



**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) 2456256



Señores  
Superintendencia de Compañías  
Ciudad

Ref: Exped. # 87977-1998

De nuestras consideraciones:

Adjunto a la presente sírvase encontrar copia auténtica de nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros de QUITOLINDO QUITO LINDO S. A. por el año que terminó el 31 de diciembre del 2008. De esta forma damos cumplimiento a lo dispuesto en la Ley N° 58 (Reformatoria de la Ley de Compañías) publicada en el R.O. N° 594 del 30 de diciembre de 1986.

Adicionalmente los números del Registro Único de Contribuyentes (RUC) de la compañía auditada y de nuestra firma son como sigue:

KPMG del Ecuador Cía. Ltda.	:	0990040656001
QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.	:	1791437195001

Es oportuna la ocasión para manifestar a ustedes nuestros sentimientos de consideración más distinguídos.

Atentamente,

KPMG del Ecuador Cía. Ltda.

  
Giso A. Fraze  
Representante Legal

cc.: Sr. Pablo Burbano de Lara, Gerente General  
QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2008

Con el Informe de los Auditores Independientes

**QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.**

**Estados Financieros**

**31 de diciembre del 2008**

**Indice del Contenido**

**Informe de los Auditores Independientes**

**Balance General**

**Estado de Utilidades**

**Estado de Evolución del Patrimonio**

**Estado de Flujos de Efectivo**

**Notas a los Estados Financieros**



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

Telephone: (593-2) 2450930  
(593-2) 2450931  
Fax: (593-2) 24503561

**Informe de los Auditores Independientes**

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

1. Hemos efectuado la auditoría del balance general adjunto de Quitolindo Quito Lindo S. A. al 31 diciembre del 2008, y del estado conexo de utilidades, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de Quitolindo Quito Lindo S. A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo mencionado en los párrafos tercero y cuarto, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.
3. A la fecha de este informe no obtuvimos respuesta a nuestras solicitudes de confirmación enviadas al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS. Debido a que no nos fue práctico extender nuestros procedimientos de auditoría, no pudimos determinar el efecto que la disposición de este asunto pudiera tener en los estados financieros adjuntos.
4. No hemos observado la toma física de inventario establecido en US\$150.672 al 31 de diciembre del 2008 y US\$153.727 al 1 de enero del 2008, ya que esas fechas fue previa a nuestra contratación como auditores de la Compañía. Debido a lo antes mencionado, no pudimos satisfacernos de las cantidades o condiciones del inventario por otros procedimientos de auditoría. En consecuencia, no nos fue posible determinar si algún ajuste podría ser necesario a las cantidades mostradas en los estados financieros por; inventarios, costo de operación, utilidad neta y utilidades disponibles.
5. Tal como se explica en la nota 15 a los estados financieros, la Compañía mantiene suscrito con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS (único accionista) un contrato mediante el cual se compromete a reconocerle a dicha entidad el gasto de depreciación de los activos fijos recibidos en administración. Dicho pago puede ser efectuado por la Compañía en efectivo o mediante la entrega al IESS de las mejoras efectuadas en la propiedad administrada. Debido a la ausencia de una liquidación y confirmación por parte del IESS de los valores relacionados con el gasto por depreciación y aceptación de las mejoras efectuadas en su propiedad, el saldo resultante de esta obligación no ha sido determinado y ninguna provisión ha sido reconocida en los estados financieros adjuntos.

(Continúa)

6. La Compañía al 31 de diciembre del 2004, revalorizó a valor de mercado las remodelaciones y adecuaciones realizadas en propiedades de terceros. El efecto de este procedimiento fue incrementar el saldo de la cuenta de otros activos y de la cuenta de patrimonio – reserva por valuación por US\$447.841, respectivamente. Dichos activos revalorizados están siendo amortizados en un plazo de 10 años. Es nuestra opinión que las normas ecuatorianas de contabilidad y disposiciones de la Superintendencia de Compañías permiten efectuar revaluaciones de los elementos que integran el mobiliario y equipo. Debido a lo antes mencionado, al 31 de diciembre del 2008 los saldos de otros activos y la cuenta de reserva por valuación están sobreestimados en US\$268.705 y US\$447.841, respectivamente, y la utilidad neta del año y las utilidades disponibles subestimadas en US\$44.784 y US\$179.136, respectivamente.
7. Al 31 de diciembre del 2008 los estados financieros de la Compañía no se presentan en forma comparativa, tal como es lo requerido en las normas ecuatorianas de contabilidad.
8. En nuestra opinión, excepto por los efectos de tales ajustes, si hubiese alguno, que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido examinar la evidencia relacionada con las confirmaciones y las cantidades y condiciones del inventario, según se menciona en los párrafos tercero y cuarto, y excepto por los efectos en los estados financieros de los asuntos indicados en los párrafos quinto al séptimo, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Quitolindo Quito Lindo S. A. al 31 de diciembre del 2008, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad.
9. Tal como se explica más ampliamente en la nota 15 a los estados financieros, el contrato suscrito entre la Compañía y el IESS establece un compromiso entre las partes de efectuar una entrega recepción de los activos fijos, instalaciones y bienes muebles existentes en el Hotel Quito, lo cual no ha sido cumplido por las partes a la fecha de este informe. En adición, como se explica en la nota 15, la Compañía y Asesoría Profesional Hotelera APH S. A. en cumplimiento del contrato suscrito entre las partes el 30 de diciembre del 2003, efectuaron un inventario físico de los activos fijos entregados a la operadora para su custodia y administración y suscribieron un acta de entrega - recepción de activos fijos el 30 de enero del 2006. Dicha acta fue objetada según examen especial a los activos fijos del Hotel Quito realizado por la Superintendencia de Bancos y Seguros el 20 de abril del 2006, debido a que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS no supervisó la suscripción del acta de entrega recepción de activos. Los efectos que estos asuntos pudieran tener en los estados financieros de la Compañía, de haber alguno, no puede ser determinado a la fecha. Con fecha 26 de marzo del 2009 la Compañía, Asesoría Profesional Hotelera APH S. A. (operadora) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS firmaron el acta definitiva del inventario físico de los activos fijos entregados a la operadora para su custodia y administración.

SC-RNAE 069

22 de mayo del 2009

Giro A. Erazo, Socio  
Registro No. 17121

QUITOLINDO QI  
(Quito -

Balance

31 de dicien

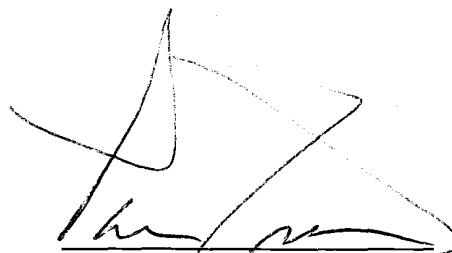
(Expresado en dólares de los Es

Activos

Activos circulantes:

Efectivo en caja y bancos	US\$ 456.614
Inversiones temporales (nota 2)	<u>144.791</u>
	601.405
Cuentas por cobrar, neto de estimación para cuentas de dudoso cobro de US\$44.904 (nota 3)	457.999
Otras cuentas por cobrar (nota 4)	85.861
Inventarios (nota 5)	150.672
Gastos pagados por anticipado (nota 6)	<u>236.858</u>
Total activos circulantes	1.532.795
Mobiliario y equipo neto de depreciación y amortización acumulada de US\$145.054 (nota 7)	266.420
Otros activos, neto de amortización acumulada de US\$798.209 (nota 8)	959.229

US\$ 2.758.444



Pablo Burbano de Lara  
Gerente General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

© LINDO S. A.  
ador)

neral

del 2008

(os Unidos de América – US\$)

Pasivos y Patrimonio de los Accionistas

Pasivos circulantes:

Obligaciones bancarias	US\$	478
Cuentas por pagar (nota 9)		290.613
Gastos acumulados por pagar (nota 10)		554.282
Depósitos por adelantado (nota 11)		175.160
Otros pasivos		<u>55.441</u>
Total pasivos circulantes		1.075.974

Pasivo a largo plazo - reserva para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio (nota 13)		<u>570.743</u>
Total pasivos		1.646.717

Patrimonio de los accionistas:

Capital - acciones; 800 acciones de US\$1 cada una	US\$	800
Reserva por valuación (nota 14)		447.841
Reserva legal (nota 14)		400
Utilidades disponibles		<u>662.686</u>

Total patrimonio de los accionistas		1.111.727
-------------------------------------	--	-----------

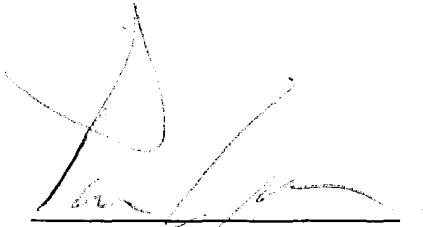
Compromisos y contingencias (notas 15 y 16)

US\$ 2.758.444

  
Gladys Mazzorra  
Contadora General

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.  
Estado de Utilidades  
Año que terminó el 31 de diciembre del 2008  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Ventas:		
Habitaciones	US\$	2.963.542
Alimentos y bebidas		2.526.946
Otros ingresos operacionales		<u>871.939</u>
		6.362.427
Costos de operación		<u>4.191.914</u>
Utilidad bruta en ventas		2.170.513
Gastos de operación y administración		1.140.156
Otros egresos:		
Arriendo, tasas y seguros		<u>367.464</u>
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		662.893
Participación de los empleados en las utilidades (nota 10)		<u>108.316</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		554.577
Impuesto a la renta, estimado (nota 12)		<u>100.110</u>
Utilidad neta	US\$	<u>454.467</u>



Pablo Burbano de Lara  
Gerente General



Gladys Mazzorra  
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

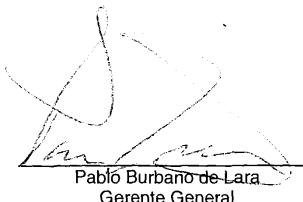
## QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

## Estado de Evolución del Patrimonio

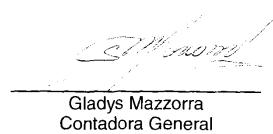
Año que terminó el 31 de diciembre del 2008

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

		<u>Capital acciones</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades disponibles</u>	<u>Total patrimonio de los accionistas</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	US\$	800	447.841	400	208.219	657.260
Utilidad neta		—	—	—	<u>454.467</u>	<u>454.467</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	US\$	<u>800</u>	<u>447.841</u>	<u>400</u>	<u>662.686</u>	<u>1.111.727</u>



Pablo Burbano de Lara  
Gerente General



Gladys Mazzorra  
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

## QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

## Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre del 2008

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

## Flujos de efectivo de las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes y otros	US\$	6.267.877
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(5.639.475)
Impuesto a la renta pagado		<u>138.756</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>767.158</u>

## Flujos de efectivo de las actividades de inversión:

Adiciones de mobiliario y equipo	(176.537)
Aumento en otros activos	(268.199)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(444.736)</u>

Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto

por las actividades de operación:

Utilidad neta

Ajustes por partidas que no requieren (proveen) efectivo:

Estimación para cuentas de dudoso cobro

Depreciación y amortización de mobiliario y equipo

Amortización de otros activos

Cambios netos en activos - (aumento) disminución:

Cuentas por cobrar - clientes

Cuentas por cobrar - otras

Inventarios

Gastos pagados por anticipado

Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):

Obligaciones bancarias

Cuentas por pagar

Gastos acumulados por pagar

Depósitos por adelantado

Reserva para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio

Efectivo neto provisto por las actividades de operación

Pablo Burbano de Lara  
Gerente General

Gladys Mazorra  
Contadora General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2008

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

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Descripción del Negocio y Operaciones

Quitolindo Quito Lindo S. A. es una compañía constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 13 de febrero de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de marzo del mismo año, cuyo único accionista es el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

Actualmente las operaciones de la Compañía consisten en administrar el Hotel Quito de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

(b) Entorno Económico

Los efectos adversos de la crisis económica global comenzaron a reflejarse progresivamente en la economía ecuatoriana durante el último trimestre del 2008 a través de la significativa reducción de las exportaciones, principalmente por la caída del precio internacional del petróleo, la importante disminución de las remesas de los migrantes y las restricciones al financiamiento externo. Como resultado, el Ecuador registra un importante déficit de balanza comercial y de pagos, contracción del medio circulante y reducción de operaciones crediticias. Las medidas tomadas por el Gobierno incluyen la restricción de importaciones mediante la asignación de cupos e incremento de derechos arancelarios, la creación de un nuevo impuesto sobre los fondos disponibles e inversiones que las instituciones financieras privadas y compañías registradas en el Consejo Nacional de Valores mantengan en el exterior e incremento del impuesto a la salida de divisas al 1%. Las medidas anunciadas por el Gobierno del Ecuador incluyen la búsqueda de US\$1.500 millones en créditos de organismos multilaterales y el análisis de alternativas para dotar de liquidez al sistema financiero.

La inestabilidad política que el Ecuador ha experimentado en los últimos años, la falta de un plan económico coherente y a largo plazo, la alta dependencia en el petróleo tanto para el presupuesto general del estado como para ingresos de exportaciones, la limitación en el manejo de la política monetaria resultante del U. S. dólar como moneda de circulación, colocan a la economía ecuatoriana en una situación particularmente vulnerable a los efectos adversos de la crisis económica global.

A la fecha de este informe no es posible prever la evolución futura de la crisis económica global o su impacto en la economía ecuatoriana o los eventuales efectos que pudiera tener en la situación financiera y rentabilidad futura de la Compañía.

(c) Base de Presentación

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

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. En aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(d) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo la Compañía considera como equivalentes de efectivo los saldos de efectivo en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez que son inmediatamente convertibles en efectivo. Al 31 de diciembre del 2008 los equivalentes de efectivo por US\$144.791 consisten principalmente en inversiones en fondos de inversión y en certificados de depósitos, los cuales devengan una tasa de rendimiento entre el 2,79% y el 4,39% anual.

(e) Estimación para Cuentas de Dudoso Cobro

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

(f) Inventarios

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

(g) Mobiliario y Equipo

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

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

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

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

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

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(h) Otros Activos

La Compañía mantiene las remodelaciones, adecuaciones a las instalaciones y activos de operación. Dichos activos están registrados al valor de mercado y se amortizan por el método de línea recta en función de los años de vida útil, según los siguientes porcentajes anuales:

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

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

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

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido 25 años de servicio en una misma compañía.

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

La Compañía establece provisiones para el beneficio de jubilación patronal de sus empleados y para el beneficio de desahucio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado. No se mantiene ningún fondo asignado por los gastos acumulados por estos beneficios.

(j) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos por servicios se reconocen en el estado de utilidades cuando el servicio es prestado. Ningún ingreso es reconocido si existe una incertidumbre significativa respecto a la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados. Los gastos se reconocen por el método de causación.

(k) Uso de Estimaciones

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

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(2) Inversiones Temporales

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

Banco Pichincha C. A. - certificado de depósito a 90 días plazo e interés del 3,25% anual.	US\$	20.563
Fondo Real - unidades de participación, rendimiento variable - aproximadamente 2,79% anual.		51.184
Fondo Dinámico - unidades de participación, rendimiento variable - aproximadamente 4,39% anual.		1.043
Fondo Leal - unidades de participación, rendimiento variable - aproximadamente 4,24% anual.		<u>72.001</u>
	US\$	<u>144.791</u>

(3) Cuentas por Cobrar

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

Clientes	US\$	425.804
Clientes - tarjetas de crédito		<u>77.099</u>
		502.903
Menos estimación para cuentas de dudoso cobro		<u>44.904</u>
	US\$	<u>457.999</u>

El movimiento de la estimación para cuentas de dudoso cobro por el año que terminó el 31 de diciembre del 2008 es como sigue:

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

(4) Otras Cuentas por Cobrar

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

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS	US\$	37.471
Compañía administradora		27.875
Funcionarios y empleados		9.779
Otros		<u>10.736</u>
	US\$	<u>85.861</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(5) Inventarios

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

Comestibles	US\$	38.771
Suministros		53.250
Bebidas		36.079
Mantenimiento		<u>22.572</u>
	US\$	<u>150.672</u>

(6) Gastos Pagados por Anticipado

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

Anticipos a proveedores	US\$	36.144
Seguros prepagados		7.173
Publicidad		54.808
Servicio de Rentas Internas:		
Impuesto al valor agregado - IVA		5
Impuesto a la renta pagado (nota 12)		134.941
Software y licencias		2.956
Proyecto de remodelación Hotel		<u>831</u>
	US\$	<u>236.858</u>

(7) Mobiliario y Equipo

Un detalle y movimiento del mobiliario y equipo por el año que terminó el 31 de diciembre del 2008 es como sigue:

		Saldo al 31 de diciembre <u>del 2007</u>	Adiciones	Saldo al 31 de diciembre <u>del 2008</u>
Maquinaria y equipo	US\$	107.512	119.378	226.890
Muebles y enseres		29.772	29.884	59.656
Vehículos		29.254	-	29.254
Equipo de cómputo		68.399	20.025	88.424
Software y licencias		<u>-</u>	<u>7.250</u>	<u>7.250</u>
		<u>234.937</u>	<u>176.537</u>	<u>411.474</u>
Menos depreciación y amortización acumulada		<u>86.293</u>	<u>58.761</u>	<u>145.054</u>
	US\$	<u>148.644</u>	<u>117.776</u>	<u>266.420</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(8) Otros Activos

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

Adecuaciones, remodelaciones y otros	US\$ 1.263.207
Remodelación habitaciones	264.834
Activos de operación	<u>229.397</u>
	1.757.438
Menos amortización acumulada	<u>798.209</u>
	US\$ <u>959.229</u>

El movimiento de los otros activos por el año que terminó el 31 de diciembre del 2008 es como sigue:

Saldo al inicio del año, neto de amortización acumulada	US\$ 888.683
Adiciones	268.199
Menos amortización del año	<u>(197.653)</u>
Saldo al final del año, neto de amortización acumulada	US\$ <u>959.229</u>

(9) Cuentas por Pagar

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

(10) Gastos Acumulados por Pagar

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

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

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

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(11) Depósitos por Adelantado

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

Depósitos por reservaciones	US\$	63.624
Garantía locales		94.228
Otros		<u>17.308</u>
	US\$	<u>175.160</u>

(12) Impuesto a la Renta

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

Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	554.577
Más gastos no deducibles		59.213
Menos:		
Amortización pérdidas años anteriores		(80.255)
Deducción incremento neto de empleados 2008		(133.096)
Utilidad gravable	US\$	<u>400.439</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>100.110</u>
Tasa impositiva efectiva		<u>18.05%</u>

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

	2008	
	Cobrar	Pagar
Saldos al inicio del año	US\$ 10.580	14.395
Más:		
Impuestos retenidos por terceros	124.361	-
Impuesto a la renta del año	-	100.110
Menos:		
Pago del impuesto a la renta del año anterior	-	<u>14.395</u>
Saldos al final del año	US\$ <u>134.941</u>	<u>100.110</u>

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de anticipos y retenciones de impuesto a la renta sobre el impuesto causado es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado contra el impuesto a la renta o sus anticipos de períodos subsiguientes, previa notificación al Servicio de Rentas internas.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Al 31 de diciembre del 2008 se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los ejercicios impositivos del 2005 al 2008.

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

El movimiento de la reserva para pensiones de jubilación patronal e indemnización por desahucio por el año que terminó el 31 de diciembre del 2008 es el siguiente:

		Jubilación patronal	Indemnización por desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2007	US\$	419.360	93.905	513.265
Provisión cargada al gasto		<u>51.867</u>	<u>5.611</u>	<u>57.478</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008	US\$	<u>471.227</u>	<u>99.516</u>	<u>570.743</u>

Tal como se indica en la nota 1 - i, todos aquellos empleados que cumplieron 25 años de servicio para una misma institución tienen derecho a la jubilación patronal. La Compañía acumula este beneficio en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS y de US\$30 si solo tiene derecho a la jubilación patronal y un máximo igual al salario básico unificado, de acuerdo a la reforma introducida en la Ley 2001-42 del 2 de julio del 2001; 25 años de servicio sin edad mínima de retiro, y las tablas de actividad y mortalidad ecuatoriana. Además, de acuerdo a lo establecido en el artículo 185 del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados. La Compañía no mantiene fondos separados para estos beneficios sino que establece una reserva en base a estudios anuales elaborados por una firma especialista e independiente.

De acuerdo a los referidos estudios, el valor actual de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2008 asciende a US\$471.227, así:

Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:

Empleados con derechos adquiridos	US\$	59.786
Empleados y funcionarios activos con tiempo de servicio mayor a 10 años		352.585
Empleados y funcionarios activos con tiempo de servicio menor a 10 años		<u>58.856</u>
	US\$	<u>471.227</u>

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

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

Tasa financiera de descuento	6,50%
Tasa de crecimiento de salario	<u>2,40%</u>

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados. La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

(14) Restricciones a las Utilidades

**Reserva por Valuación**

El saldo de la cuenta reserva por valuación de activos no puede distribuirse a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para incrementar el capital acciones.

**Reserva Legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades netas anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. La distribución de las utilidades es competencia de la Junta General de Accionistas, la cual tiene la facultad de reunirse dentro de los 90 días siguientes al cierre del año.

(15) Compromisos

Un resumen de los compromisos relevantes suscritos por la Compañía al 31 de diciembre del 2008 es el siguiente:

Contrato de Encargo de la Administración y Realización de Estudios

En julio 29 de 1999, la Compañía suscribió con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) un contrato de encargo de administración y realización de estudios, cuyas disposiciones relevantes establecen lo siguiente:

- El IESS encarga a la Compañía para que administre directamente o por medio de otras personas naturales o jurídicas el Hotel Quito.
- El plazo del contrato durará hasta que el IESS tome la decisión de cerrar las operaciones del Hotel para emprender la ejecución del proyecto de desarrollo futuro hotelero e inmobiliario.
- Los costos para el mantenimiento y la operación del establecimiento hotelero serán cubiertos preferentemente con las utilidades que genere la propia operación.
- En caso de que dichas utilidades no sean suficientes, el IESS se compromete a entregar los egresos necesarios o a garantizar los créditos que la Compañía contraiga para obtener capital de operación.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- La Compañía estará en obligación de entregar al IESS réditos económicos, siempre y cuando los hubiere, con la debida justificación.
- Por los servicios que brinda la Compañía recibirá del IESS una comisión equivalente al 4% de las utilidades que genere Quitolindo Quito Lindo S. A. por la administración del Hotel (ver nota 17).
- Para la entrega recepción del establecimiento hotelero se practicará un inventario de los activos fijos, instalaciones y bienes muebles existentes en el Hotel Quito.
- La Compañía presentará informes gerenciales y económicos y de los resultados de la Compañía en forma trimestral.

Ingreso

La Compañía de acuerdo al contrato de Encargo de la Administración y Realización de Estudios suscrito con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS (ver nota 15), recibirá por los servicios que brinde, una comisión equivalente al cuatro por ciento (4%) de las utilidades que genere Quitolindo Quito Lindo S. A. por la administración del Hotel. La Compañía debido a la incertidumbre del cobro de la comisión antes referida, reconoce este ingreso sobre la base de efectivo. El monto de los ingresos por comisiones pendientes de cobro al 31 de diciembre del 2008 se aproxima a US\$57.585.

Contrato de la Depreciación de Activos Fijos

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

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

En diciembre 30 del 2003, la Compañía celebra con Asesoría Profesional Hotelera APH S. A. un contrato de administración del Hotel Quito, cuyas cláusulas más importantes establecen lo siguiente:

- La Compañía contrata y encarga de forma exclusiva a la Administradora (APH S. A.), la administración total e independiente del hotel.
- La Compañía tiene derecho en solicitar y verificar en cualquier tiempo, dentro de las horas administrativas laborables y previa coordinación con la Administradora el cumplimiento de lo que se hubiera acordado previamente por las partes.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- La Compañía se compromete a no establecer ningún compromiso o convenio con terceros ni a conceder derechos que puedan afectar el derecho de la Administradora a administrar el hotel, excepto por lo indicado y convenido en el contrato.
- La Compañía se obliga a no interferir en las políticas u operación hotelera de la Administradora, ni en las actividades o directrices de la gerencia general del hotel.
- La Compañía se obliga durante la vigencia de este contrato, a reinvertir anualmente, por lo menos, el 50% del IAUOE (ingreso después de gastos de operación no distribuidos).
- La Compañía y la Administradora suscribirán un inventario de los activos fijos de propiedad del hotel en los rubros de planta y equipo, incluyendo su estado de conservación y lo actualizarán anualmente. Este inventario deberá ser certificado por la instancia de control que designe la Compañía, y suscribirse en un plazo de 30 días a contarse desde la fecha de inicio de la operación, debiendo incorporarse, en su momento, como parte del contrato.
- Los activos fijos adquiridos durante la vigencia de este contrato, serán de propiedad de la Compañía y/o el propietario.
- La Compañía conocerá y aprobará anualmente la escala salarial propuesta por la Administradora. Esta escala será aplicable a los empleados del hotel, que consten en la nómina de la Compañía.
- La Administradora no podrá disponer, enajenar, donar, vender ningún activo del hotel, sin embargo la Administradora podrá efectuar concesiones o tercerizaciones con empresas especializadas para la operación o manejo de cualquiera de sus espacios o centros de consumo, con excepción de las habitaciones.
- La Administración someterá al conocimiento y aprobación de la Compañía, el presupuesto anual de operaciones del hotel, los estados financieros proyectados, así como el plan de inversiones y el plan de mercadeo y ventas.
- La Administradora requerirá autorización de la Compañía para la celebración de todo acto o contrato que supere los US\$10.000 y que impliquen egresos y obligaciones, siempre que éste fuere ajeno al giro ordinario de la administración del hotel, tales como obras de remodelación, reemplazo de maquinarias, etc..
- La Administradora administrará el hotel, sin injerencia directa de la Compañía, será exclusivamente responsable de cualquier indemnización que fuere condenada a pagar el hotel y/o la Compañía y sus administradores, como consecuencia de una actitud negligente de la Administradora en el cumplimiento de sus obligaciones.
- La Administradora bajo su responsabilidad y a nombre de la Compañía y por cuenta de la operación del hotel, se obliga a cumplir con todas las normas sobre contabilidad, facturación, cumplimiento de obligaciones tributarias, pagos a entidades públicas y privadas, obtención de permisos para el normal funcionamiento del hotel; y, con todo aquello que sea necesario para el normal funcionamiento y operación del hotel.
- La Administradora se compromete a respetar las obligaciones contractuales que tiene la Compañía con el Comité de Empresa del hotel.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- La Administradora se obliga a considerar en el presupuesto los desembolsos necesarios para plasmar la reserva para jubilación patronal en una inversión financiera, dicha inversión será manejada por la Compañía. A la fecha de este informe ninguna inversión financiera ha sido establecida para la jubilación patronal.
- 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, que para el primer año de vigencia de este contrato, será del quince por ciento (15%) de las IAUOE (ingreso después de gastos de operación no distribuidos).
- Los costos de liquidación y/o jubilación patronal y/o indemnizaciones laborales de todo el personal, serán a cargo de la operación del Hotel.
- La Compañía pagará a la Administradora, por el objeto de este contrato, los siguientes honorarios: a) Un honorario básico (base fee de acuerdo al USALI) del cuatro por ciento (4%) sobre los ingresos totales anuales; y, b) Un honorario de incentivo (incentive fee de acuerdo al USALI) del ocho por ciento (8%) a calcularse sobre las IAUOE (ingreso después de gastos de operación no distribuidos) anuales.
- Este contrato tiene una duración de seis años (6) contados a partir del primero de enero del dos mil cuatro, fecha de inicio de la operación, pudiendo ser renovado de común acuerdo, para lo cual se negociará y suscribirá un nuevo contrato. En ningún caso se entenderá automáticamente renovado por falta del acuerdo antes indicado.
- En caso de terminación del contrato por causas atribuibles a la Compañía, ésta indemnizará a la Administradora con el valor de cien mil dólares de los Estados Unidos de Norte América (US\$100,00.00) si este evento ocurriera durante los primeros dos años, a contarse desde la fecha de inicio de operaciones; y si ocurriere entre el tercero y el sexto año, la indemnización será de ochenta mil dólares de los Estados Unidos de Norte América (US\$ \$80,00.00)

Revisión Décimo Octavo Contrato Colectivo

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

(16) Contingencias

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

- a) Acciones laborales propuestas por ex trabajadores del Hotel Quito en contra de la Compañía en los cuales reclaman el pago de despido intempestivo por US\$30.000. Se encuentra en audiencias preliminares y según criterio de los asesores legales se aconsejan resultados favorables para la Compañía, por cuanto los demandantes presentaron su renuncia.
- b) Recurso de Nulidad al laudo arbitral en el proceso contra Sudamericana de Turismo Cía. Ltda.. La cuantificación establecida en el referido laudo asciende a US\$20.000. Según criterio de los asesores legales de la Compañía, la ejecución de dicho laudo tendrá problemas de aplicación debido a que la condena indemnizatoria se dirige en contra del Hotel Quito (que no tiene personalidad jurídica) y no en contra de la Compañía.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- c) Los ex arrendatarios del Hotel Quito, Sr. Hernando Velásquez y Prestwich demandaron al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS el cobro de las obras y mejoras realizadas en el Hotel Quito, dicha demanda con fecha 16 de agosto del 2000 fue declarada nula. La Primera Sala de lo Civil de la Corte Superior de Quito en auto de 31 de octubre del 2007, declara con base en el artículo 318 del Código de Procedimiento Civil el abandono de la causa y el archivo. Por su parte el IESS presentó una acción de daños y perjuicios en contra de los ex arrendatarios del Hotel Quito cuantía que no excede los cinco millones de dólares, la misma que se encuentra radicada su competencia en el Juzgado Vigésimo Primero de lo Civil de Pichincha, en lo que se cumplió la junta de conciliación como última diligencia procesal.

(17) Diferencias entre Libros y Estados Financieros

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

	US\$	338.748	Saldos según registros <u>contables</u>		72.328	266.420
			<u>Débitos</u>	<u>Créditos</u>		
<b>Activos:</b>						
Mobiliario y equipo		<u>886.901</u>	-	<u>72.328</u>	<u>72.328</u>	<u>959.229</u>