

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2012

Con el Informe de los Auditores Independientes

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2012

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



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

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

Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Quitolindo Quito Lindo S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera 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

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.

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.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

(Continúa)

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Quitolindo Quito Lindo S. A. al 31 de diciembre del 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Enfasis en Asuntos

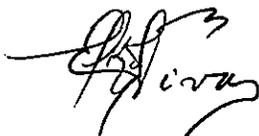
Sin modificar nuestra opinión llamamos la atención a las siguientes notas a los estados financieros:

- 1, la cual divulga que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), después de constituirse en el único accionista de la Compañía, anunció su plan de desinversión en la misma, el cual, en su ejecución práctica, puede derivar en la venta de sus acciones o de los activos que conforman el Hotel. El resultado final de este asunto no puede ser determinado a esta fecha, y, en consecuencia, los estados financieros adjuntos han sido preparados sin dar consideración a los ajustes que serían necesarios si tal desinversión derivase en la venta de los activos que conforman el Hotel.
- 2(a), en la cual se revela que los estados financieros del 2012 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera.
- 20(a), en la cual se resume que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) informó a un notario que con la finalidad que la escritura de resciliación del contrato de encargo de administración y depreciación de activos fijos surta los efectos legales correspondientes, se requiere la marginación de tal escritura, procedimiento tal que está en proceso a la fecha de los estados financieros.

KPMG del Ecuador

SC - RNAE 069

29 de abril del 2013



Elkis J. Vivas Bqívar, Socia

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.
(Quito – Ecuador)

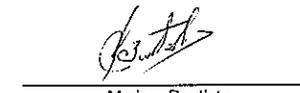
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas
al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011

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

Activos	Nota	31 de diciembre del		1 de enero	Pasivos y Patrimonio, Neto (Déficit en el Patrimonio)	Nota	31 de diciembre del		1 de enero
		2012	2011	del 2011			2012	2011	del 2011
Activos corrientes:					Pasivos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	US\$ 1.681.967	1.618.888	1.332.495	Obligaciones financieras	US\$ -	2.280	3.683	
Otras inversiones	8	612.865	44.278	56.257	Cuentas por pagar comerciales	91.675	147.191	347.294	
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	9	570.426	792.491	420.180	Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	13 810.987	1.037.824	1.485.794	
Inventarios	10	93.252	113.940	139.002	Beneficios a los empleados	14 671.820	326.908	220.377	
Pagos anticipados		1.003	3.593	3.521	Impuesto a la renta por pagar	16 -	-	15.230	
					Depósitos recibidos de clientes	43.972	58.631	26.365	
Total activos corrientes		2.959.513	2.573.190	1.951.455	Total pasivos corrientes		1.618.454	1.572.834	2.098.743
Activos no corrientes:					Pasivos no corrientes:				
Otras cuentas por cobrar	9	3.841	3.841	37.471	Beneficios a empleados	14 1.010.108	1.174.059	850.068	
Propiedad, mobiliario y equipos	11	21.646.248	101.695	76.987	Depósitos en garantía	5.428	95.428	94.228	
Propiedades de inversión	12	126.913	-	-	Otros pasivos	27.527	27.528	61.157	
Impuesto a la renta diferido	16	33.820	339.366	341.011	Total pasivos no corrientes	1.043.063	1.297.015	1.005.453	
Total activos no corrientes		21.810.822	444.922	455.469	Total pasivos		2.661.517	2.869.849	3.104.196
Total activos		US\$ 24.770.335	3.018.112	2.406.924	Patrimonio, neto (déficit en el patrimonio):	15			
					Capital social		21.800.800	800	600
					Reserva legal		400	400	400
					Resultados acumulados		307.618	147.063	(698.472)
					Patrimonio, neto (déficit en el patrimonio)		22.108.818	148.263	(697.272)
					Total pasivos y patrimonio, neto (déficit en el patrimonio)		US\$ 24.770.335	3.018.112	2.406.924


Pablo Burbano de Lara
Gerente General


Myriam Bautista
Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estado de Resultados Integrales

Año terminado el 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas del 2011

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

	<u>Nota</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos ordinarios	17	US\$	8.107.660	7.896.186
Costo de los servicios	18		<u>(3.547.545)</u>	<u>(3.238.173)</u>
Ganancia bruta			4.560.115	4.658.013
Gastos de operación:				
Administración y otros	18		<u>(3.470.318)</u>	<u>(3.577.992)</u>
Publicidad y promoción	18		<u>(447.243)</u>	<u>(549.213)</u>
Resultado de actividades de la operación			642.554	530.808
Ingresos financieros	21		90.148	48.993
Costos financieros	21		<u>(123.450)</u>	<u>(104.998)</u>
Costos financieros, neto			<u>(33.302)</u>	<u>(56.005)</u>
Ganancia antes de impuesto a la renta			609.252	474.803
Impuesto a la renta, neto	16		<u>449.166</u>	<u>129.348</u>
Utilidad neta y resultado integral del período		US\$	<u>160.086</u>	<u>345.455</u>


Pablo Burbano de Lara
Gerente General


Myriam Bautista
Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

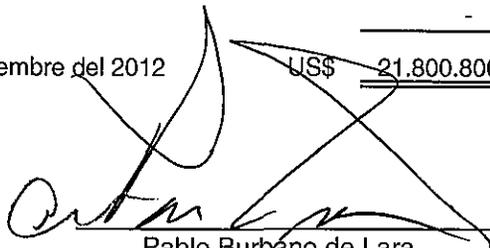
QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas del 2011

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

	Nota	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados				Patrimonio, neto (déficit en el patrimonio)
				(Déficit) utilidades disponibles	Reserva por valuación	Resultado acumulado proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF	Total	
Saldo al 1 de enero del 2011	US\$	800	400	(851.681)	74	153.135	(698.472)	(697.272)
Transacción con accionista, reconocida directamente en el patrimonio - Acuerdo de compensación de obligaciones	20 (a)	-	-	500.080	-	-	500.080	500.080
Utilidad neta y resultado integral del período		-	-	281.003	-	64.452	345.455	345.455
Saldo al 31 de diciembre del 2011		800	400	(70.598)	74	217.587	147.063	148.263
Aumento de capital	15	21.800.000	-	-	-	-	-	21.800.000
Ajuste		-	-	469	-	-	469	469
Utilidad neta y resultado integral del período		-	-	160.086	-	-	160.086	160.086
Saldo al 31 de diciembre del 2012	US\$	<u>21.800.800</u>	<u>400</u>	<u>89.957</u>	<u>74</u>	<u>217.587</u>	<u>307.618</u>	<u>22.108.818</u>


Pablo Burbano de Lara
Gerente General


Myriam Bautista
Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

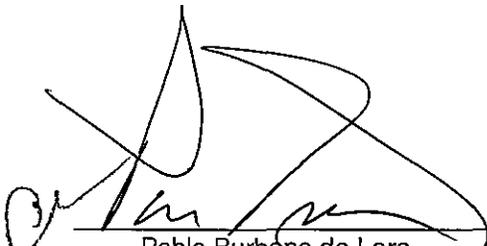
QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas del 2011

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 8.197.991	7.734.243
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(7.061.183)</u>	<u>(7.223.942)</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación	1.136.808	510.301
Intereses cobrados	87.129	42.707
Intereses pagados	7.034	-
Impuesto a la renta pagado	<u>(146.680)</u>	<u>(174.808)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>1.084.291</u>	<u>378.200</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Otras inversiones	(568.587)	11.979
Adquisiciones de propiedad, mobiliario y equipos	<u>(452.625)</u>	<u>(103.786)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades inversión	<u>(1.021.212)</u>	<u>(91.807)</u>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	63.079	286.393
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>1.618.888</u>	<u>1.332.495</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>1.681.967</u>	<u>1.618.888</u>
Actividades de operación que no requirieron uso de efectivo - Compensación de saldos con parte relacionada	US\$ <u>-</u>	<u>(2.033.846)</u>
Actividades de inversión que no requirieron uso de efectivo:		
Adiciones a propiedad, mobiliario y equipos provenientes de aumento del capital social	US\$ (21.670.725)	-
Adición a propiedades de inversión proveniente de aumento del capital social	<u>(129.275)</u>	<u>-</u>
	US\$ <u>(21.800.000)</u>	<u>-</u>


Pablo Burbano de Lara
Gerente General


Myriam Bautista
Contadora General

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2012

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Entidad que Reporta

Quitolindo Quito Lindo S. A. ("la Compañía") fue constituida el 13 de febrero de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 4 de marzo de 1998. La actividad de la Compañía consiste en la administración del Hotel Quito, la cual está enmarcada entre los objetivos previstos por los estatutos previstos en la escritura pública otorgada el 29 de julio de 1999.

La dirección registrada de la oficina de la Compañía es Av. González Suarez N27-142 y Av. Orellana.

El 10 de mayo del 2012 el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), una entidad de gobierno de la República del Ecuador, hasta entonces único accionista de la Compañía, realizó la cesión y transferencia de todas las acciones de la Compañía a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), otra entidad de gobierno de la República del Ecuador, único accionista de la Compañía al 31 de diciembre del 2012. Mediante expediente No.87977 se ha notificado tal transacción a la Superintendencia de Compañías.

La Compañía forma parte de los activos que el BIESS debe desinvertir, desinversión que en su ejecución práctica, puede derivar en la venta de las acciones de la Compañía o de los activos que conforman el Hotel. El resultado final de este asunto no puede ser determinado a esta fecha, y, en consecuencia, los estados financieros adjuntos han sido preparados sin dar consideración alguna a los ajustes que serían necesarios si tal desinversión derivase en la venta de los activos que conforman el Hotel.

El plazo para culminar tal proceso de desinversión, concluiría el 31 de marzo de 2013, siempre que se cumpliera con la hoja de ruta del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, relativa a la solución de una diferencia en la propiedad de 7.043 metros cuadrados en los terrenos que por mayor extensión aportó el IESS al suscribir el aumento de capital descrito en la nota 15. Los lotes de terrenos reconocidos por la Compañía como parte de su propiedad, mobiliario y equipos, no incluyen la superficie cuya propiedad es objeto de evaluación conjuntamente con el referido Municipio. A la fecha en la cual estos estados financieros han sido autorizados para su emisión, están en curso tanto la hoja de ruta como la evaluación antes mencionadas.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Para la Compañía estos son los primeros estados financieros preparados de conformidad con lo previsto en las NIIF. La Compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" en la preparación de estos estados financieros.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

En la nota 22 a los estados financieros, se provee una explicación de los efectos que la adopción de las NIIF tuvo sobre el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 y sobre la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo previamente reportados por la Compañía al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2011.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 26 de abril del 2013 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC 21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda de medición y funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado ecuatoriano, cuya moneda de curso legal y de unidad de cuenta es el dólar estadounidense. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran "moneda extranjera".

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros, se describe en las siguientes notas:

- Nota 5 - Determinación de valores razonables
- Nota 11 - Propiedad, mobiliario y equipos
- Nota 14 - Beneficios a empleados

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros y en la preparación del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, para propósitos de transición a las NIIF, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Transacciones en Moneda Extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de la Compañía a las tasas de cambio a las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de reporte, son reconvertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio de esa fecha.

Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera en partidas monetarias, son la diferencia entre el costo amortizado de la moneda funcional al comienzo del período, ajustada por intereses y pagos efectivos durante el período, y el costo amortizado en moneda extranjera convertido a la tasa de cambio al final del período.

(c) Instrumentos Financieros

i. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos de efectivo disponible en caja, en cuentas bancarias e inversiones de corto plazo en valores altamente líquidos, sujetos a un riesgo poco significativo de los cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos, los cuales son usados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

ii. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en la cual se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos, que sea creada o retenida por la Compañía, se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía clasifica sus activos financieros no derivados en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta el vencimiento; y préstamos y partidas por cobrar.

iii. Activos Financieros Mantenidos hasta el Vencimiento

Si la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener los instrumentos de deuda hasta su vencimiento, estos activos financieros se clasifican como mantenidos hasta el vencimiento. Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento incluyen principalmente certificados de depósito reportados en otras inversiones en el estado de situación financiera adjunto.

iv. Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

v. Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en la cual se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la cual la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de la transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene los siguientes otros pasivos financieros: obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

vi. Capital Social

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitida por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(d) Inventarios

Los inventarios se presentan al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo se determina por el método de primero que entra primero que sale (FIFO por sus siglas en inglés), e incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios y otros incurridos para llevar el inventario a su localización y condición actual.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta.

El costo de los inventarios puede ser no recuperable en caso que los mismos estén dañados o caducados o bien si sus precios de mercado han disminuido. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en el cual ocurre la pérdida.

(e) Propiedad, Mobiliario y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipos son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La propiedad, mobiliario y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

El costo incluye todos los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Cuando partes significativas de una partida de propiedad, mobiliarios y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Cualquier ganancia o pérdida de la disposición de un elemento de propiedad, mobiliario y equipos, calculada como la diferencia entre el producto obtenido de la disposición y el importe en libros del elemento, se reconoce en resultados.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, mobiliario y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, mobiliario y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada componente.

El método de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

En general, los elementos de propiedad, mobiliario y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso; aquellos provenientes del aporte de capital descrito en la nota 15 se deprecian desde la fecha del reconocimiento de tal aporte.

Las vidas útiles para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Vida útil en años</u>
Edificio	10 - 38
Muebles y enseres	10
Equipos	10
Equipos de computación	3
Accesorios	<u>1 a 3</u>

(f) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se componen de locales mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento, pero no para la prestación de los servicios del Hotel o uso para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión son reconocidas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión, calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el importe en libros de los elementos, se reconoce en resultados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El importe en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedades de inversión son reconocidos en resultados cuando se incurren.

La vida útil estimada de las propiedades de inversión para el período actual y comparativo es de 38 años. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, desde la fecha en la cual los locales pasaron a ser propiedad de la Compañía, a través de aporte de capital del accionista (ver nota 15).

Cuando el uso de un local cambia, se reclasifica como propiedad, mobiliario y equipos.

(g) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe esa evidencia objetiva de deterioro, como consecuencia de uno o más eventos de pérdida, ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida tienen un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la misma no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en las cuales podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro, contra las partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la reversión está objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, usando una tasa de descuento antes de impuesto, que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente, son agrupados juntos, en el grupo más pequeño de activos, llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo, provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en su importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(h) Beneficios a los Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos – Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

La obligación de la Compañía respecto a planes de beneficios de jubilación patronal, está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía, la cual califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Además, dicho Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado, usando el método de unidad de crédito proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de los planes de beneficios definidos en resultados y todos los gastos relacionados con los planes de beneficios definidos, incluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a los empleados en resultados.

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios pasados prestados por los empleados, será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente, hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en la cual los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad, así como cualesquiera ganancias y pérdidas actuariales y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

ii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral, son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

iii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones por este concepto corresponden a las establecidas en el Código Laboral Ecuatoriano y el contrato Colectivo Indefinido de Trabajo.

iv. Retiro Voluntario

El contrato colectivo de trabajo de la Compañía prevé la renuncia voluntaria o retiro voluntario para acogerse a la jubilación, en virtud de la cual aquel trabajador que cumpla con los requisitos de 30 años de servicio en la Compañía y 60 años de edad y que manifieste expresamente que renuncia para acogerse a la jubilación, tendrá derecho a que la Compañía le pague siete salarios mínimos básicos mensuales unificados del trabajador privado por cada año de servicio y hasta un monto máximo de doscientos diez (210) salarios mínimos básicos mensuales unificados del trabajador privado en total.

La obligación se reconoce con base en los importes implícitos en las actas de finiquito y convenios de pagos respectivos suscritos entre la Compañía y los empleados, así como con base al importe que se derive del cálculo para aquellos trabajadores que cumplen con los requisitos de años de servicio en la Compañía y de edad antes mencionados, y que aún no han optado por la cláusula contractual de renuncia voluntaria.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(i) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación presente legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión, corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para pagar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(j) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios, Costos y Gastos

Los ingresos provenientes de la venta de servicios de habitaciones, alimentos y bebidas en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de descuentos y del impuesto al valor agregado (IVA), como sigue:

i. Habitaciones

Los ingresos procedentes del uso de las habitaciones son reconocidos cuando las habitaciones han sido ocupadas, las tarifas han sido fijadas o son determinables, la recuperación de la cuenta por cobrar está razonablemente asegurada y los costos asociados pueden ser estimados con fiabilidad.

ii. Alimentos y Bebidas

Los ingresos por alimentos y bebidas son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el cliente acepta el consumo de alimentos y bebidas y la recuperación de la cuenta por cobrar está razonablemente asegurada, los precios han sido fijados o son determinables y los costos asociados pueden ser medidos de manera fiable.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

iii. Otros Ingresos Operacionales

Los otros ingresos operacionales comprenden concesión de parqueadero, alquiler de salones y equipos, arrendamiento de propiedades de inversión, servicio de lavandería, entre otros, y son reconocidos después de que se ha prestado el servicio y no existe incertidumbre sobre la aceptación del mismo, es probable que se reciban los beneficios asociados con la transacción y el monto del ingreso y los costos asociados pueden ser medidos de manera fiable.

iv. Costos y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros. Los diversos componentes que constituyen el costo de los servicios se reconocen al mismo tiempo que el ingreso ordinario derivado del uso de las habitaciones, venta de alimentos y bebidas y de otros ingresos operacionales.

(k) Ingresos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos, principalmente por ingresos por intereses de los fondos invertidos. Los ingresos por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera de los activos financieros son presentadas sobre una base neta como ingreso o como costo financiero, dependiendo de si las transacciones en moneda extranjera están en una posición de ganancia o pérdida, neta.

(l) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aprobada o a punto de ser aprobada a la fecha del estado de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ii. Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el importe en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del activo y pasivo por impuesto a la renta diferido, reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en la cual la entidad espera, al final del período sobre el cual se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando sean revertidas, basándose en las leyes tributarias que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado de situación financiera.

Los activo y pasivo por impuesto a la renta diferido son compensados, y, consecuentemente, se presentan en los estados de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria, sobre la misma entidad tributable o en distintas entidades tributables, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizadas. El activo por impuesto a la renta diferido es revisado en cada fecha de reporte y es reducido en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

iii. Exposición Tributaria

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

(4) Normas Nuevas y Revisadas pero Aún no Efectivas

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF), nuevas y revisadas, han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2012 y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros:

<u>Norma</u>	<u>Asunto</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIC 1 (enmienda)	Presentación de partidas de otros ingresos integrales	1 de julio del 2012
NIIF 7 (enmienda)	Revelación - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero del 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero del 2013
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
NIC 19	Beneficios a los empleados	1 de enero del 2013
NIC 27 (2011)	Estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28 (2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2013
NIC 32 (enmienda)	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero del 2014
NIIF 9 (2009 y 2010)	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015

La Compañía no planea adoptar tempranamente estas normas. Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se indican a continuación:

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(a) NIIF 9 Instrumentos Financieros (2009 y 2010)

La NIIF 9 (2009) introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Según lo previsto en la NIIF 9 (2009), los activos financieros son clasificados y medidos sobre la base del modelo del negocio en el cual son mantenidos y las características de sus flujos de caja contractuales. La NIIF 9 (2010) introduce adiciones con relación a los pasivos financieros. El IASB actualmente tiene un proyecto activo para hacer modificaciones limitadas a la clasificación y requerimientos de medición de la NIIF 9 y adicionar nuevos requerimientos para direccionar el deterioro de activos financieros y contabilidad de coberturas.

La NIIF 9 (2009 y 2010) es efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero del 2015, con adopción temprana permitida. No se espera que la adopción de la NIIF 9 tenga un impacto en los activos y pasivos financieros de la Compañía.

(b) NIIF 13 Medición al Valor Razonable (2011)

La NIIF 13 proporciona una fuente única de orientación sobre cómo el valor razonable es medido, y reemplaza la guía de medición del valor razonable que está actualmente disperso a través de varias NIIF. Sujeto a excepciones limitadas, la NIIF 13 es aplicada cuando la medición o revelación del valor razonable es requerido o permitido por otras NIIF. Se estima que esta norma no tendrá impacto alguno en los estados financieros de la Compañía. NIIF 13 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2013, con adopción temprana permitida.

(c) NIC 19 Beneficios a Empleados (2011)

NIC 19 (2011) cambia la definición de beneficios de empleados a corto plazo y otros beneficios de empleados a largo plazo, para clarificar la distinción entre los dos. La Compañía reconoce en resultados la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de los planes de beneficios definidos; la NIC 19 (2011) elimina esta opción y requiere que tales ganancias o pérdidas actuariales se reconozcan en otros resultados integrales. NIC 19 (2011) es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2013, con adopción temprana permitida.

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme a los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos en la determinación de los valores razonables.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme a los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos en la determinación de los valores razonables.

(a) Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición. Las cuentas por cobrar corrientes sin tasa de interés son medidas al monto de la factura original, si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación, en cada fecha de los estados financieros anuales.

Los montos en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

(b) Instrumentos de Deuda y de Patrimonio

El valor registrado de las inversiones e instrumentos de deuda y patrimonio, se determina por referencia a su precio cotizado de compra al cierre a la fecha de medición, o si no está cotizado, se determina usando una técnica de valuación. Después del reconocimiento inicial, el valor razonable de las inversiones mantenidas hasta el vencimiento sólo se determina para propósitos de revelación.

(c) Propiedad y Propiedades de Inversión

El valor razonable de la propiedad y propiedades de inversión aportadas como capital de la Compañía, fue determinado por un perito independiente, basado en los enfoques de mercado y de costo usando los precios de mercado para activos similares cuando están disponibles y el costo de reposición cuando es apropiado. Las estimaciones del costo de reposición depreciado reflejan ajustes por deterioro físico así como también la obsolescencia funcional y económica.

(d) Pasivos Financieros no Derivados

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados por obligaciones financieras se aproximan a su valor razonable, con base en que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(6) Administración de Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito

(a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

(b) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez, es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía hace seguimiento al nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para acreedores comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados (en dólares americanos):

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Valor contable	Flujos de efectivos contractuales	Entre		
				0 y 3 meses	3 y 6 meses	6 y 12 meses
31 de diciembre del 2012 -						
Cuentas por pagar comerciales	US\$	91,675	91,675	91,675	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		810,987	810,987	310,987	500,000	-
	US\$	<u>902,662</u>	<u>902,662</u>	<u>402,662</u>	<u>500,000</u>	<u>-</u>
31 de diciembre del 2011 -						
Obligaciones financieras	US\$	2,280	2,280	2,280	-	-
Cuentas por pagar comerciales		147,191	147,191	147,191	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		1,037,824	1,037,824	161,309	-	876,515
	US\$	<u>1,187,295</u>	<u>1,187,295</u>	<u>310,780</u>	<u>-</u>	<u>876,515</u>
1 de enero del 2011-						
Obligaciones financieras	US\$	3,683	3,683	3,683	-	-
Cuentas por pagar comerciales		347,294	347,294	347,294	-	-
Impuesto a la renta por pagar		15,230	15,230	-	15,230	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		1,485,794	1,485,794	222,874	-	1,262,920
	US\$	<u>1,852,001</u>	<u>1,852,001</u>	<u>573,851</u>	<u>15,230</u>	<u>1,262,920</u>

(c) Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo, dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

i. Riesgo de Tasas de Interés

El endeudamiento de la Compañía ha sido para financiar necesidades temporales, las tasas contratadas son fijas.

A la fecha del estado de situación financiera, el perfil de las tasas de interés de los pasivos financieros que devengan interés es como sigue:

		Importe en libros		
		31 de diciembre del		1 de enero
		2012	2011	del 2011
Instrumentos financieros a tasa de interés fija:				
Pasivos financieros	US\$	<u>-</u>	<u>2.280</u>	<u>3.683</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Compañía no mide los pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no entra en transacciones de derivados. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría al monto registrado de los pasivos financieros a tasa de interés fija o los resultados de la Compañía.

ii. Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda; por lo tanto, la Administración estima que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda no es relevante.

El resumen de la información cuantitativa relacionada con la exposición de la compañía a riesgos en moneda extranjera es la siguiente (expresado en euros):

		31 de diciembre del		1 de enero
		2012	2011	del 2011
Activos - Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	<u>4.152</u>	<u>142.216</u>	<u>81.180</u>

Las siguientes tasas de cambio de dólar estadounidense por euro se aplicaron:

Tasa de cambio promedio		Tasa de cambio al contado al		
Año terminado el		31 de diciembre del		1 de enero del
2012	2011	2012	2011	2011
<u>1,29</u>	<u>1,39</u>	<u>1,32</u>	<u>1,31</u>	<u>1,32</u>

Debido al bajo importe del activo en moneda extranjera al 31 de diciembre del 2012, la Administración concluyó que una variación en la tasa de cambio del dólar estadounidense por euro, no tiene efecto significativo en el patrimonio ni en los resultados de la Compañía.

(d) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	Importe en libros		
	31 de diciembre del		1 de enero
	2012	2011	del 2011
Efectivo y equivalentes de efectivo US\$	1.681.967	1.618.888	1.332.495
Otras inversiones	612.865	44.278	56.257
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - corrientes	570.426	792.491	420.180
Otras cuentas por cobrar - no corrientes	3.841	3.841	37.471
US\$	<u>2.869.099</u>	<u>2.459.498</u>	<u>1.846.403</u>

Cuentas por Cobrar Comerciales

La Compañía ha establecido una política de riesgo, bajo la cual analiza a cada cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia, antes de ofrecer las condiciones estándares de pago y prestación del servicio.

La Compañía establece una estimación para deterioro de valor que representa su mejor estimado de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales. La estimación considera la pérdida específica que se determina con base en una evaluación de los mismos.

La antigüedad de los saldos de los deudores comerciales a la fecha del estado de situación financiera es la siguiente:

		31 de diciembre del		1 de enero
		2012	2011	del 2011
Vigentes y no deteriorados	US\$	108.729	106.647	70.335
De 0 a 30 días		303.159	336.054	205.254
De 31 a 60 días		69.462	78.245	37.943
De 61 días a 90 días		30.829	21.222	24.290
De 91 días a 120 días		15.316	7.039	12.044
Más de 121 días		2.242	85.520	90.652
Total	US\$	<u>529.737</u>	<u>634.727</u>	<u>440.518</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El movimiento de la estimación para deterioro con respecto a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar fue el siguiente:

		Año terminado al 31 de diciembre del	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	US\$	84.573	76.707
Castigos		(71.393)	-
Estimación reconocida en resultados		<u>-</u>	<u>7.866</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>13.180</u>	<u>84.573</u>

Otras Cuentas por Cobrar

Los principales componentes de las otras cuentas por cobrar son los saldos con el Servicio de Rentas Internas (SRI) por US\$31.685 al 31 de diciembre del 2012 (US\$28.605 al 31 de diciembre del 2011) sobre los cuales la Compañía mantiene su derecho de compensación como crédito tributario.

Otras Inversiones

Las otras inversiones al 31 de diciembre del 2012 corresponden a colocaciones en un banco con calificación de riesgo AAA- de acuerdo a una agencia calificadora registrada en la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador (inversiones en una administradora de fondos con calificación de riesgo AAA- al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011).

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US\$1.681.967 al 31 de diciembre del 2012 (US\$1.618.888 y US\$1.332.495 al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011, respectivamente), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo es mantenido, substancialmente, en bancos que están calificados AAA- según agencias calificadoras registradas en la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

(e) Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio neto. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración del capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos, menos efectivo y equivalentes de efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio. El índice deuda neta - patrimonio ajustado de la Compañía, al término del período del estado de situación financiera, era el siguiente:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		31 de diciembre del		1 de enero
		2012	2011	del 2011
Total pasivos	US\$	2.661.517	2.869.849	3.104.196
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo		<u>1.681.967</u>	<u>1.618.888</u>	<u>1.332.495</u>
Deuda neta	US\$	<u>979.550</u>	<u>1.250.961</u>	<u>1.771.701</u>
Patrimonio, neto (déficit en el patrimonio, neto)	US\$	<u>22.108.818</u>	<u>148.263</u>	<u>(697.272)</u>
Índice deuda-patrimonio ajustado		<u>0,04</u>	<u>8,44</u>	<u>(2,54)</u>

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera como efectivo y equivalentes de efectivo se componen de lo siguiente:

		31 de diciembre del		1 de enero
		2012	2011	del 2011
Caja	US\$	42.103	16.813	24.360
Bancos		253.575	451.770	319.340
Equivalentes de efectivo		<u>1.386.289</u>	<u>1.150.305</u>	<u>988.795</u>
	US\$	<u>1.681.967</u>	<u>1.618.888</u>	<u>1.332.495</u>

Los equivalentes de efectivo están conformados por certificados de depósitos que vencen entre enero y marzo de 2013 (plazos de hasta 91 y 32 días al 31 de diciembre y 1 de enero de 2011, respectivamente) y devengan entre 4% y 6,5% de interés anual (entre 4,25% y 6% al 31 de diciembre de 2011 y entre 3% y 4,25% al 1 de enero de 2011).

(8) Otras Inversiones

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera como otras inversiones se componen de lo siguiente:

		31 de diciembre del		1 de enero
		2012	2011	del 2011
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento - certificados de depósitos	US\$	612.865	-	-
Inversiones en una administradora de fondos		<u>-</u>	<u>44.278</u>	<u>56.257</u>
	US\$	<u>612.865</u>	<u>44.278</u>	<u>56.257</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento consisten de certificados de depósito, con vencimiento en junio del 2013 y devengan intereses a la tasa de 6,25% anual.

Las inversiones en una administradora de fondos de inversión al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011, se encontraban restringidas para jubilación patronal (ver nota 21).

(9) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Nota	31 de diciembre del		1 de enero
		2012	2011	del 2011
Cuentas por cobrar comerciales:				
Clientes	US\$	421.008	528.080	370.183
Clientes - Tarjetas de crédito		108.729	106.647	70.335
		<u>529.737</u>	<u>634.727</u>	<u>440.518</u>
Menos estimación para deterioro		<u>(13.180)</u>	<u>(84.573)</u>	<u>(76.707)</u>
		516.557	550.154	363.811
Otras cuentas por cobrar:				
SRI - Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		31.685	28.605	-
Anticipos dados a proveedores		728	39.553	36.718
IESS	20	5.995	-	-
Funcionarios y empleados		5.820	26.159	9.579
Impuesto a las alcabalas pagado en exceso		-	105.000	-
Otras por cobrar		<u>13.482</u>	<u>46.861</u>	<u>47.543</u>
Total comerciales y otros por cobrar	US\$	<u>574.267</u>	<u>796.332</u>	<u>457.651</u>
Corriente	US\$	570.426	792.491	420.180
No corriente		3.841	3.841	37.471
	US\$	<u>574.267</u>	<u>796.332</u>	<u>457.651</u>

La exposición de la Compañía a los riesgos de crédito y las pérdidas por deterioro relacionadas con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 6 (d).

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(10) Inventarios

El detalle de inventarios es el siguiente:

		31 de diciembre del		1 de enero
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
Bebidas	US\$	24.532	24.898	33.380
Comestibles		34.280	33.994	43.729
Suministros		25.005	42.723	42.654
Mantenimiento		9.435	12.325	19.239
	US\$	<u>93.252</u>	<u>113.940</u>	<u>139.002</u>

En el año 2012 las bebidas y comestibles reconocidos en el costo de los servicios ascendieron a US\$1.140.148 (US\$1.028.581 en 2011).

(11) Propiedad, Mobiliario y Equipos

Un resumen del movimiento de propiedad, mobiliario y equipos es el siguiente:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los estados financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Nota	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos	Equipos de computación	Accesorios	Total
Costo:								
Saldos al 1 de enero del 2011	US\$	-	-	-	-	66.647	218.524	285.171
Adquisiciones		-	-	-	-	12.475	91.311	103.786
Saldos al 31 de diciembre del 2011		-	-	-	-	79.122	309.835	388.957
Adiciones provenientes de aportes de capital	15	8.455.627	13.215.098	-	-	-	-	21.670.725
Adquisiciones		-	95.873	122.259	91.954	31.729	110.810	452.625
Bajas		-	-	-	-	(64.802)	(267.185)	(331.987)
Ajustes		-	-	-	-	-	(59.980)	(59.980)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	US\$	<u>8.455.627</u>	<u>13.310.971</u>	<u>122.259</u>	<u>91.954</u>	<u>46.049</u>	<u>93.480</u>	<u>22.120.340</u>
Depreciación acumulada:								
Saldos al 1 de enero del 2011	US\$	-	-	-	-	(28.090)	(180.094)	(208.184)
Adiciones		-	-	-	-	(17.850)	(61.228)	(79.078)
Saldos al 31 de diciembre del 2011		-	-	-	-	(45.940)	(241.322)	(287.262)
Adiciones		-	(397.968)	(7.522)	(5.037)	(3.127)	(12.276)	(425.930)
Bajas		-	-	-	-	45.940	193.160	239.100
Saldos al 31 de diciembre del 2012	US\$	<u>-</u>	<u>(397.968)</u>	<u>(7.522)</u>	<u>(5.037)</u>	<u>(3.127)</u>	<u>(60.438)</u>	<u>(474.092)</u>
Importe en libros, neto:								
Al 1 de enero del 2011	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38.557</u>	<u>38.430</u>	<u>76.987</u>
Al 31 de diciembre del 2011	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33.182</u>	<u>68.513</u>	<u>101.695</u>
Al 31 de diciembre del 2012	US\$	<u>8.455.627</u>	<u>12.913.003</u>	<u>114.737</u>	<u>86.917</u>	<u>42.922</u>	<u>33.042</u>	<u>21.646.248</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los estados financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(12) Propiedades de Inversión

El movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>Nota</u>	<u>Locales</u>
Costo:		
Saldo al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011		US\$ -
Adiciones provenientes de aportes de capital	15	129.275
Saldo al 31 de diciembre del 2012		US\$ <u>129.275</u>
Depreciación acumulada:		
Saldo al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011		US\$ -
Adiciones		2.362
Saldo al 31 de diciembre del 2012		US\$ <u>2.362</u>
Importe en libros, neto:		
Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011		US\$ -
Al 31 de diciembre del 2012		US\$ <u>126.913</u>

Los locales para uso comercial de boutiques que conforman a las propiedades de inversión, son parte de la edificación en la cual funciona el Hotel. La Administración no dispone del valor razonable de tales locales al 31 diciembre del 2012, pero estima que el importe en libros se aproxima a ese valor razonable, considerando que el reconocimiento inicial se hizo durante el año entonces terminado, con base en el valor razonable determinado por un perito independiente.

(13) Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar

Un resumen de las otras cuentas y gastos acumulados por pagar es el siguiente:

	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre del</u>		<u>1 de enero</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
IESS	20	US\$ 500.000	876.985	1.262.920
SRI:				
IVA		73.759	53.255	41.996
Retenciones en la fuente		23.715	29.332	54.517
Otros gastos causados		42.207	10.107	11.494
Otros impuestos por pagar		132.191	55.735	55.658
Honorarios operadora		-	4.669	23.432
Otros		39.115	7.741	35.777
		US\$ <u>810.987</u>	<u>1.037.824</u>	<u>1.485.794</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con otras cuentas y gastos acumulados por pagar se revela en la nota 6 b.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(14) Beneficios a los Empleados

El detalle de beneficios a empleados es como sigue:

	<u>Nota</u>		<u>31 de diciembre del</u>		<u>1 de enero</u>
			<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
IESS	20	US\$	38.207	36.296	34.345
BIESS	20		12.895	9.437	6.666
Beneficios sociales			108.921	101.230	179.366
Retiro voluntario			371.614	362.208	-
Jubilación patronal e indemnización por desahucio			1.150.291	991.796	850.068
		US\$	<u>1.681.928</u>	<u>1.500.967</u>	<u>1.070.445</u>
Pasivo corriente		US\$	671.820	326.908	220.377
Pasivo no corriente			1.010.108	1.174.059	850.068
		US\$	<u>1.681.928</u>	<u>1.500.967</u>	<u>1.070.445</u>

Retiro Voluntario

El movimiento de la acumulación para retiro voluntario es el siguiente:

	<u>Nota</u>		<u>Año terminado el</u>	
			<u>31 de diciembre del</u>	<u>2011</u>
			<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año		US\$	362.208	-
Gasto cargado a resultados	19		246.820	362.208
Pagos			(237.414)	-
Saldo al final del año		US\$	<u>371.614</u>	<u>362.208</u>

El 26 de agosto del 2011, la Compañía y el Comité de Empresa de Trabajadores de la Compañía suscribieron la revisión del año 2010 del contrato colectivo indefinido de trabajo, cuyos efectos rigen desde el 1° de mayo del 2010 y será revisado total o parcialmente cada dos años a solicitud del Comité de Empresa.

La suscripción de tal revisión incluyó el otorgamiento de beneficios nuevos a los trabajadores, entre los cuales está la renuncia voluntaria o retiro voluntario para acogerse a la jubilación.

Las actas de finiquito y convenios de pagos respectivos suscritos en el año 2012 entre la Compañía y los trabajadores que optaron por el retiro voluntario, prevén 12 cuotas mensuales y consecutivas, pagaderas entre enero y diciembre del 2013 (18 cuotas mensuales y consecutivas pagaderas entre enero del 2012 y junio del 2013, los suscritos en el año 2011), a una tasa de interés de 4% anual.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un detalle de la obligación por retiro voluntario, correspondiente a las actas de finiquito y convenios de pago suscritos a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Retiro voluntario	US\$	378.852	259.362
Menos intereses por pagar		7.238	8.034
Capital del retiro voluntario		<u>371.614</u>	<u>251.328</u>
Menos vencimiento corriente		371.614	167.552
Retiro voluntario no corriente	US\$	<u><u>-</u></u>	<u><u>83.776</u></u>

Los pagos mínimos futuros del retiro voluntario son los siguientes:

		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hasta un año	US\$	378.852	174.252
Entre 13 y 18 meses		-	85.110
	US\$	<u><u>378.852</u></u>	<u><u>259.362</u></u>

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2011, los estados financieros incluyen el reconocimiento de una estimación para retiro voluntario por US\$110.880, correspondiente al beneficio a favor de los trabajadores que a esa fecha cumplieran con los requisitos de años de servicio en la Compañía y de edad antes mencionados, y que aún no habían optado por la cláusula contractual de renuncia voluntaria. Al 31 de diciembre de 2012 la nómina de la Compañía no reporta trabajadores que cumplan con tales requisitos.

Durante el año 2012 el referido contrato colectivo indefinido de trabajo fue objeto de nueva revisión y el 18 de marzo del 2013 la gerencia general de la Compañía solicitó a la Directora Regional del Trabajo y Servicio Público de Quito del Ministerio de Relaciones Laborales, se sirva disponer el cumplimiento de todos los trámites administrativos a los fines de firmar el Contrato Colectivo que rige a partir de mayo del 2012, el cual hasta la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentra en trámite de aprobación. Con base en las leyes generales que gobiernan la remuneración del sector público, la Administración estima que la revisión del contrato no incorporará nuevos beneficios o mejoras para los cuales deban reconocerse obligaciones en los estados financieros adjuntos.

Jubilación Patronal y Desahucio

El movimiento en el valor presente de las obligaciones por jubilación patronal e indemnización por desahucio es como sigue:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Nota</u>	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemnización por desahucio</u>	<u>Total</u>
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero del 2011	US\$	699.738	150.330	850.068
Costo laboral por servicios actuales		41.759	12.067	53.826
Costo financiero		48.982	10.523	59.505
Pérdida actuarial		30.103	13.776	43.879
Gasto del período	19	120.844	36.366	157.210
Beneficios pagados		(14.445)	(1.037)	(15.482)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2011		806.137	185.659	991.796
Costo laboral por servicios actuales		64.590	17.206	81.796
Costo financiero		56.038	12.954	68.992
Pérdida (ganancia) actuarial		60.972	(18.985)	41.987
Gasto del período	19	181.600	11.175	192.775
Beneficios pagados		(20.304)	(13.976)	(34.280)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2012	US\$	967.433	182.858	1.150.291

Según se indica en el Código de Trabajo del Ecuador, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal. La Compañía acumula este beneficio con base en los estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en tales estudios, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", el cual atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente.

Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios y se determina el importe de las pérdidas y ganancias actuariales. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con el plan.

La obligación del plan de jubilación considera la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo del Ecuador, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20, si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS, y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal, y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro.

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

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		31 de diciembre del		1 de enero
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
Valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal:				
Jubilados	US\$	257.645	76.397	77.316
Empleados con más de 25 años de servicio		431.999	340.501	345.592
Empleados activos con derecho adquirido de jubilación (tiempo de servicio entre más de 20 años y hasta 25 años)		96.391	200.186	158.552
Empleados y funcionarios con 10 o más años de servicio y menos de 20 años		89.553	103.784	47.797
Empleados y funcionarios activos con tiempo de servicio menor a 10 años		<u>91.845</u>	<u>85.269</u>	<u>70.481</u>
	US\$	<u>967.433</u>	<u>806.137</u>	<u>699.738</u>

Los supuestos actuariales considerados son como siguen:

	31 de diciembre del		1 de enero
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
Tasa de descuento	7,00%	7,00%	6,50%
Tasa de crecimiento de salario	3,00%	3,00%	2,40%
Tasa de incremento de pensiones	2,50%	2,50%	2,20%
Tasa de rotación (promedio)	8,90%	8,90%	4,90%
Vida laboral promedio remanente	6,5	6,7	6,7
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

(15) Patrimonio

Capital Social

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una.

La Junta General de Accionistas en sesión del 14 de julio del 2011, resolvió aumentar el capital suscrito y pagado de la Compañía en la cantidad de US\$21.800.000, con la emisión de 21.800.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de un dólar cada una, con la participación del entonces único accionista (IESS), mediante la aportación de un bien inmueble integrado por un terreno y las edificaciones, construcciones, instalaciones, infraestructura y otros bienes que conforman al establecimiento hotelero conocido como Hotel Quito. El 5 de agosto del 2011 se incorporó el acta de la referida

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Junta al protocolo de la Notaría Décimo Primera del Cantón Quito. El 19 de septiembre del 2011, mediante Resolución No. SC.IJDJCPTE.Q.11.004142, la Superintendencia de Compañías resolvió aprobar este aumento de capital. El 16 de marzo del 2012 quedó inscrita la transferencia de dominio del bien inmueble que realizó el IESS a favor de la Compañía en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito. El 23 de marzo del 2012 quedó inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Quito la escritura de aumento de capital.

Al 31 de diciembre del 2012, el capital de la Compañía está conformado por 21.800.800 acciones suscritas y pagadas (800 al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011).

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal, un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados

– Reserva por Valuación

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G. 11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, determinó que el saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación, generado hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las NIIF, debe ser transferido a la cuenta resultados acumulados, subcuenta reserva por valuación, el cual sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

– Resultado Acumulado Proveniente de la Adopción Por Primera Vez de las NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.ICI.CPAIFRS. G. 11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, determinó que el saldo acreedor de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y que se registró en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultado acumulado proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieres; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Otros Resultados Integrales

La Compañía no tiene efecto por otros resultados integrales en el año 2012 (ni en el 2011).

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(16) Impuesto a la Renta

Gasto por Impuesto a la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta se presenta a continuación:

		Año terminado el 31 de diciembre del	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente, estimado	US\$	143.600	130.973
Impuesto a la renta diferido		305.566	(1.625)
	US\$	<u>449.166</u>	<u>129.348</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa ecuatoriana de impuesto a la renta a la ganancia antes de impuesto a la renta:

		Año terminado el 31 de diciembre del	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ganancia antes de impuesto a la renta	US\$	609.252	474.803
Tasa corporativa ecuatoriana de impuesto a la renta		<u>23%</u>	<u>24%</u>
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa a la utilidad antes de impuesto a la renta		140.128	113.953
Más (menos):			
Gastos no deducibles		90	350
Efecto por adopción de las NIIF		-	24.226
Efecto de cambio de tasa corporativa ecuatoriana de impuesto a la renta sobre el impuesto diferido		14.756	14.209
Otros		(342)	1.515
Cambio en diferencias temporarias deducibles		294.534	2.889
Beneficio tributario por pago a trabajadores con discapacidad		-	(27.794)
	US\$	<u>449.166</u>	<u>129.348</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activo por Impuesto a la Renta Diferido

El activo por impuesto a la renta diferido es atribuible a lo siguiente:

		<u>31 de diciembre del</u>		1 de enero
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
Estimación para deterioro de las cuentas por cobrar comerciales	US\$	517	8.366	6.842
Inventarios		-	-	851
Pagos anticipados		-	6.024	18.968
Propiedad, mobiliario y equipos		-	284.692	266.831
Otros activos		-	3.818	10.777
Beneficios a los empleados		33.303	36.486	36.742
	US\$	<u>33.820</u>	<u>339.386</u>	<u>341.011</u>

El movimiento de las diferencias temporarias fue reconocido en resultados y es el siguiente:

		<u>Año terminado</u>	
		<u>el 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Estimación para deterioro de las cuentas por cobrar comerciales	US\$	7.849	1.524
Inventarios		-	(851)
Pagos anticipados		6.024	(12.944)
Propiedad, mobiliario y equipos		284.692	17.861
Otros activos		3.818	(6.959)
Beneficios a los empleados		3.183	(256)
	US\$	<u>305.566</u>	<u>(1.625)</u>

(17) Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios se componen de lo siguiente:

		<u>Año terminado</u>	
		<u>el 31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Habitaciones		3.955.582	3.625.506
Alimentos y bebidas		3.421.139	3.103.749
Concesión de estacionamiento	24	132.000	132.000
Arrendamiento de propiedades de inversión	25	33.283	28.274
Otros ingresos operacionales		565.656	1.006.657
	US\$	<u>8.107.660</u>	<u>7.896.186</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(18) Gastos por Naturaleza

Un detalle de los gastos por naturaleza es el siguiente:

	Nota	Año terminado el 31 de diciembre del	
		2012	2011
Gastos de personal	19	US\$ 3.094.111	3.110.952
Costo de alimentos y bebidas consumidos	10	1.140.148	1.028.581
Honorarios profesionales		504.700	496.467
Depreciación	11 y 12	428.292	79.078
Energía, agua, telecomunicaciones y otros		340.393	325.102
Suministros de operación		338.531	328.253
Mantenimiento		303.628	333.038
Publicidad		298.509	382.855
Comisiones	21	288.331	284.164
Seguridad		104.863	98.992
Impuestos y contribuciones		140.437	144.573
Otros gastos		483.163	753.323
		<u>US\$ 7.465.106</u>	<u>7.365.378</u>

(19) Gastos de Personal

Los gastos relacionados con sueldos y beneficios a los empleados se resumen a continuación:

	Nota	Año terminado el 31 de diciembre del	
		2012	2011
Sueldos y remuneraciones		US\$ 1.580.592	1.503.725
Beneficios sociales legales		561.344	512.996
Otros beneficios		512.580	574.813
Retiro voluntario	14	246.820	362.208
Jubilación patronal e indemnización por desahucio	14	<u>192.775</u>	<u>157.210</u>
	18	<u>US\$ 3.094.111</u>	<u>3.110.952</u>

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía posee 282 trabajadores (244 y 236 al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011, respectivamente), en relación de dependencia, distribuidos entre empleados de operación, administración, publicidad y promoción.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(20) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

(a) Transacciones con Partes Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

	Año terminado el 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos por comisiones	US\$ -	19.745
Costos y gastos:		
Aporte patronal al seguro general obligatorio de los empleados	US\$ 196.946	186.292
Depreciación	-	244.478
Diferencia de saldos	-	1.860
	US\$ <u>196.946</u>	<u>432.630</u>
Pagos del acuerdo de compensación	<u>376.985</u>	<u>-</u>
Compensación de saldos de otras cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>2.033.846</u>

El 29 de julio de 1999, la Compañía suscribió con el IESS un contrato de encargo de administración y realización de estudios, cuyas disposiciones más relevantes establecen lo siguiente:

- El IESS encarga a la Compañía para que administre directamente o por medio de otras personas naturales o jurídicas al Hotel Quito.
- 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.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

En vista de que el inmueble y las instalaciones del Hotel Quito constaban en los activos del IESS y que tales bienes debían depreciarse anualmente, el 4 de agosto del 2000, se celebró un contrato entre el IESS y Quitolindo Quito Lindo S. A., en el cual se estableció que el gasto de depreciación que registrase el IESS debía ser reembolsado por la Compañía al final de cada ejercicio económico. El monto de la referida depreciación sería determinado periódicamente por el IESS, debiendo la Compañía pagar esos importes conforme a su disponibilidad de caja. La forma de pago sería en dinero en efectivo, o mediante la entrega de las mejoras que, de acuerdo con lo previsto en el contrato de administración, la Compañía se obligaba a realizar en el inmueble propiedad del IESS, en cuyo caso se justificarían esas mejoras mediante la demostración de las obras o trabajos a través de los correspondientes comprobantes de pago y las facturas pagadas.

El 30 de abril del 2012 la Compañía y el IESS suscribieron formalmente un acuerdo de compensación de obligaciones, cuyo proceso de revisión y aprobación estaba sustancialmente concluido al 31 de diciembre del 2011, el cual involucró tanto los activos y pasivos derivados de los contratos antes descritos, como los efectos de otras consideraciones hechas por el entonces único accionista de la Compañía, quedando US\$876.985 a favor del IESS, después de compensar otras cuentas por cobrar por US\$2.033.846. Las otras consideraciones están referidas al reconocimiento de: (i) depreciaciones pagadas en efectivo por la Compañía del 2000 al 2003; y (ii) inversiones por US\$500.080 realizadas por un tercero en el local que hasta diciembre de 2011 fue utilizado como casino, local tal ubicado en el edificio que conforma las instalaciones del Hotel. Con este acuerdo se dieron por terminadas las relaciones sustentadas en tales contratos, declarando las partes que nada tienen que reclamarse en el presente ni en el futuro en relación con los mismos, renunciando a cualquier reclamo. El IESS informó a un notario que con la finalidad que la escritura de resciliación del contrato de encargo de administración y depreciación de activos fijos surta los efectos legales correspondientes, se requiere la marginación de tal escritura, procedimiento tal que está en proceso a la fecha de los estados financieros.

El aporte patronal al seguro general obligatorio de los empleados, está previsto, principalmente, en la resolución CD.261 de 26 05 2009 del Consejo Directivo del IESS, la cual está enmarcada en la Ley de Seguridad Social. El aporte equivale a 12,15% de las remuneraciones pagadas a los empleados, netas de las deducciones permitidas por la normativa legal vigente, que incluye conceptos tales como seguros de invalidez, vejez y muerte; salud; riesgos del trabajo y cesantía. El perceptor de tales aportes es el IESS, entidad de gobierno que tiene relación directa con el BIESS, único accionista de la Compañía a partir de mayo del 2012 (ver nota 1).

(b) Saldos con Partes Relacionadas

Un resumen de los saldos con partes relacionadas es como sigue:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Nota</u>		<u>31 de diciembre del</u>		<u>1 de enero</u>
			<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
Otras cuentas por cobrar - Corriente IESS	9	US\$	<u>5.995</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por pagar - Corriente IESS	13	US\$	<u>500.000</u>	<u>876.515</u>	<u>1.262.920</u>
Beneficios a los empleados - Corriente IESS	14	US\$	<u>38.207</u>	<u>36.296</u>	<u>34.345</u>
BIESS	14		<u>12.895</u>	<u>9.437</u>	<u>6.666</u>
		US\$	<u>51.102</u>	<u>45.733</u>	<u>41.011</u>

(c) Transacciones con Personal Clave de Gerencia

Los montos de sueldos y beneficios pagados a personal clave de gerencia son los siguientes:

		<u>Año terminado el</u>	
		<u>31 de diciembre del</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sueldos y salarios	US\$	54.000	48.648
Beneficios sociales		101.871	79.966
Honorarios		<u>177.013</u>	<u>165.612</u>
	US\$	<u>332.884</u>	<u>294.226</u>

Los honorarios comprenden los sueldos y beneficios pagados al personal clave de gerencia provisto por la Administradora del Hotel.

(21) Ingresos y Costos Financieros

Los ingresos y costos financieros se componen de lo siguiente:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Año terminado el 31 de diciembre del	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos financieros:			
Intereses por inversiones	US\$	87.129	42.707
Diferencia en cambio		3.019	6.286
	US\$	<u>90.148</u>	<u>48.993</u>
Costos financieros:			
Comisiones tarjetas de crédito	US\$	107.219	94.927
Impuesto a la salida de divisas		2.112	1.726
Gastos bancarios		6.695	8.232
Gastos de intereses		7.034	-
Otros		390	113
	US\$	<u>123.450</u>	<u>104.998</u>

(22) Efectos de Adopción de las NIIF

Como se indica en la nota 2(a), éstos son los primeros estados financieros de la Compañía preparados de conformidad con lo previsto en las NIIF.

Una explicación de cómo la transición de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las NIIF ha afectado la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo se muestra resumidamente a continuación:

(a) Estados de Situación Financiera al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activos	31 de diciembre del 2011				1 de enero del 2011			
	NEC	Ajuste	Reclasi- ficación	NIIF	NEC	Ajuste	Reclasi- ficación	NIIF
Activos corrientes:								
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 1.618.888	-	-	1.618.888	1.332.495	-	-	1.332.495
Otras inversiones	44.278	-	-	44.278	56.257	-	-	56.257
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	560.409	(10.255)	242.337	792.491	366.200	(2.389)	56.369	420.180
Otras cuentas por cobrar	271.215	(2.905)	(268.310)	-	215.758	(2.905)	(212.853)	-
Inventarios	113.940	-	-	113.940	142.546	(3.544)	-	139.002
Pagos anticipados	29.786	(26.193)	-	3.593	82.554	(79.033)	-	3.521
Total activos corrientes	2.638.516	(39.353)	(25.973)	2.573.190	2.195.810	(87.871)	(156.484)	1.951.455
Activos no corrientes:								
Otras cuentas por cobrar	108.841	-	(105.000)	3.841	37.471	-	-	37.471
Otros activos, netos	118.299	(16.604)	(101.695)	-	121.890	(44.903)	(76.987)	-
Propiedad, mobiliario y equipos	-	-	101.695	101.695	-	-	76.987	76.987
Impuesto a la renta diferido	-	339.386	-	339.386	-	341.011	-	341.011
Total activos no corrientes	227.140	322.782	(105.000)	444.922	159.361	296.108	-	455.469
Total activos	US\$ 2.865.656	283.429	(130.973)	3.018.112	2.355.171	208.237	(156.484)	2.406.924

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Pasivos y Patrimonio, Neto (Déficit en el Patrimonio)	31 de diciembre del 2011				1 de enero del 2011			
	Efectos de transición				Efectos de apertura			
	NEC	Ajuste	Reclasi- ficación	NIIF	NEC	Ajuste	Reclasi- ficación	NIIF
Pasivos corrientes:								
Obligaciones financieras	US\$ 2.280	-	-	2.280	3.683	-	-	3.683
Cuentas por pagar comerciales - proveedores nacionales	1.510.583	65.842	(1.429.234)	147.191	2.010.338	46.610	(1.709.654)	347.294
Gastos acumulados por pagar	54.078	-	(54.078)	-	159.739	8.492	(168.231)	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	-	-	1.037.824	1.037.824	-	-	1.485.794	1.485.794
Beneficios a los empleados	-	-	326.908	326.908	-	-	220.377	220.377
Impuesto a la renta por pagar	-	-	-	-	-	-	15.230	15.230
Depósitos recibidos de clientes	58.631	-	-	58.631	26.365	-	-	26.365
Total pasivos corrientes	1.625.572	65.842	(118.580)	1.572.834	2.200.125	55.102	(156.484)	2.098.743
Pasivos no corrientes:								
Beneficios a los empleados	-	-	1.174.059	1.174.059	-	-	850.068	850.068
Reserva para pensión de jubilación patronal e indemnización por desahucio	991.796	-	(991.796)	-	850.068	-	(850.068)	-
Cuentas por pagar - Retiro voluntario	83.776	-	(83.776)	-	-	-	-	-
Reserva para retiro voluntario	110.880	-	(110.880)	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía	95.428	-	-	95.428	94.228	-	-	94.228
Otros pasivos	27.528	-	-	27.528	61.157	-	-	61.157
Total pasivos no corrientes	1.309.408	-	(12.393)	1.297.015	1.005.453	-	-	1.005.453
Total pasivos	2.934.980	65.842	(130.973)	2.869.849	3.205.578	55.102	(156.484)	3.104.196
Patrimonio, neto (déficit en el patrimonio):								
Capital social	800	-	-	800	800	-	-	800
Reserva por valuación de activos	74	-	(74)	-	74	-	(74)	-
Reserva legal	400	-	-	400	400	-	-	400
Resultados acumulados	(70.598)	217.587	74	147.063	(851.681)	153.135	74	(698.472)
Patrimonio, neto (déficit en el patrimonio)	(69.324)	217.587	-	148.263	(850.407)	153.135	-	(697.272)
Total pasivos y patrimonio, neto (déficit en el patrimonio)	US\$ 2.865.656	283.429	(130.973)	3.018.112	2.355.171	208.237	(156.484)	2.406.924

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(b) Conciliación del Patrimonio, Neto al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011

	Ref.	2011	
		31 de diciembre	1 de enero
Patrimonio neto de la Compañía reportado según lo previsto en las NEC		US\$ (69.324)	(850.407)
Corrección de error:			
Cuentas por cobrar comerciales	(1)	(10.255)	(2.389)
Otras cuentas por cobrar	(1)	(2.905)	(2.905)
Inventarios	(2)	-	(3.544)
Pagos anticipados	(3)	(26.193)	(79.033)
Otros activos, netos	(4)	(16.604)	(44.903)
Cuentas por pagar	(5)	(65.842)	(46.610)
Gastos acumulados por pagar	(6)	-	(8.492)
		<u>(121.799)</u>	<u>(187.876)</u>
Ajuste por adopción de las NIIF - Impuesto a la renta diferido	(7)	339.386	341.011
Total ajustes		<u>217.587</u>	<u>153.135</u>
Patrimonio neto de la Compañía según lo previsto en las NIIF		US\$ <u>148.263</u>	<u>(697.272)</u>

(c) Estado de Resultados Integrales del Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011

	Ref.		
Utilidad neta reportada según lo previsto en las NEC		US\$	281.003
Ajustes por corrección de error - Costos y gastos de operación:			
Gastos de administración y otros	(1), (2), (4), (5) y (6)		13.237
Publicidad y promoción	(3)		52.840
			<u>66.077</u>
Ajuste por adopción de las NIIF - Impuesto a la renta diferido	(7)		(1.625)
Total ajustes			<u>64.452</u>
Utilidad según lo previsto en las NIIF		US\$	<u>345.455</u>

(d) Explicación Resumida de los Ajustes por Adopción de las NIIF

- (1) **Estimación para deterioro de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:** la Compañía analizó la realización de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, concluyendo que la estimación para deterioro de las mismas estaba subestimada y procedió a reconocer el ajuste así determinado.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- (2) **Reducción de inventarios:** la reducción de los inventarios al valor neto realizable, reconocida en los estados financieros preparados con base en lo previsto en las NEC, estaba subestimada. Tal subestimación fue ajustada al adoptar las NIIF.
 - (3) **Pagos anticipados:** la Compañía, al preparar los estados financieros con base en lo previsto en las NEC, reconocía la publicidad como un pago anticipado; al adoptar las NIIF concluyó que tal concepto se debe reconocer como gasto.
 - (4) **Otros activos:** la Compañía reconocía el costo de los uniformes disponibles para dotar a su personal como otros activos en los estados financieros preparados con base en lo previsto en las NEC; sin embargo, al adoptar las NIIF concluyó que tal concepto califica como gasto desde su reconocimiento inicial y efectuó el ajuste pertinente.
 - (5) **Cuentas por pagar:** en los estados financieros preparados con base en lo previsto en las NEC, ciertas obligaciones con organismos de control, tales como contribuciones, impuestos y patentes, eran reconocidas al liquidarlas; al momento de la adopción de las NIIF realiza el reconocimiento durante el período en el cual se causa la obligación.
 - (6) **Beneficios a empleados:** la Compañía al analizar los pasivos por beneficios a empleados, determinó que al 1 de enero del 2011 algunos empleados disponían de vacaciones vencidas no disfrutadas, cuyo importe no estaba reconocido en los estados financieros preparados con base en lo previsto en las NEC y procedió a reconocer la obligación a esa fecha al adoptar las NIIF.
 - (7) **Impuesto a la renta diferido:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuesto a la renta diferido usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su importe en el estado de situación financiera. Algunas partidas del estado de situación financiera, originaron diferencias temporarias, cuyo efecto fiscal se reconoció como activo por impuesto a la renta diferido.
- (e) Explicación Resumida de las Principales Reclasificaciones por Adopción de las NIIF

Para una mejor presentación del estado de situación financiera:

- Las otras cuentas por cobrar corrientes se presentan unificadas con el rubro de cuentas por cobrar comerciales en el estado de situación financiera preparado con base en lo previsto en las NIIF, mientras que en el balance general preparado con base en las NEC se presentaban en un rubro separado.
- Los otros activos se agrupan con propiedad, mobiliario y equipos en el estado de situación financiera preparado con base en lo previsto en las NIIF, mientras que en el balance general preparado con base en las NEC se presentaban en un rubro separado.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- Los beneficios a empleados se presentan en un elemento separado del estado de situación financiera preparado con base en lo previsto en las NIIF, mientras que en el balance general preparado con base en las NEC las obligaciones de tal naturaleza se presentaban, unas en las cuentas por pagar y otras en los gastos acumulados por pagar.
- En el estado de situación financiera preparado con base en lo previsto en las NIIF se reporta un elemento bajo la denominación de otras cuentas y gastos acumulados por pagar, cuyos conceptos se agrupaban entre las cuentas por pagar y los gastos acumulados por pagar en el balance general preparado con base en las NEC.
- En el estado de situación financiera preparado con base en lo previsto en las NIIF, el impuesto a la renta por pagar se presenta compensado de las retenciones en la fuente de impuesto a la renta, mientras que en el balance general preparado con base en las NEC no se hacía tal compensación.

(f) Estado de Flujos de Efectivo del Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011

No existen cambios significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

(23) Compromisos

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

- La Compañía contrata y encarga de forma exclusiva a la Administradora, la administración total e independiente del Hotel.
- La Compañía tiene derecho a solicitar y verificar en cualquier tiempo, durante las horas administrativas laborables y previa coordinación con la Administradora, el cumplimiento de lo que se hubiera acordado previamente por las partes.
- La Compañía se compromete a no establecer ningún compromiso o convenio con terceros ni a conceder derechos que puedan afectar el derecho de la Administradora, a administrar el Hotel, excepto por lo indicado y convenido en el contrato.
- La Compañía se obliga a no interferir en las políticas u operación hotelera de la Administradora, ni en las actividades o directrices de la gerencia general del Hotel.
- La Compañía se obliga durante la vigencia de este contrato, a reinvertir anualmente por lo menos 25% del ingreso después de gastos de operación no distribuidos.
- La suscripción de un inventario del mobiliario y equipos propiedad del Hotel, incluyendo su estado de conservación, así como la actualización anual del mismo. A la fecha de los estados financieros no se ha ejecutado ni el inventario ni su actualización anual.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- Los activos fijos adquiridos durante la vigencia de este contrato, serán propiedad de la Compañía y/o el propietario.
- La Compañía conocerá y aprobará anualmente la escala salarial propuesta por la Administradora. Esta escala será aplicable a los empleados del Hotel, que consten en la nómina de la Compañía.
- La Administradora no podrá disponer, enajenar, donar, vender ningún activo del Hotel; sin embargo, la Administradora podrá efectuar concesiones o tercerizaciones con empresas especializadas para la operación o manejo de cualquiera de sus espacios o centros de consumo, con excepción de las habitaciones.
- La Administración someterá al conocimiento y aprobación de la Compañía, el presupuesto anual de operaciones del hotel, los estados financieros proyectados, así como el plan de inversiones y el plan de mercadeo y ventas.
- La Administradora requerirá autorización de la Compañía para la celebración de todo acto o contrato que supere US\$10.000 y que implique egresos y obligaciones, siempre que éste fuere ajeno al giro ordinario de la administración del Hotel, tales como obras de remodelación, reemplazo de maquinarias, etc..
- La Administradora administrará el Hotel, sin injerencia directa de la Compañía, será exclusivamente responsable de cualquier indemnización que fuere condenada a pagar el Hotel y/o la Compañía y sus administradores, como consecuencia de una actitud negligente de la Administradora en el cumplimiento de sus obligaciones.
- La Administradora bajo su responsabilidad y a nombre de la Compañía y por cuenta de la operación del Hotel, se obliga a cumplir con todas las normas sobre contabilidad, facturación, obligaciones tributarias, pagos a entidades públicas y privadas, obtención de permisos para el normal funcionamiento del Hotel y con todo aquello que sea necesario para el normal funcionamiento y operación del mismo.
- La Administradora se compromete a respetar las obligaciones contractuales que tiene la Compañía con el Comité de Empresa del Hotel.
- La Administradora se obliga a considerar en el presupuesto los desembolsos necesarios para plasmar la reserva para jubilación patronal en una inversión financiera, la cual será manejada por la Compañía. Al 31 de diciembre del 2012, y en virtud de la notificación de la cual fue objeto, según se describe al final de esta misma nota, la Administradora no destinó los fondos a tal inversión financiera. Al 31 de diciembre del 2011 la inversión financiera destinada para jubilación patronal asciende a US\$44.278 (US\$56.257 en el 2010), la cual se presenta como inversión en el estado de situación financiera.
- La Administradora se obliga a considerar, en el presupuesto anual, los valores necesarios para que la Compañía pueda recibir el porcentaje aplicado para el reembolso de los gastos de depreciación.
- Los costos de liquidación y/o jubilación patronal y/o indemnizaciones laborales de todo el personal, serán a cargo de la operación del Hotel.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- La Compañía pagará a la Administradora, por el objeto de este contrato, los siguientes honorarios: a) un honorario básico del 2,4% sobre los ingresos totales anuales; y b) un honorario de incentivo del 4,8% a calcularse sobre la utilidad bruta anual de operación.
- 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 la penalidad a pagar a la contraparte es US\$150.000 si es por causas atribuibles a la Compañía y US\$100.000 si es por causas atribuibles a la Administradora.

El Directorio de la Compañía en sesión celebrada el 12 de noviembre del 2012, solicitó al gerente general de la misma notificar a la Administradora la terminación de este contrato; la notificación hecha especificó el 1 de enero del 2013 como fecha de vencimiento del contrato. A partir del 1 de enero de 2013 la Compañía ha asumido la administración del Hotel con sus propios recursos y personal.

(24) Contrato de Concesión

La Compañía ha suscrito con una empresa especializada en operación y administración de estacionamientos, un contrato a través del cual entrega en concesión a la Concesionaria el servicio de estacionamiento del Hotel, mediante la utilización de los espacios y de las instalaciones del parque de estacionamiento, para su adecuada explotación en la prestación del citado servicio, para los clientes y usuarios del Hotel y otros usuarios. La vigencia del contrato es entre el 1 de julio del 2010 y el 30 de junio del 2013, renovable por tres años más, con la suscripción de un nuevo instrumento contractual. La prestación económica pagadera por la Concesionaria a la Compañía es de US\$11.000 mensuales; los otros ingresos operacionales del año 2012 incluyen US\$132.000 (US\$132.000 en el 2011) correspondientes a tal prestación económica. Los cobros mínimos futuros al 31 de diciembre de 2012 por concepto de este contrato de concesión, son US\$66.000 durante el año 2013.

(25) Contratos de Arrendamiento Operativo

La Compañía ha suscrito con terceros 5 contratos de arrendamiento operativo de locales, cuyas últimas renovaciones datan principalmente del 1 de enero, 1 de febrero, 1 y 12 de abril del 2012, con vigencia de 1 año, renovables por períodos iguales, salvo decisión de darlos por terminado por cualquiera de las partes. Los contratos antes mencionados prevén cánones mensuales que oscilan entre US\$402 y de US\$900 en el 2012 (igual rango en el 2011). Los otros ingresos operacionales incluyen US\$33.283 en 2012 (US\$28.274 en 2011) por concepto de estos arrendamientos operativos.

Los cobros mínimos futuros correspondientes a estos contratos son:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Un año y menos	US\$ <u>25.767</u>	<u>28.467</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(Montos en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(26) Contingencias

Acciones laborales propuestas por nueve ex – trabajadores (once ex - trabajadores en el 2011) del Hotel Quito en contra de la Compañía, reclamando el pago de jubilación patronal por aproximadamente US\$70.300 (US\$88.000 en el 2010), en trámites de audiencias preliminares, definitivas y para dictar sentencia. A criterio de la Administración de la Compañía y con base en la experiencia de casos previos, los importes que resulten por pagar como resultado final de estos juicios, son cobrados al IESS.

(27) Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 26 de abril del 2013, fecha en la cual los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía. Excepto por lo revelado en las notas 1 y 14, ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2012, fecha del estado de situación financiera, pero antes del 26 de abril del 2013, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.