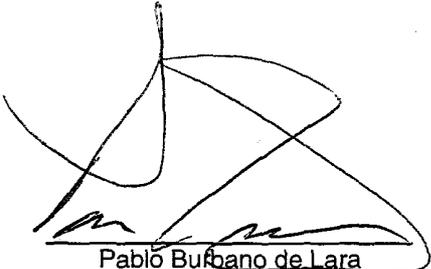
Estado de Utilidades

Año que terminó el 31 de diciembre del 2010, con cifras comparativas del 2009

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ventas:		
Habitaciones	US\$ 3.024.013	2.716.312
Alimentos y bebidas	2.741.347	2.558.627
Otros ingresos operacionales	<u>934.338</u>	<u>880.912</u>
	6.699.698	6.155.851
Costos y gastos de operación:		
Habitaciones	831.265	744.367
Alimentos y bebidas	2.040.096	1.775.959
Gastos de administración	1.879.283	1.522.895
Publicidad y promoción	423.664	389.667
Otros	<u>287.945</u>	<u>552.491</u>
Total costos y gastos de operación	<u>5.462.253</u>	<u>4.985.379</u>
Utilidad en operación	1.237.445	1.170.472
Otros (egresos) ingresos:		
Honorarios, tasas y seguros	(589.635)	(547.139)
Intereses ganados	<u>33.847</u>	<u>15.663</u>
Otros egresos, neto	<u>(555.788)</u>	<u>(531.476)</u>
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta	681.656	638.996
Participación de los empleados en las utilidades (nota 10)	<u>-</u>	<u>104.751</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	681.656	534.245
Impuesto a la renta, estimado (nota 12)	<u>171.714</u>	<u>131.378</u>
Utilidad neta	US\$ <u>509.943</u>	<u>402.867</u>




Pablo Buñano de Lara
Gerente General


Myriam Bautista
Contadora General

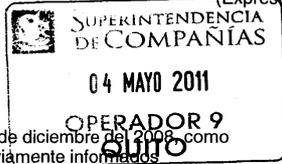
Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

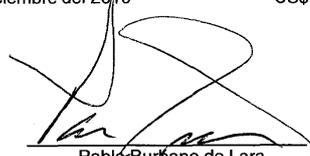
Estado de Evolución del Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre del 2010, con cifras comparativas del 2009

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



		Capital <u>acciones</u>	Reserva por <u>valuación</u>	Reserva <u>legal</u>	Utilidades <u>disponibles</u>	Total patrimonio de los accionistas
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		800	74	400	1.051.402	1.052.676
Utilidad neta		-	-	-	509.943	509.943
Saldos al 31 de diciembre del 2010	US\$	<u>800</u>	<u>74</u>	<u>400</u>	<u>1.561.345</u>	<u>1.562.619</u>


Pablo Burbano de Lara
Gerente General


Myriam Bautista
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

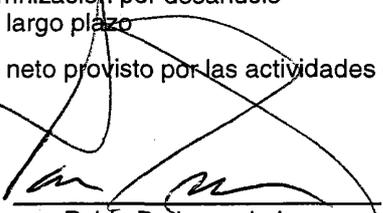
QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

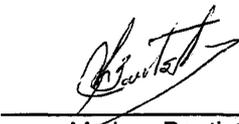
Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre del 2010, con cifras comparativas del 2009

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	US\$ 6.824.799	6.210.577
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(5.832.167)	(5.444.043)
Impuesto a la renta pagado	<u>(132.611)</u>	<u>120.421</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	860.021	886.955
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de mobiliario y equipo	(165.537)	(33.886)
Aumento en otros activos	<u>(372.295)</u>	<u>(179.693)</u>
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(537.832)</u>	<u>(213.579)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Pago de dividendos	-	(208.218)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(208.218)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	322.189	465.158
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1.066.563</u>	<u>601.405</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año (nota 17)	US\$ <u>1.388.752</u>	<u>1.066.563</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 509.943	402.867
Ajustes por partidas que no requieren (proveen) efectivo:		
Estimación para cuentas de dudoso cobro	3.272	34.045
Depreciación de mobiliario y equipo	47.285	50.662
Amortización de otros activos	192.697	170.198
Ajustes en mobiliario y equipo y otros activos	24	3.811
Cambios neto en activos - (aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar - clientes	(2.076)	56.558
Cuentas por cobrar - otras	7.926	(17.517)
Inventarios	4.202	3.924
Gastos pagados por anticipado	(24.696)	7.910
Cambios neto en pasivos - aumento (disminución):		
Obligaciones bancarias	1.218	1.987
Cuentas por pagar	88.619	(58.667)
Gastos acumulados por pagar	(2.391)	34.701
Depósitos por adelantado	(51.241)	(3.326)
Reserva para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio	79.523	199.802
Otros a largo plazo	<u>5.716</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>860.021</u>	<u>886.955</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 2010

(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) 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.

(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 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 irrecuperables.

(e) 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.

(f) Mobiliario y Equipo

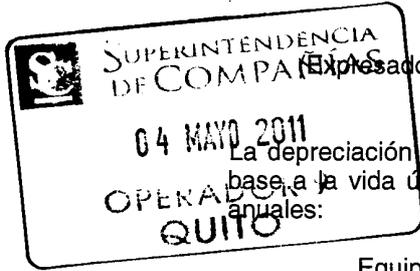
El mobiliario y equipo se presenta neto de la depreciación y amortización acumulada y está registrado al costo (en una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares de los Estados Unidos de América, aquellos adquiridos hasta marzo del 2000).

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.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros



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

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.

(g) 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.

(h) 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.

(i) 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.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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



(j) 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.

(2) Inversiones Temporales

El siguiente es un detalle de las inversiones temporales al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Banco Pichincha C. A.; cinco certificados de depósito (uno en el 2009) de hasta 32 días plazo (30 días plazo en el 2009), e interés del 4,25% anual en el 2010 y 2009.	US\$ 928.795	255.310
Banco del Pacífico S. A.; certificado de depósito a 30 días plazo e interés del 3,00% anual en el 2010 (30 días plazo en el 2009, e interés del 4,25% anual).	60.000	100.382
Interfondos Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A. - Fondo de Inversión Internacional Leal I; unidades de participación, rendimiento variable de aproximadamente 3,85% anual en el 2010 (3,54% anual en el 2009).	56.257	64.033
Fondos Pichincha: Fondo Real; unidades de participación, rendimiento variable de aproximadamente 2,47% anual en el 2009.	-	225.933
Fondo Dinámico; unidades de participación, rendimiento variable de aproximadamente 3,44% anual en el 2009.1	-	<u>174.513</u>
	US\$ <u>1.045.052</u>	<u>820.171</u>

(3) Cuentas por Cobrar

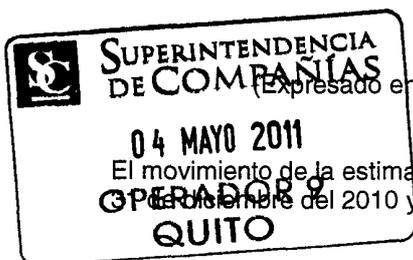
El siguiente es un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Clientes	US\$ 370.183	338.549
Clientes - tarjetas de crédito	<u>70.335</u>	<u>62.796</u>
	440.518	446.345
Menos estimación para cuentas de dudoso cobro	<u>74.318</u>	<u>78.949</u>
	US\$ <u>366.200</u>	<u>367.396</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 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	US\$	78.949	44.904
Provisión cargada al gasto		3.272	34.045
Utilización de la provisión		<u>(7.903)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>74.318</u>	<u>78.949</u>

(4) Otras Cuentas por Cobrar

El siguiente es un detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Servicio de Rentas Internas:			
Impuesto a la renta pagado (nota 12)	US\$	156.485	155.252
Impuesto al valor agregado - IVA		-	31.282
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS		13.313	24.813
Anticipos a proveedores		36.718	14.638
Funcionarios y empleados		9.579	3.792
Otros		<u>12.976</u>	<u>7.220</u>
	US\$	<u>229.071</u>	<u>236.997</u>

(5) Inventarios

El siguiente es un resumen de los inventarios al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Comestibles	US\$	43.729	42.054
Suministros		45.574	41.271
Bebidas		33.380	45.381
Mantenimiento		<u>19.863</u>	<u>18.042</u>
	US\$	<u>142.546</u>	<u>146.748</u>

(6) Gastos Pagados por Anticipado

El siguiente es un detalle de los gastos pagados por anticipado al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

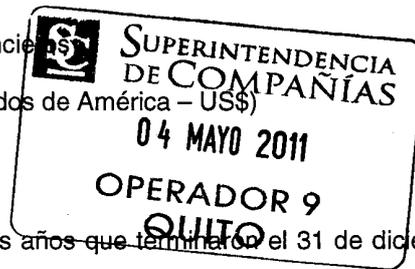
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Publicidad	US\$	79.033	52.692
Seguros prepagados		3.521	4.687
Software y licencias		<u>-</u>	<u>479</u>
	US\$	<u>82.554</u>	<u>57.858</u>

(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 2010 y 2009 es como sigue:

		Saldo al 31 de diciembre del 2008	Adiciones	Ajustes y reclasifi- caciones	Saldo al 31 de diciembre del 2009	Adiciones	Ajustes y reclasifi- caciones	Saldo al 31 de diciembre del 2010
Maquinaria y equipo	US\$	226.890	26.492	(76.717)	176.665	84.179	(408)	261.985
Muebles y enseres		59.656	3.887	40.795	104.338	67.572	658	172.569
Vehículos		29.254	-	-	29.254	-	-	29.254
Equipo de cómputo		88.424	3.507	(15.646)	76.285	13.786	-	90.071
Software		<u>7.250</u>	-	<u>(7.250)</u>	-	-	-	-
		411.474	33.886	(58.818)	386.542	165.537	250	553.879
Menos depreciación acumulada		<u>145.054</u>	<u>50.662</u>	<u>(37.266)</u>	<u>158.450</u>	<u>47.285</u>	-	<u>205.735</u>
	US\$	<u>266.420</u>	<u>(16.776)</u>	<u>(21.552)</u>	<u>228.092</u>	<u>118.252</u>	<u>250</u>	<u>348.144</u>

(8) Otros Activos

El siguiente es un detalle de los otros activos al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Adecuaciones, remodelaciones y otros	US\$	1.063.573	876.156
Remodelación habitaciones		293.083	264.834
Activos de operación		454.845	300.040
Proyectos en curso		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
		1.836.501	1.466.030
Menos amortización acumulada		<u>925.962</u>	<u>733.265</u>
	US\$	<u>910.539</u>	<u>732.765</u>

El movimiento de los otros activos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año, neto de amortización acumulada	US\$	732.765	959.229
Efecto corrección de error (nota 1-g)		-	<u>(270.743)</u>
Saldo al inicio del año, neto de amortización acumulada		732.765	688.486
Adiciones		372.294	179.693
Ajustes y reclasificaciones		(1.823)	34.784
Menos amortización del año		<u>192.697</u>	<u>170.198</u>
Saldo al final del año, neto de amortización acumulada	US\$	<u>910.539</u>	<u>732.765</u>

(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**
04 MAYO 2011
 El saldo de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 se detalla como sigue:



		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores	US\$	347.294	231.946
Servicio de Rentas Internas:			
Impuesto al valor agregado - IVA		41.996	81.938
Retenciones en la fuente		54.517	25.259
Impuesto a la renta por pagar (nota 12)		171.714	131.378
Propina legal		53.292	51.161
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS		36.666	30.941
Honorarios operadora		21.395	46.114
Contribución Contraloría		<u>20.544</u>	<u>60.062</u>
	US\$	<u>747.418</u>	<u>658.799</u>

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

(10) Gastos Acumulados por Pagar

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Participación de los empleados en las utilidades	US\$	-	104.751
Contrato colectivo (nota 15)		89.510	-
Comisiones		10.360	9.361
Beneficios sociales:			
Fondo de reserva		4.345	3.680
Décimo tercero y cuarto sueldos		28.240	24.299
Otros		<u>27.284</u>	<u>20.039</u>
	US\$	<u>159.739</u>	<u>162.130</u>

(11) Depósitos por Adelantado

Un detalle de los depósitos por adelantado al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

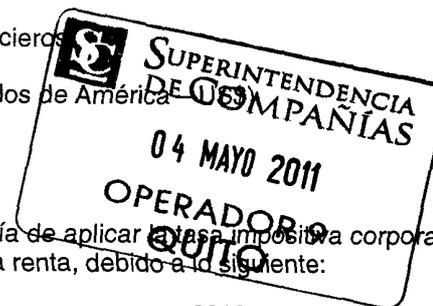
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Depósitos por reservaciones	US\$	20.174	47.199
Otros		<u>3.191</u>	<u>30.407</u>
	US\$	<u>23.365</u>	<u>77.606</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)



(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:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	681.656	534.245
Más gastos no deducibles		49.230	59.344
Menos otras deducciones especiales		<u>44.032</u>	<u>68.076</u>
Utilidad gravable	US\$	<u>686.854</u>	<u>525.513</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>171.714</u>	<u>131.378</u>
Tasa impositiva efectiva		<u>23.19%</u>	<u>24.59%</u>

El movimiento de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar - impuesto a la renta por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>		<u>2009</u>	
		Cuentas por		Cuentas por	
		<u>Cobrar</u>	<u>Pagar</u>	<u>Cobrar</u>	<u>Pagar</u>
Saldos al inicio del año	US\$	155.253	131.378	134.941	100.110
Más:					
Impuestos retenidos por terceros		108.887	-	120.421	-
Anticipos de impuesto a la renta		23.724	-	-	-
Impuesto a la renta del año		<u>-</u>	<u>171.714</u>	<u>-</u>	<u>131.378</u>
		<u>132.611</u>	<u>171.714</u>	<u>120.421</u>	<u>131.378</u>
Menos - compensación impuestos		<u>131.378</u>	<u>131.378</u>	<u>100.110</u>	<u>100.110</u>
Saldos al final del año	US\$	<u>156.485</u>	<u>171.714</u>	<u>155.252</u>	<u>131.378</u>

De acuerdo a 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.

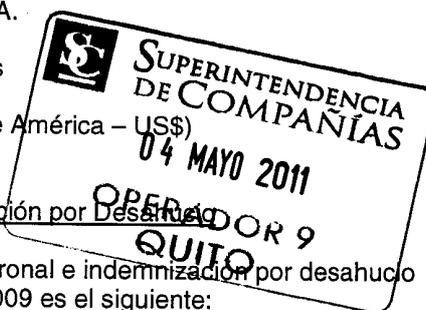
Al 31 de diciembre del 2010 se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los ejercicios impositivos del 2007 al 2010.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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



(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 2010 y 2009 es el siguiente:

		Jubilación patronal	Indemnización por desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2008	US\$	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		628.799	141.746	770.545
Provisión cargada al gasto		83.964	15.858	99.822
Pagos		<u>(13.025)</u>	<u>(7.275)</u>	<u>(20.300)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	US\$	<u>699.738</u>	<u>150.329</u>	<u>850.067</u>

Tal como se indica en la nota 1 - h, 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 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:			
Jubilados	US\$	77.316	78.267
Empleados activos con derecho adquirido de jubilación (tiempo de servicio mayor o igual a 25 años)		345.591	305.884
Empleados y funcionarios con 10 o más años de servicio y menos de 25 años		206.349	171.491
Empleados y funcionarios activos con tiempo de servicio menor a 10 años		<u>70.482</u>	<u>73.157</u>
	US\$	<u>699.738</u>	<u>628.799</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 los estudios actuariales de los años 2010 y 2009

	2010	2009
Tasa de interés actuarial	4,00%	4,00%
Tasa de crecimiento de salario	<u>2,40%</u>	<u>2,40%</u>

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. Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 el saldo de la reserva legal constituida equivale al 50% del capital social de la Compañía.

(15) Compromisos

Un resumen de los compromisos relevantes suscritos por la Compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009 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 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 2010 y 2009 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.

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.

(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 celebra con Asesoría Profesional Hotelera APH S. A. un contrato de administración del Hotel Quito, cuyas cláusulas más importantes son las siguientes:

- 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..

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

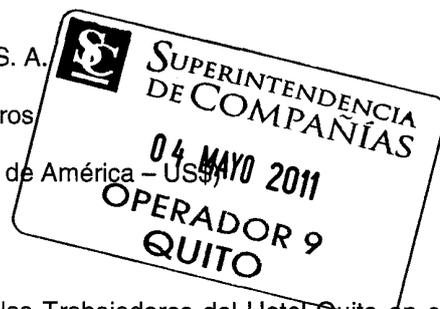
Notas a los Estados Financieros

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)



- 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.
- 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 2010 la inversión financiera establecida para jubilación patronal asciende a US\$56.257 (US\$64.033 en el 2009) véase nota 2.
- La Administradora se obliga según contrato vigente hasta el 31 de diciembre del 2010 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).

(Continúa)



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. A la fecha el nuevo contrato colectivo entre la Compañía y el Comité de Empresa de los trabajadores del Hotel Quito no ha sido firmado, debido a que los trabajadores presentaron una reclamación al Director del Trabajo por inconformidad con ciertas cláusulas, razón por la cual fue remitido al Viceministro del Trabajo para el Sector Público, llegando posteriormente la Compañía y el Comité de Empresas antes referido a acuerdos en aquellos aspectos que motivaron los reclamos. A la fecha la Compañía está a la espera del pronunciamiento del Viceministro del Trabajo, como requisito previo a la firma del contrato colectivo.

La Compañía considerando que una vez que se de un pronunciamiento favorable por parte del Viceministro de Trabajo, deberá pagar con el carácter de retroactivo el salario básico establecido por la Secretaría Nacional de Sueldo – Senres, ha establecido una provisión por este concepto de aproximadamente US\$89.510

(16) Contingencias

Al 31 de diciembre del 2010 la Compañía mantiene las siguientes contingencias:

- a) Acciones laborales propuestas por doce ex - trabajadores (catorce extrabajadores en el 2009) del Hotel Quito en contra de la Compañía, reclamando el pago de despido intempestivo por aproximadamente US\$75.000, en trámites de audiencias preliminares, definitivas y para dictar sentencia (US\$83.000 en el 2009); según criterio de los asesores legales se avizoran resultados favorables para la Compañía.
- 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 ningún pronunciamiento.

(17) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 el efectivo y equivalentes de efectivos consiste de:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo en caja y bancos	US\$	343.700	246.392
Equivalentes de efectivo – inversiones temporales		<u>1.045.052</u>	<u>820.171</u>
	US\$	<u>1.388.752</u>	<u>1.066.563</u>