

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de **QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.**

1. Fuimos contratados para auditar el balance general adjunto de **QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.** al 31 de diciembre de 2005, y los correspondientes estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Los estados financieros que se presentan por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 22 de abril de 2005 es una abstención de opinión.
2. Con fecha 29 de julio de 1999 se suscribe el Contrato de Encargo de Administración y Realización de Estudios entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS y la Compañía QuitoLindo Quito Lindo S.A., cuyo objetivo principal es el encargo que le hace el Instituto para que administre directamente o por medio de otras personas naturales o jurídicas el inmueble conocido como Hotel Quito y para que realice directamente o por medio de Asesores y Operadores especializados los estudios de factibilidad para desarrollar un Proyecto futuro del Hotel en mención o nuevo desarrollo inmobiliario y hotelero; este contrato establece que los costos para el mantenimiento y operación del establecimiento hotelero sean cubiertos preferentemente con las utilidades que genere la propia operación; asimismo, se establece que por los servicios que brinde la compañía recibirá del Instituto una comisión equivalente al 4% de las utilidades que genere la Compañía por la Administración del Hotel. Los términos de este contrato deben ser revisados y aclarados, a fin de que dicho convenio pueda ser aplicado adecuadamente.
3. La Cláusula tercera del Contrato de Encargo de Administración y Realización de Estudios, mencionado en el párrafo anterior, establece que el tiempo de duración del mismo será hasta que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) tome la decisión de cerrar las operaciones del Hotel para emprender la ejecución del proyecto de desarrollo futuro hotelero e inmobiliario; sin embargo, en el contrato suscrito entre la Administradora del Hotel y la Compañía (a un plazo de diez años) no se considera esta cláusula, lo que podría originar discrepancias en caso de que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) de por terminado dicho contrato antes de los 10 años.

(Continúa en la siguiente página...)

∞ An independent member of BKR International,  
With offices throughout the World.



Av. 12 de Octubre 1830 y Cordero  
Edif. World Trade Center  
Torre B • Piso 2  
Casilla 17-21-01371  
Telfs.: (593-2) 2231137 - 2557173/174  
Telefax: (593-2) 2557178  
Quito - Ecuador  
www.bkr.com www.aena.ws  
email: aena1@artglobal.net

Calle 5ta Este 102 entre la D y E  
Ciudadela Nueva Kennedy  
Edif. Los Claveles • Dpto. 01  
Telefax: (593-4) 2283-257  
Guayaquil - Ecuador

(continuación...)

4. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005, no se incluye en los estados financieros adjuntos, la provisión para cubrir los valores que debe reconocer la Compañía por concepto de la depreciación de activos fijos a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), conforme establece el Contrato suscrito el 4 de agosto de 2000 entre las dos partes y al contrato suscrito entre la Compañía y la Administradora del hotel en la cláusula No. 3.25
5. Según la cláusula No. 2.5 del Contrato de Administración del Hotel Quito, la Compañía y la Administradora suscribirán un inventario de los activos de propiedad del Hotel, en los rubros de planta y equipo, los mismos que deberán ser verificados por el propietario; el cumplimiento de esta cláusula, al cierre del año 2005 se encontraba en proceso de realización; con fecha 30 de enero de 2006, se ha elaborado la respectiva acta de entrega recepción.
6. Conforme se establece en el Contrato de Administración del Hotel Quito, hemos encontrado los siguientes incumplimientos al mencionado contrato: a) la cláusula No. 5.4 establece que los costos de jubilación patronal e indemnizaciones de todo el personal del hotel, serán a cargo de la operación del hotel; sin embargo, la provisión para jubilación patronal no se está registrando dentro de dicha operación, b) la cláusula No. 3.24 obliga a la Administradora del hotel a considerar en el presupuesto, los desembolsos necesarios para plasmar la reserva para jubilación patronal en una inversión financiera, esta cláusula no ha sido cumplida al cierre del año 2005; y, c) la cláusula No. 15.1. establece que los seguros necesarios para la operación hotelera deberán ser cargados a la operación; sin embargo esto no se está realizando.
7. El plazo inicial del Contrato de Administración del Hotel Quito, es de seis años contados a partir del 1 de enero de 2004; mediante adendum suscrito el 4 de mayo de 2005, el plazo del contrato se amplía cuatro años más; esta modificación debe ser ratificado por el Directorio y la Junta General de Accionistas de Quitolindo Quito Lindo S.A. y particularmente por el propietario del inmueble, esto es el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). Asimismo, con fecha 19 de agosto de 2004 se suscribe el Contrato de Uso Remunerado entre Quitolindo Quito Lindo S.A. y Betecgames del Ecuador S.A. para la entrega de un local para el funcionamiento de un Casino; la duración del mencionado contrato será hasta el 31 de diciembre de 2009, mediante adendum suscrito el 2 de mayo de 2005 se amplía el plazo hasta 31 de diciembre de 2014.
8. Conforme establece la cláusula No. 2.10, del Contrato suscrito entre Quitolindo Quito Lindo S.A. y la Administradora del Hotel, esta se comprometió a enviar una terna para calificar al gerente general del Hotel; sobre este requerimiento, no se nos ha proporcionado evidencia, para verificar el cumplimiento de la cláusula en mención.

(Continúa en la siguiente página...)



(continuación...)

9. La cláusula No. 5.1 del Contrato suscrito entre Quitolindo Quito Lindo S.A. y la Administradora del Hotel, establece que los sueldos mayores a US\$1.000, de los empleados que contrate la Administradora, deben ser consultados a la Compañía; no hemos encontrado evidencia del cumplimiento de esta cláusula.
10. Se mantienen ciertos juicios planteados por extrabajadores por jubilación patronal y un despido por US\$47.950 y US\$30.000 respectivamente; así como un recurso de nulidad de laudo arbitral por US\$20.000 (Ver nota 19)
11. No hemos recibido confirmación sobre el estado de las negociaciones o aspectos legales relacionados con un ex arrendatario del Hotel.
12. Conforme al Contrato de Encargo de Administración y Realización de Estudios suscrito entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la cláusula primera numeral 1 establece que debe desarrollarse los estudios de factibilidad para emprender un proyecto inmobiliario hotelero y turístico. A la fecha de emisión de nuestro informe (abril, 21 de 2006) los estudios se encuentran en proceso de desarrollo, análisis y definición.
13. Como se menciona en los párrafos anteriores, como resultados de nuestra auditoría hemos encontrado incumplimientos a los contratos suscritos entre Quitolindo Quito Lindo S.A. y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) (principal accionista de la Compañía) así como del contrato suscrito entre Quitolindo Quito Lindo S.A. y la Administradora del Hotel, adicionalmente existen inconsistencias en los mismos, por lo que para determinar el nivel total de incumplimientos o inconsistencias, deberá realizarse un análisis especializado de los mismos.
14. La Compañía mantiene con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) una cuenta por cobrar por US\$60.733 correspondiente a desembolsos realizados para el proyecto inmobiliario sobre los cuales, según confirmación del abogado existen reparos por parte de La Procuraduría General del IESS, para reconocer el mencionado valor; adicionalmente, existen cuentas por cobrar por US\$37.471 y cuentas por pagar por US\$55.441 originadas en administraciones anteriores y se desconoce el tratamiento final de las mismas.
15. Al 31 de diciembre de 2005, el déficit acumulado asciende a US\$254.860 que representa mas del cincuenta por ciento del capital y las reservas.
16. Al 31 de diciembre de 2005, la Compañía no ha actualizado las provisiones para jubilación patronal y desahucio conforme al Estudio Actuarial y cuyos valores ascienden a US\$364.833 y US\$90.928 respectivamente, existiendo un déficit de US\$137.280.

(Continúa en la siguiente página...)

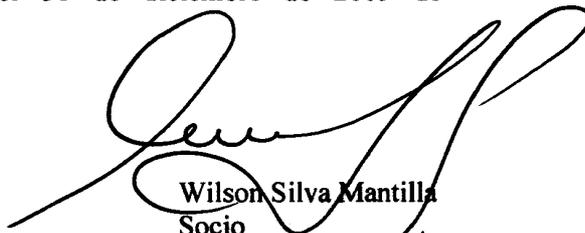


A los Accionistas de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

(continuación...)

17. Con base a las pruebas aleatorias de auditoría que hemos realizado, podemos señalar que las cifras que se presentan en los estados financieros adjuntos se encuentran soportadas y registradas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad; sin embargo, no es posible estimar el efecto en los estados financieros adjuntos, de los asuntos mencionados en los párrafos anteriores y dada su importancia, no estamos en condiciones de expresar una opinión sobre la razonabilidad de los mismos y no expresamos una opinión sobre dichos estados financieros, por el período terminado el 31 de diciembre de 2005 de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.

*Aena*  
Abril, 21 de 2006  
Registro S.C. N°221

  
Wilson Silva Mantilla  
Socio  
Registro N°19.085

**QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**

**(Expresados en miles dólares americanos)**

	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y equivalentes	4	51	71
Cuentas por cobrar comerciales	5	255	195
Inventarios	6	77	81
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	7	257	267
Total activos corrientes		<u>640</u>	<u>614</u>
<b>EQUIPOS</b>	8	<u>143</u>	<u>110</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	9	<u>761</u>	<u>734</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u>1.544</u>	<u>1.458</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones bancarias	10	38	71
Proveedores		339	421
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	11	554	303
Total pasivos corrientes		<u>931</u>	<u>795</u>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	12	<u>418</u>	<u>426</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	13	1	1
Reservas	14	1	1
Reserva por valuación	14	448	448
Déficit acumulado		-255	-213
Total patrimonio de los accionistas		<u>195</u>	<u>237</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>1.544</u>	<u>1.458</u>

Las notas adjuntas (1 a 20) forman parte de estos estados financieros

**QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**  
**(Expresados en miles dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	16	3.924	3.678
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIÓN</b>	16	<u>-3.459</u>	<u>-3.472</u>
<b>MARGEN BRUTO</b>		<u>465</u>	<u>206</u>
<b>GASTOS ADMINISTRACION</b>	17	<u>502</u>	<u>394</u>
<b>PERDIDA ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>-37</u>	<u>-188</u>
<b>MENOS:</b>			
Participación trabajadores	15	-2	-
Impuesto a la renta	15	<u>-3</u>	<u>-</u>
Total		<u>-5</u>	<u>-</u>
<b>PERDIDA NETA DEL AÑO</b>		<u>-42</u>	<u>-188</u>

Las notas adjuntas (1 a 20) forman parte de estos estados financieros

**QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**  
**(Expresado en miles dólares americanos)**

	<b>Capital social (Nota 13)</b>	<b>Reservas (Nota 14)</b>	<b>Reserva por valuación</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>Total patrimonio</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	1	1	-	-65	-63
Pérdida neta	-	-	-	-188	-188
Revaluación de otros activos	-	-	448	-	448
Ajustes	-	-	-	40	40
Saldo al 31 de diciembre de 2004	1	1	448	-213	237
Pérdida neta	-	-	-	-42	-42
Saldo al 31 de diciembre de 2005	1	1	448	-255	195

Las notas adjuntas ( 1 a 20 ) forman parte de estos estados financieros

**QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**  
**(Expresados en miles dólares americanos)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	3.897	3.618
Pagado a proveedores y empleados	-3.685	-3.453
Impuesto a la renta	-3	-68
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>209</u>	<u>97</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Adquisición de equipos	-73	-117
Adquisición otros activos	-123	-107
Recuperación inversiones a corto plazo	-	112
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-196</u>	<u>-112</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones bancarias	-33	71
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>-33</u>	<u>71</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES:</b>		
Incremento neto durante el año	-20	56
Saldo al inicio del año	71	15
Saldo al final del año	<u>51</u>	<u>71</u>

(Continúa en la siguiente página...)

Las notas adjuntas (1 a 20) forman parte de estos estados financieros

(Continuación...)

**QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**  
**(Expresados en miles dólares americanos)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
<b>Pérdida neta del año</b>	-42	-188
<b>Ajustes para conciliar la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>		
Depreciación de equipos	36	7
Amortización otros activos	96	67
Provisión incobrables	2	-
Ajustes	4	-
Participación trabajadores	2	-
Provisión para jubilación, neta	-	-24
<b>Cambio en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar	-27	-60
Inventarios	4	-25
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	-25	-110
Proveedores	-82	246
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	244	184
Pasivos largo plazo	-3	-
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>209</u>	<u>97</u>

Las notas adjuntas (1 a 20) forman parte de estos estados financieros

**QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**(Expresadas en miles de dólares americanos)**

**1. OBJETO DE LA COMPAÑIA**

Quitolindo Quito Lindo S.A. es una compañía constituida el 13 de febrero de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de marzo del mismo año, bajo las leyes de la República del Ecuador, cuyo único accionista es el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) teniendo como objeto realizar estudios, planificación, y administración directa o con el concurso de asesores y operadores especializados de complejos hoteleros, su desarrollo y explotación, además ejecutar todas actividades descritas en la escritura pública de constitución y reforma de estatutos que posee hasta la actualidad.

Con el fin de cumplir con su objetivo social, actualmente se encuentra administrando el Hotel Quito de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

**2. PRINCIPALES INDICADORES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA**

En el mes de marzo del año 2000 el Ecuador adoptó el dólar americano como moneda oficial, un resumen de la evolución de sus principales indicadores económicos, es el siguiente:

	<u>Año</u>				
	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>
Inflación anual	22%	9%	6%	1,95%	4,36%
Producto Interno Bruto (millones de dólares)	21.024	24.311	27.201	30.282	33.062
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (millones de dólares)	-302	-975	-241	344	912
Salario Mínimo (en dólares)	85	104	121	137	150
Deuda Externa Pública (en millones de dólares)	11.373	11.388	11.303	11.062	10.851
Deuda Externa Privada ( en millones de dólares)	3.038	4.879	5.190	5.849	6.662

La economía ecuatoriana ha experimentado cierta estabilidad con la adopción del esquema monetario de dolarización, principalmente por la inversión del sector privado en la construcción del nuevo oleoducto de crudos pesados, el incremento en el precio internacional del petróleo y la asistencia del Fondo Monetario Internacional; lo cual ha originado un crecimiento del producto interno bruto y desaceleración de la inflación. La relativa estabilidad de la economía ecuatoriana continúa dependiendo del precio internacional del petróleo y de la asistencia del Fondo Monetario Internacional y organismos multilaterales de crédito.

Los cambios adversos en la economía ecuatoriana podrían afectar significativamente la situación financiera, liquidez y rentabilidad de la Compañía.

### 3. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos aplicados son razonables.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), a la fecha de emisión de las mismas han sido tomadas de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); en situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se aplican las prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**Registros contables y unidad monetaria.-** Los libros contables de la empresa se llevan en dólares americanos, que es la moneda de circulación oficial a partir de marzo del 2000.

**Caja y equivalentes.-** Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo constituyen únicamente los saldos en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez.

**Inventarios.-** Al costo promedio a la fecha del balance general, este valor no excede el de mercado.

**Equipos.-** Al costo de adquisición; se deprecia de acuerdo con el método de línea recta básicamente en función de los años de vida útil estimada de los activos.

**Otros activos.-** Las remodelaciones y adecuaciones a valores de mercado conforme a disposiciones legales. Se amortizan en línea recta básicamente en función de los años de vida útil.

**Jubilación patronal y desahucio.-** Se lo realiza en función del correspondiente estudio actuarial, para el ejercicio no se ha aplicado los valores correspondientes.

**Ingresos, costos y gastos.-** Se contabilizan sobre la base de lo devengado.

( Continúa en la siguiente página.... )

**3. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

( Continuación.... )

**Impuesto a la renta.-** A la tasa del 25% de la utilidad tributable.**Participación trabajadores.-** Se constituye a la tasa del 15% sobre la utilidad contable considerando ciertas partidas conciliatorias y se carga a los resultados del año.**4. CAJA Y EQUIVALENTES**

El rubro está conformado por:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Cajas y fondos	11	13
Bancos	23	49
Inversiones (1)	17	9
	<u>51</u>	<u>71</u>

(1) Para el año 2005 corresponde a inversión que devenga una tasa de rendimiento de 3,26% anual.

**5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

El rubro está conformado por:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Clientes	220	204
Tarjetas de crédito	39	28
Cheques devueltos	1	1
(-) Provisión incobrables	-5	-38
	<u>255</u>	<u>195</u>

El movimiento de la provisión durante el año es el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldo al inicio	38	38
Bajas (1)	-35	-
Provisión	<u>2</u>	<u>-</u>
Saldo al final	<u>5</u>	<u>38</u>

(1) Las cuentas por cobrar aplicadas corresponden a cuentas de difícil cobro y algunas de ellas en proceso judicial originadas en años anteriores.

## 6. INVENTARIOS

El rubro está conformado por:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Comestibles	21	21
Bebidas	10	13
Minibar	7	2
Suministros	34	37
Otros	<u>5</u>	<u>8</u>
	<u>77</u>	<u>81</u>

## 7. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El rubro está conformado por:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Seguros	15	15
Sistemas y licencias	27	28
Retenciones en la fuente e IVA (1)	97	80
Anticipo a proveedores	14	9
Administraciones años anteriores (2)	37	37
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (3)	61	61
Proceso judicial	-	21
Otras	<u>6</u>	<u>16</u>
	<u>257</u>	<u>267</u>

- (1) Para el año 2005 corresponde a retenciones en la fuente e incluye 68 de años anteriores. Por el año 2004 corresponde 12 Impuesto al Valor Agregado y 68 Retenciones en la fuente.
- (2) Corresponde a cuentas por cobrar de años anteriores que se originaron en las respectivas administraciones.
- (3) Corresponde a gastos incurridos para: estudios, proyectos, consultorías para el desarrollo del proyecto inmobiliario hotelero, conforme al Contrato de Encargo de Administración y Realización de Estudios firmado entre Quitolindo Quito Lindo S.A. y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el cual se delega a la Compañía la realización de los estudios para el desarrollo del proyecto inmobiliario y los gastos que demanden serán reembolsables. Este saldo se origina en el año 2004.

## 8. EQUIPOS

El rubro está conformado por:

	<b>Tasa de Depreciación</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Maquinaria y equipo	10%	26	11
Muebles y enseres	10%	19	22
Equipos de computación	33%	38	30
Vehículos	20%	29	29
Activos operación	10% y 17%	74	25
<b>Total</b>		<b>186</b>	<b>117</b>
<b>Depreciación acumulada</b>		<b>-43</b>	<b>-7</b>
<b>Neto</b>		<b>143</b>	<b>110</b>

**9. OTROS ACTIVOS**

El rubro está conformado por:

	<b>Tasa amortización</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Adecuaciones, remodelaciones y otros.	5% al 33%	843	843
Remodelación habitaciones	10%	230	107
Total		<u>1.073</u>	<u>950</u>
Amortización acumulada		<u>-312</u>	<u>-216</u>
Neto		<u>761</u>	<u>734</u>

En el año 2004 acogiéndose a disposiciones legales de la Superintendencia de Compañías, la Compañía revaluó a valores de mercado ciertos otros activos por un valor de 448, en base a un avalúo realizado por un perito independiente con corte al 31 de diciembre de 2003.

El movimiento del rubro es el siguiente:

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Saldo al inicio, neto	734	206
Adiciones	123	107
Revaluación activos	-	448
Ajustes	-	40
Amortización	<u>-96</u>	<u>-67</u>
Saldo al final, neto	<u>761</u>	<u>734</u>

**10. OBLIGACIONES BANCARIAS**

Para el año 2005 corresponde a saldos de préstamos con vencimiento a corto plazo que devengan una tasa de interés entre el 12,41% y 13,43%. Para el 2004 corresponde 36 a sobregiro bancario y 35 a préstamo.

**11. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El rubro está conformado por:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Sueldos y beneficios sociales	130	162
Depósitos por reservaciones	202	23
Honorarios	78	6
Administraciones anteriores	55	55
Provisiones	23	31
Impuesto al valor agregado	22	21
Retenciones en la fuente	4	5
Participación trabajadores (Ver nota 15)	2	-
Otros	38	-
	<u>554</u>	<u>303</u>

**12. PASIVOS A LARGO PLAZO**

El rubro esta conformado por:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Jubilación Patronal (1)	319	322
Garantías	94	94
Sistema financiero	5	10
	<u>418</u>	<u>426</u>

(1) El movimiento del rubro es el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldo al inicio, neto	322	346
Pagos	-3	-24
Provisiones	-	-
Saldo al final, neto	<u>319</u>	<u>322</u>

El estudio actuarial realizado por una compañía independiente al 31 de diciembre de 2005 indica que la provisión contable para la jubilación patronal y de desahucio ascendería al cierre a 365 y 91 respectivamente.

**13. CAPITAL SOCIAL**

El capital social autorizado es de 800 acciones con un importe individual por acción de 1 dólar americano.

**14. RESERVAS**

El rubro esta conformado por:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Reserva legal y por revalorización (1)	1	1
Reserva por valuación (2)	448	448
	<u>449</u>	<u>449</u>

(1) La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e impuesto a la renta) hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

(2) Corresponde al efecto neto de los ajustes realizado en la cuenta otros activos en el año 2004. (Ver nota 9)

**15. IMPUESTO A LA RENTA****a) Conciliación Tributaria.-**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Pérdida antes participación e impuestos	-37	-188
Gastos no deducibles	52	-
15% participación a trabajadores	-2	-
Base imponible para impuesto a la renta	<u>13</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta causado	<u>3</u>	<u>-</u>

b) **Movimiento del Impuesto a la Renta del año.-**

El movimiento del impuesto a la renta del año fue el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldo al comienzo del año	-	-
Provisión del año	3	-
Retenciones en la fuente del año	-32	-
Saldo al final de año	<u>-29</u>	<u>-</u>

### 16. DETALLE DE INGRESOS, COSTOS DIRECTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Un detalle de los ingresos, costos y gastos durante los años 2005 y 2004; es el siguiente:

	<u>2005</u>		
	<u>Ingresos por servicios</u>	<u>Costos Directos</u>	<u>Margen Bruto</u>
<b>INGRESOS Y COSTOS DIRECTOS</b>			
Habitaciones	1.823	-603	1.220
Comestibles y bebidas	1.708	-1.290	418
Otros departamentos operados	234	-148	86
	<u>3.765</u>	<u>-2.041</u>	<u>1.724</u>
Arriendos	159	-	159
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
Administración y generales	-	-864	-864
Mercadeo y ventas	-	-257	-257
Energía	-	-297	-297
	<u>-</u>	<u>-1.418</u>	<u>-1.418</u>
<b>TOTAL</b>	<u>3.924</u>	<u>-3.459</u>	<u>465</u>
	<u>2004</u>		
	<u>Ingresos por servicios</u>	<u>Costos Directos</u>	<u>Margen Bruto</u>
<b>INGRESOS Y COSTOS DIRECTOS</b>			
Habitaciones	1.638	-610	1.028
Comestibles y bebidas	1.622	-1.286	336
Otros departamentos operados	369	-193	176
	<u>3.629</u>	<u>-2.089</u>	<u>1.540</u>
Arriendos	49	-	49
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
Administración y generales	-	-820	-820
Mercadeo y ventas	-	-262	-262
Energía	-	-301	-301
	<u>-</u>	<u>-1.383</u>	<u>-1.383</u>
<b>TOTAL</b>	<u>3.678</u>	<u>-3.472</u>	<u>206</u>

**17. GASTOS DE ADMINISTRACION**

El rubro esta conformado por:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Honorarios de administración	194	163
Honorarios	91	88
Gastos administrativos	82	50
Depreciaciones y amortizaciones	117	73
Otros	18	20
Total	<u>502</u>	<u>394</u>

**18. CONTRATOS IMPORTANTES**

**Contrato de encargo de administración y realización de estudios.-** Con fecha 29 de julio de 1999 se celebra entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía el Contrato de Encargo de Administración y Realización de Estudios mediante el cual el Instituto encarga a la Compañía para que administre directamente o por medio de otras personas naturales o jurídicas el Hotel Quito y para que realice directamente o contrate a asesores y operadores especializados para estudios de factibilidad para desarrollar un proyecto futuro de mejoramiento del hotel o nuevo desarrollo inmobiliario y hotelero. La duración del contrato será hasta que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) tome la decisión de cerrar las operaciones del hotel para emprender la ejecución del proyecto de desarrollo futuro hotelero e inmobiliario.

Por los servicios que brinde la Compañía recibirá del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) una comisión equivalente al 4% de las utilidades que genere Quitolindo Quito Lindo S.A. por la administración del hotel.

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

**Contrato de Administración del Hotel Quito por parte de Asesoría Profesional Hotelera APH S.A.-** Acogiéndose a lo que establece el Contrato de Encargo de Administración y Realización de Estudios, la Compañía celebra, el 30 de diciembre de 2003, un contrato mediante el cual contrata y encarga en forma exclusiva a la Administradora (APH), la administración total e independiente del Hotel; para que este sea manejado y administrado de tal manera que corresponda a los estándares internacionales y a las exigencias y expectativas de una clientela de turismo y de negocios de calidad. No obstante la autonomía, la Compañía tiene el derecho a solicitar y verificar el cumplimiento de las partes acordadas.

Los honorarios a percibir por parte de la Administradora se calculan de la siguiente manera: a) Honorario básico del 4% sobre los ingresos totales anuales y b) Honorario de incentivo del 8% sobre las utilidades después de los gastos operativos no distribuidos anuales.

Con el contrato original el plazo de duración establecido fue de seis años a partir del 1 de enero de 2004, mediante adendum al contrato fue ampliado a diez años contados a partir de la misma fecha. Se puede renovar para lo cual se negociará y firmará un nuevo contrato.

En caso de terminación del contrato por causas atribuibles a la Compañía o viceversa, se establecen indemnizaciones cuyos montos varían dependiendo del tiempo transcurrido.

**Revisión Décimo Sexto Contrato Colectivo.-** Suscrito entre la Compañía y el Comité de Empresa de los Trabajadores del Hotel Quito, a ser revisado total o parcialmente cada dos años.

## 19. CONTINGENCIAS

- Acciones laborales propuestas por extrabajadores del Hotel Quito en contra del IESS y la Compañía en los cuales reclaman el pago de la jubilación patronal por 48 y despido intempestivo 1.
- Recurso de Casación a la sentencia de segunda instancia en juicio laboral planteado por ex funcionaria, cuyas pretensiones a nivel de la causa es de 30 y la sentencia casada establece 25. Asesoría legal estima una cuantificación final no superior a 10.

- . Recurso de nulidad al laudo arbitral en el proceso contra Sudamericana de Turismo Cia.Ltda. La cuantificación establecida en el referido laudo asciende a 20 y estiman no se reconocerá valor alguno.
- . Petitorio al IESS por 61 correspondiente a gastos incurridos por la Compañía conforme al Contrato de Encargo de Administración y Realización de Estudios. La Procuraduría General de la Institución ha efectuado reparos sobre la procedencia del referido reintegro.

No hemos recibido confirmación sobre el estado de las negociaciones o aspectos legales relacionados con un ex arrendatario del Hotel Quito.

## 20. EVENTOS SUBSECUENTES

Se encuentra en trámite el análisis del adendum de ampliación de plazo al contrato de Administración del Hotel con la empresa Asesora Profesional Hotelera S.A.(APH).

Se encuentra en trámite en la Superintendencia de Compañías, la reforma a los Estatutos de Quitolindo Quito Lindo S.A. que modifica el objeto social de la empresa.

A la fecha de emisión del informe de los auditores externos (abril 21 de 2006) se encuentra en estudio en el Congreso Nacional la Ley de Reactivación Económica de la Producción; cuyo propósito fundamental es promover el crédito hacia el sector productivo para reactivar el mismo.

No existen otros eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos.