

87977

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

1. Fuimos contratados para auditar los balances generales adjuntos de **QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.** al 31 de diciembre de 2006 y 2005, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorias.
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 seis 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 6 años.
4. Para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006 y 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.

(Continúa en la siguiente página...)

1

No hablamos de seriedad y confianza,  
las practicamos a diario.

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@attglobal.net  
aena4@attglobal.net

A los Accionistas de **QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.:**

(Continuación...)

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; esta fue cumplida con fecha 30 de enero de 2006.
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 mismo; 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 2006 y 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. 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 adéndum suscrito el 2 de mayo de 2005 se amplía el plazo hasta 31 de diciembre de 2014.
8. El plazo del Contrato de Administración del Hotel Quito, es de seis años contados a partir del 30 de diciembre de 2003; mediante adéndum suscrito el 4 de mayo de 2005, el plazo del contrato se amplió cuatro años más, sin embargo, mediante Acta de Mediación, celebrada el 26 de junio de 2006, acuerdan que el contrato tenga una duración de seis años contados a partir del treinta de diciembre de dos mil tres; en cuanto a las indemnizaciones; en caso de terminación del contrato por causas atribuibles a Quitolindo Quito Lindo S.A., ésta indemnizará a la Administradora con el valor de US\$200.000. En caso de terminación del contrato por causas atribuibles a la Administradora, ésta indemnizará a la Compañía con el valor de US\$300.000.
9. Conforme establece la cláusula No. 2.10, del Contrato suscrito entre Quitolindo Quito Lindo S.A. y la Administradora del Hotel, ésta última se comprometió a enviar una terna para calificar al gerente general del Hotel; sobre este requerimiento, cuando fue nombrado el gerente general del Hotel Quito en el año 2004, no hubo la presentación de la terna de acuerdo a lo estipulado en la mencionada cláusula y desde ese año no ha habido cambio de Gerente General.

(Continúa en la siguiente página...)



A los Accionistas de QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.:

(continuación...)

10. 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.
11. Se mantienen ciertos juicios planteados por extrabajadores por jubilación patronal y un despido por US\$44.850 y US\$30.000 respectivamente; así como un recurso de nulidad de laudo arbitral por US\$20.000 (Ver nota 19 literal c)
12. No tenemos información sobre el estado de las negociaciones o aspectos legales relacionados con los procesos judiciales existentes entre el exarrendatario del Hotel, señor Hernando Velásquez y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).
13. 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 (marzo 16, de 2007) los estudios realizados no han sido aprobados por los niveles correspondientes.
14. Como se menciona en los párrafos anteriores, como resultados de nuestras auditorías hemos encontrado incumplimientos a los contratos suscritos entre Quitolindo Quito Lindo S.A. y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) (único 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. La compañía ha contratado la realización de estudios especializados para superar estas inconsistencias, sin embargo, no se han implementado. El último estudio fue realizado en octubre de 2006.
15. Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 la Compañía mantiene con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) una cuenta por cobrar por US\$60.733 (Ver nota 7) correspondiente a desembolsos realizados para el proyecto inmobiliario sobre los cuales, según confirmación del abogado existen reparos por parte de La Procuraduría General de esa Institución, para reconocer el mencionado valor. Adicionalmente, existen cuentas por cobrar por US\$37.471 (Ver nota 7, numeral 2) y cuentas por pagar por US\$55.441 (Ver nota 11, numeral 1) originadas en administraciones anteriores y se desconoce el tratamiento final de las mismas.
16. Al 31 de diciembre de 2005 el déficit acumulado asciende a US\$254.860 que representa el 57% del capital social y reservas, esta situación ha sido superada en el año 2006 y al cierre de ese año el déficit acumulado disminuyó a US\$100.469, que representa el 20% del capital social y reservas, esto se debe a la utilidad generada en el año 2006.

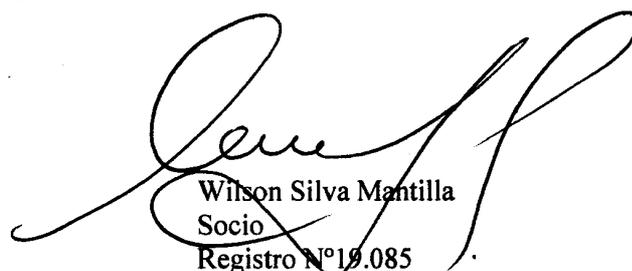
(Continúa en la siguiente página...)

A los Accionistas de **QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.:**

(continuación...)

17. Al 31 de diciembre de 2006, la Compañía no ha actualizado la provisión por desahucio conforme al Estudio Actuarial cuyo valor asciende a US\$103.117. Al 31 de diciembre de 2005, la Compañía no actualizó las provisiones para jubilación patronal y desahucio conforme al Estudio Actuarial y cuyos valores ascendían a US\$364.833 y US\$90.928 respectivamente, existiendo un déficit de US\$137.280.
18. 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 2006 y 2005 de **QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.**
19. Los asuntos que se mencionan en los párrafos anteriores, en su mayoría son puntos que vienen sin ser resueltos desde años anteriores.

  
Marzo, 16 de 2007  
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 2006 Y 2005**

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

	<u>NOTAS</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y equivalentes	4	107	51
Cuentas por cobrar comerciales	5	360	255
Inventarios	6	111	77
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	7	237	257
Total activos corrientes		<u>815</u>	<u>640</u>
<b>EQUIPOS</b>	8	<u>169</u>	<u>143</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	9	<u>706</u>	<u>761</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u><u>1.690</u></u>	<u><u>1.544</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones bancarias	10	-	38
Proveedores		290	339
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	11	530	554
Total pasivos corrientes		<u>820</u>	<u>931</u>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	12	<u>521</u>	<u>418</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	13	1	1
Reserva legal	14	1	1
Reserva por valuación	15	448	448
Pérdida acumulada		-101	-255
Total patrimonio de los accionistas		<u>349</u>	<u>195</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>1.690</u></u>	<u><u>1.544</u></u>

Las notas adjuntas (1 a 21) forman parte de estos estados financieros

**QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005**  
**(Expresados en miles de dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	17	4.914	3.924
<b>COSTOS Y GASTOS DE OPERACION</b>	17	-3.904	-3.459
<b>MARGEN BRUTO</b>		<u>1.010</u>	<u>465</u>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	18	<u>741</u>	<u>502</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>269</u>	<u>-37</u>
<b>MENOS:</b>			
Participación trabajadores	16	-56	-2
Impuesto a la renta	16	-59	-3
Total		<u>-115</u>	<u>-5</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL AÑO</b>		<u>154</u>	<u>-42</u>

Las notas adjuntas (1 a 21) 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 2006 Y 2005**

**(Expresado en miles dólares americanos)**

	<b><u>Capital social (Nota 13)</u></b>	<b><u>Reserva legal (Nota 14)</u></b>	<b><u>Reserva por valuación (Nota 15)</u></b>	<b><u>Pérdida acumulada</u></b>	<b><u>Total patrimonio</u></b>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	1	1	448	-213	237
Pérdida neta del año	-	-	-	-42	-42
Saldo al 31 de diciembre de 2005	1	1	448	-255	195
Utilidad neta del año	-	-	-	154	154
Saldo al 31 de diciembre de 2006	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>448</u>	<u>-101</u>	<u>349</u>

Las notas adjuntas (1 a 21) 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 2006 Y 2005**  
**(Expresados en miles de dólares americanos)**

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	4.806	3.897
Pagado a proveedores y empleados	-4.588	-3.685
Impuesto a la renta	-	-3
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>218</u>	<u>209</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Adquisición de equipos	-76	-73
Adquisición otros activos	-48	-123
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-124</u>	<u>-196</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones bancarias y efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>-38</u>	<u>-33</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	56	-20
Saldo al inicio del año	51	71
Saldo al final del año	<u>107</u>	<u>51</u>

(Continúa en la siguiente página...)

Las notas adjuntas (1 a 21) 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 2006 Y 2005**  
**(Expresados en miles de dólares americanos)**

(Continuación...)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
<b>Utilidad (Pérdida) neta del año</b>	154	-188
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>		
Depreciación de equipos	50	7
Amortización otros activos	103	67
Provisión incobrables	3	-
Provisión para jubilación, neta	108	-24
<b>Cambio en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar	-108	-60
Inventarios	-34	-25
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	20	-110
Proveedores	-49	246
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	-29	184
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>218</u>	<u>97</u>

Las notas adjuntas (1 a 21) forman parte de estos estados financieros

**QUITOLINDO QUITO LINDO S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**

**(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).

En el mes de abril de 2006, se realizó la Reforma a los Estatutos de la compañía.

**2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS 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 los principales indicadores de la economía ecuatoriana desde esa fecha es el siguiente:

	<u>Año</u>				
	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>
Inflación anual	9%	6%	1,95%	4,36%	2,87%
Producto Interno Bruto (millones de dólares)	24.311	27.201	30.282	33.062	33.182
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (millones de dólares)	-975	-241	344	912	1.055
Salario Mínimo (en dólares)	104	121	137	150	160
Deuda Externa Pública (en millones de dólares)	11.388	11.303	11.062	10.851	10.215
Deuda Externa Privada ( en millones de dólares)	4.879	5.190	5.849	6.662	6.143
Depósitos en la Banca (en millones de dólares)	4.378	5.183	6.453	7.828	8.548

(Continúa en la siguiente página...)

## **2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DE LA ECONOMIA ECUATORIANA**

(Continuación...)

Luego de la adopción de la dolarización, los principales indicadores de la economía ecuatoriana han mejorado o se han estabilizado, la principal fuente generadora de divisas es la exportación del petróleo, durante el año 2006 el precio promedio del barril de petróleo se ha mantenido en aproximadamente US\$61 por barril, lo que ha incidido favorablemente en la economía ecuatoriana. De existir una baja en el precio del barril de petróleo, la economía ecuatoriana podría verse afectada.

El 26 de noviembre de 2006 se eligió el nuevo Presidente de la República del Ecuador, uno de sus principales proyectos es reformar en varios aspectos el Estado ecuatoriano, para ello, está planificando la convocatoria a una Asamblea Constituyente, la misma que podría instalarse a mediados del año 2007, aún no se conocen cuáles serán los principales cambios que promueve el nuevo gobierno y que serían considerados en la mencionada Asamblea.

## **3. POLITICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), la Junta de Directores y otros cuerpos directivos de la empresa son los responsables de la preparación y presentación de los estados financieros. La gerencia de la compañía ha seleccionado y aplicado las políticas contables de la empresa de manera que los estados financieros cumplan con todos los requerimientos de cada NEC y permitan una presentación estructurada de la posición financiera y las transacciones realizadas por la empresa. Los estados financieros presentan los resultados de la administración de los recursos confiados a la gerencia de la compañía.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad en ausencia de una NEC específica, la gerencia puede utilizar su juicio para desarrollar una política contable que provea información más útil a los usuarios, al hacer este juicio, la gerencia debe considerar: a) los requerimientos en las NEC que se refieren a asuntos similares, b) las definiciones, criterios establecidos por el Comité de Pronunciamientos del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador; y, c) pronunciamientos de otros organismos para el establecimiento de normas y prácticas aceptadas en la industria a la que pertenece la empresa.

A partir del año 2009 el Ecuador debe adoptar las NIF (Normas de Información Financiera), las mismas que vienen siendo aplicadas por un amplio número de países desde hace algunos años.

(Continúa en la siguiente página...)

### 3. POLITICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación...)

Un resumen de las principales Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas por la compañía es el siguiente:

**Provisión para cartera de dudosa recuperación.-** Sirve para cubrir cuentas por cobrar de difícil recuperación, se realiza con base a análisis individual de cada cuenta.

**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.-** Parte de las remodelaciones y adecuaciones están revalorizadas al valor de mercado, otra parte al costo de adquisición. Se amortizan en línea recta básicamente en función de los años de vida útil.

**Jubilación patronal y desahucio.-** La compañía ha adoptado la política de contabilizar únicamente la provisión para jubilación patronal, esto lo hace con base al cálculo matemático actuarial.

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

**Impuesto a la renta.-** A la tasa del 25% de la utilidad tributable, el importe se carga a los resultados del año.

**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.

**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 de 2000.

**4. CAJA Y EQUIVALENTES**

El rubro está conformado por:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Cajas y fondos	18	11
Bancos	58	23
Inversiones (1)	31	17
	<u>107</u>	<u>51</u>

(1) Para el año 2006 y 2005 corresponde a inversión que devenga una tasa de rendimiento de 4,11% y 3,26% anual respectivamente.

**5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

El rubro está conformado por:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Clientes (1)	299	220
Tarjetas de crédito	48	39
Cheques devueltos y otros	21	1
	<u>368</u>	<u>260</u>
Menos - Provisión cartera de dudosa recuperación	-8	-5
	<u>360</u>	<u>255</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2006, existen 68 por cobrar a la empresa Air Madrid, la misma que tiene problemas legales y no se encuentra operando.

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo al inicio	5	38
Bajas	-	-35
Provisión	3	2
Saldo al final	<u>8</u>	<u>5</u>

**6. INVENTARIOS**

El rubro está conformado por:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Comestibles	31	21
Bebidas	26	10
Minibar	1	7
Suministros	50	34
Otros	3	5
	<u>111</u>	<u>77</u>

**7. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El rubro está conformado por:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Seguros	15	15
Sistemas y licencias	9	27
Retenciones en la fuente e IVA (1)	103	97
Anticipo a proveedores	10	14
Administraciones años anteriores (2)	37	37
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) (3)	61	61
Otras	2	6
	<u>237</u>	<u>257</u>

- (1) Corresponde a retenciones en la fuente e incluyen 53 y 68 de años anteriores al 31 de diciembre de 2006 y 2005 respectivamente.
- (2) Corresponde a cuentas por cobrar de años anteriores, se están efectuando las gestiones para recuperar las mismas.
- (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 y el IESS aún no reconoce la misma.

**8. EQUIPOS**

El rubro está conformado por:

	<u>% de tasa de Depreciación</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Equipos	10	40	26
Muebles y enseres	10	19	19
Equipos de computación	33	47	38
Vehículos	20	29	29
Activos operación	10 y 17	127	74
Total		262	186
Menos- Depreciación acumulada		-93	-43
Neto		169	143

**9. OTROS ACTIVOS**

El rubro está conformado por:

	<u>% de tasa de amortización</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Adecuaciones, remodelaciones y otros. (1)	5 al 33	1.073	843
Remodelación habitaciones	10	48	230
Total		1.121	1.073
Menos - Amortización acumulada		-415	-312
Neto		706	761

(1) Incluye 448 que se incrementaron en el año 2004 por remodelación de activos; la amortización de este valor no es deducible tributariamente (Ver nota 16 literal a numeral 1).

El movimiento del rubro es el siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo al inicio, neto	761	734
Adiciones	48	123
Menos - Amortización acumulada	-103	-96
Saldo al final, neto	706	761

**10. OBLIGACIONES BANCARIAS**

En el año 2005 estos préstamos generan interés a la tasa aproximada del 13%.

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

El rubro está conformado por:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Sueldos y beneficios sociales	52	130
Depósitos por reservaciones	58	202
Honorarios	32	78
Administraciones anteriores (1)	55	55
Provisiones	46	23
Impuesto al Valor Agregado	59	22
Retenciones en la fuente	2	4
Impuesto a la renta	59	-
Participación trabajadores (Ver nota 16)	56	2
Otros	111	38
	<u>530</u>	<u>554</u>

(1) Corresponde a cuenta originada en años anteriores y cuyo tratamiento final se desconoce.

**12. PASIVOS A LARGO PLAZO**

El rubro esta conformado por:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Jubilación Patronal (1)	427	319
Garantías	94	94
Sistema financiero	-	5
	<u>521</u>	<u>418</u>

(1) El movimiento del rubro es el siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo al inicio, neto	319	322
Pagos	-	-3
Provisiones	108	-
Saldo al final, neto	<u>427</u>	<u>319</u>

(Continúa en la siguiente página...)

**12. PASIVOS A LARGO PLAZO**

(Continuación...)

- (1) Este valor de la provisión para jubilación patronal se encuentra respaldado con el respectivo estudio actuarial. Al 31 de diciembre de 2005, según el estudio actuarial, el monto de la provisión era de 365, mientras que la compañía tenía provisionado 319. Respecto de la provisión para Desahucio, la compañía ha adoptado la política de no provisionar, el monto de este beneficio según el respectivo estudio actuarial fue de 103 y 91 al 31 de diciembre de 2006 y 2005 respectivamente.

**13. CAPITAL SOCIAL**

El capital social autorizado es de 800 acciones con un importe individual por acción de 1 dólar americano, el único accionista es el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.

**14. RESERVA LEGAL**

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.

**15. RESERVA POR VALUACION**

Corresponde al efecto neto de los ajustes realizado en la cuenta otros activos en el año 2004, en base al estudio realizado por un profesional independiente por reevaluación de los mismos.

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

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la compañía preparó la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es como sigue

(Continúa en la siguiente página...)

**16. IMPUESTO A LA RENTA**

(Continuación...)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad (Pérdida) antes participación e impuestos	270	-37
Gastos no deducibles (1)	102	52
Amortización de pérdidas	-79	-
15% participación a trabajadores	-56	-2
Base imponible para impuesto a la renta	<u>237</u>	<u>13</u>
Impuesto a la renta causado	<u>59</u>	<u>3</u>

(1) Incluye 48 por amortización de otros activos.

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

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo al comienzo del año	-	-
Provisión del año	59	3
Retenciones en la fuente del año	-	-32
Saldo al final de año	<u>59</u>	<u>-29</u>

**c) Pérdidas amortizables.-**

Al 31 de diciembre de 2006, la compañía mantiene pendiente por amortizar tributariamente 217, correspondiente a 174 por el año 2004 y 43 por el año 2005, la ley establece que la amortización podrá realizarse hasta en 5 años posteriores al que se originó la misma.

**d) Cumplimiento de aspectos legales.-**

Durante el año 2006 y hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (16 de marzo de 2007), Quitolindo Quito Lindo S.A. ha cumplido con todos los aspectos legales y estatutarios a los que está obligada y no existen notificaciones de ningún organismo de control que impliquen incumplimientos.

**17. DETALLE DE INGRESOS, COSTOS DIRECTOS Y GASTOS OPERACIONALES**

Un detalle de los ingresos, costos y gastos durante los años 2006 y 2005 es el siguiente:

	<b>2006</b>		
	<b>Ingresos por servicios</b>	<b>Costos Directos</b>	<b>Margen Bruto</b>
<b>INGRESOS Y COSTOS DIRECTOS:</b>			
Habitaciones	2.244	-650	1.594
Comestibles y bebidas	1.908	-1.474	434
Otros departamentos operados	310	-179	131
	<u>4.462</u>	<u>-2.303</u>	<u>2.159</u>
Arriendos	452		452
<b>GASTOS OPERACIONALES:</b>			
Administración y generales	-	-1.026	-1.026
Mercadeo y ventas	-	-262	-262
Energía	-	-313	-313
		<u>-1.601</u>	<u>-1.601</u>
<b>TOTAL</b>	<u>4.914</u>	<u>-3.904</u>	<u>1.010</u>

	<b>2005</b>		
	<b>Ingresos por servicios</b>	<b>Costos Directos</b>	<b>Margen Bruto</b>
<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>-1.418</u>	<u>-1.418</u>
<b>TOTAL</b>	<u>3.924</u>	<u>-3.459</u>	<u>465</u>

**18. GASTOS DE ADMINISTRACION**

El rubro esta conformado por:

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Honorarios de administración	277	194
Honorarios	-	91
Gastos administrativos	255	82
Depreciaciones y amortizaciones	154	117
Otros	55	18
<b>Total</b>	<u>741</u>	<u>502</u>

**19. 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.

(Continúa en la siguiente página...)

**19. CONTRATOS IMPORTANTES**

(Continuación...)

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 30 de diciembre de 2003, mediante adéndum al contrato fue ampliado a diez años contados a partir de la misma fecha.

Mediante Acta de Mediación, celebrada el 26 de junio de 2006, acuerdan que Quitolindo Quito Lindo S.A. y la compañía Asesoría Profesional Hotelera APH S.A. deciden reformar las cláusulas de duración del contrato y de Indemnizaciones y Garantías, las mismas que se modifican en lo siguiente: El Contrato tiene una duración de seis años contados a partir del primero de enero del dos mil cuatro. En cuanto a las indemnizaciones; en caso de terminación del contrato por causas atribuibles a la Compañía, ésta indemnizará a la Administradora con el valor de 200. En caso de terminación del contrato por causas atribuibles a la Administradora, ésta indemnizará a la Compañía con el valor de 300.

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 Séptimo Contrato Colectivo.-** Suscrito entre la Compañía y el Comité de Empresa de los Trabajadores del Hotel Quito en el mes de junio de 2006. En el año 2008 se negociará el nuevo contrato, ya que debe ser revisado total o parcialmente cada dos años.

**20. CONTINGENCIAS**

El siguiente es un detalle de las principales contingencias:

- a) 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 45 y despido intempestivo 30.
- b) 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.

(Continúa en la siguiente página...)

**20. CONTINGENCIAS**

(Continuación...)

- c) 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.
- d) Petitorio al IESS por 61 correspondiente a gastos incurridos por la Compañía conforme al Contrato de Encargo de Administración y Realización de Estudios. La Procuradoría General de esa Institución ha efectuado reparos sobre la procedencia del referido reintegro.
- e) Se desconoce el estado de las negociaciones o aspectos legales relacionados con un exarrendatario del Hotel Quito

**21. EVENTOS SUBSECUENTES**

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