

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **HOTELCAL HOTELES APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.**

Hemos auditado el Balance General de **HOTELCAL HOTELES APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.** al 31 de Diciembre de 1999, y los correspondientes Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre éstos Estados Financieros, basada en nuestra auditoría.

No presenciamos la toma del inventario físico al 31 de diciembre de 1999 (registrado en S/. 1.031'405.973) y de los Activos Fijos (registrado en S/. 57.103'497.462); ya que esas fechas fueron anteriores a la fecha en que inicialmente fuimos contratados como auditores de la Compañía. Debido a la naturaleza de los registros de la Compañía, no pudimos satisfacernos de los valores en inventarios y activos fijos por medio de otros procedimientos de auditoría.

Debido a que nosotros no pudimos aplicar otros procedimientos para satisfacernos de las cantidades y costos del inventario y activos fijos, el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente para expresar, y no expresamos una opinión sobre esos estados financieros.



Luis Ruiz Romero
SC-RNAE - 75

Guayaquil, Julio 12 del 2000

HOTELCAL HOTELES APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVO		(S u c r e s)
ACTIVO DISPONIBLE		694,030,834
Caja - Bancos (incluye Inversiones Temporales)	694,030,834	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		2,491,784,597
Cuentas por cobrar clientes	1,878,884,211	
Compañías relacionadas	560,842,249	
Cuentas por Cobrar Varias	52,058,137	
INVENTARIOS		1,031,405,973
Existencias, materiales y otros	1,031,405,973	
ACTIVO CORRIENTE		<u>4,217,221,404</u>
ACTIVOS FIJOS (Nota 2)		57,103,497,462
Terrenos	14,289,074,249	
Edificios y Construcciones	44,010,926,043	
Muebles y Enseres	1,891,212,679	
Maquinarias y equipos	143,410,234	
Equipos de computación	146,289,377	
Equipos de oficina	47,153,684	
Total	<u>60,528,066,266</u>	
Menos: Depreciación Acumulada	-3,424,568,804	
OTROS ACTIVOS (Nota 3)		1,627,823,448
Cargos Diferidos	2,713,039,082	
Total	2,713,039,082	
Menos: Amortización acumulada	-1,085,215,634	
TOTAL ACTIVO		<u><u>62,948,542,314</u></u>

Ver notas a los Estados Financieros

HOTELCAL HOTELES APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

PASIVO Y PATRIMONIO

(S u c r e s)

CUENTAS POR PAGAR

16,462,059,804

Obligaciones bancarias (Nota 4)

12,532,349,483

Proveedores

31,305,251

Varias Cuentas por Pagar

348,733,066

Gastos Acumulados

3,549,672,004

PASIVO CORRIENTE

16,462,059,804

OTROS PASIVOS

30,643,728,000

Obligaciones bancarias a

largo plazo (Nota 5)

30,643,728,000

PATRIMONIO

15,842,754,510

Capital suscrito

1,225,000,000

Reserva Revalorización Patrimonio (Nota 6)

14,539,725,849

Reserva Legal (Nota 6)

3,081,418

Reserva Facultativa

27,732,764

Reexpresión Monetaria (Nota 6)

0

Utilidades Retenidas

0

Resultados del Ejercicio

47,214,479

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

62,948,542,314

Ver notas a los Estados Financieros

HOTELCAL HOTELES APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	(S u c r e s)		Total
	Enero - Abril	Mayo - Diciembre	Enero - Diciembre
INGRESOS	1,885,134,696	2,538,894,398	4,424,029,094
Ventas	1,605,279,454	1,439,755,317	3,045,034,771
Otros	279,855,242	1,099,139,081	1,378,994,323
COSTO DE VENTAS	851,606,698	684,312,461	1,535,919,159
Costo de ventas	851,606,698	684,312,461	1,535,919,159
Utilidad marginal	1,033,527,998	1,854,581,937	2,888,109,935
GASTOS ADMINISTRATIVOS	972,462,196	1,805,987,970	2,778,450,166
Gastos de Administración	972,462,196	1,805,987,970	2,778,450,166
OTROS GASTOS	17,723,314	87,340	17,810,654
Otros gastos no operacionales	17,723,314	87,340	17,810,654
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTOS	43,342,488	48,506,627	91,849,115
MENOS :	19,916,837	24,717,799	44,634,636
Participación de trabajadores	6,501,373	7,275,994	13,777,367
Impuesto a la renta de la compañía	0	0	0
Transferencia a reserva legal			0
Impuesto circulación de capital	13,415,464	17,441,805	30,857,269
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	23,425,651	23,788,828	47,214,479

Ver notas a los Estados Financieros

HOTELCAL HOTELES APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

DESCRIPCION	SALDO 01/01/1999	Corrección Monetaria 1999	Transferencias	Otros	SALDO 31/12/1999
Capital suscrito y pagado	1,225,000,000				1,225,000,000
Reserva Revaloriz. Patrimonial	1,405,742,097	7,932,352,097	5,201,631,655		14,539,725,849
Reserva Legal	161,051		2,920,367		3,081,418
Reserva Facultativa	1,449,460		26,283,304		27,732,764
Reexpresión Monetaria	5,201,631,655		0 -5,201,631,655		0
Resultados Años Anteriores	29,203,672		-29,203,671	-1	0
Resultados del Ejercicio Económico	0		0	47,214,479	47,214,479
T O T A L	7,863,187,935	7,932,352,097	0	47,214,478	15,842,754,510

Ver notas a los estados financieros

HOTELCAL HOTELES APARTAMENTOS CALYPSSO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

HOTELCAL HOTELES APARTAMENTOS CALYPSSO S.A., fue constituida en Ecuador desde el 23 de Abril de 1990 y su actividad principal es la realización de actividades turísticas y especialmente la Instalación y administración de Hoteles Apartamentos y mas alojamientos hoteleros. A partir del 1 de Noviembre de 1995 según Escritura Pública otorgada en la Notaría Vigésima Primera se transformó a Compañía Anónima y se cambió de domicilio al Cantón Salinas.

Bases de Presentación.- Los Estados Financieros se preparan de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías, el Balance General al 31 de diciembre de 1999, fue preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ellos, principalmente, el índice de precios al consumidor en el ámbito nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias como está indicado en el párrafo siguiente.

Corrección Monetaria.- Los Estados Financieros de 1999, incluyen los ajustes por corrección monetaria de las partidas no monetarias al 31 de diciembre de 1999, como sigue:

Propiedades y Otros Activos: Se ha ajustado sobre la base del índice de precios al consumidor al 31 de diciembre de 1999.

Patrimonio: Los saldos iniciales y los movimientos que no implican transferencia entre cuentas se ajustan sobre la base de la variación porcentual del índice de precios al consumidor hasta diciembre 31 de 1999; el valor del ajuste se registra con crédito a la cuenta Reserva por Revalorización, excepto el ajuste al déficit acumulado al inicio que se registra en la misma cuenta.

Reexpresión monetaria: Esta cuenta registra las contrapartidas de los ajustes a los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio. El saldo de ésta cuenta no está sujeto a reexpresión.

Construcciones: Las construcciones se registran contablemente de acuerdo al método de obra terminada, conforme a los principios contables como también a disposiciones tributarias.

Propiedades: Están registradas al costo reexpresado. El costo reexpresado es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los siguientes porcentajes anuales establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno: mobiliario y equipos 10%, equipos de computación 20%.

Impuesto a la Renta. - De las utilidades que se generen se provisiona a la tasa del 15%, considerando los ingresos deducibles. En Noviembre de 1998 se emitió la Ley 98-17 en la que se creó el Impuesto a la Circulación de capitales que se encuentra vigente desde el 1 de enero de 1999, en conformidad a la disposición final de esta Ley se exonera a partir del 1 de enero de 1999, la obligación de efectuar las declaraciones y pago del impuesto a la renta; el 30 de abril de 1999 se emitió la Ley 99-24 "Ley para la reforma de las finanzas públicas", conforme a la primera disposición transitoria de la mencionada ley el impuesto a la renta para 1999 se determinará por el período comprendido entre el 1 de mayo y el 31 de diciembre, y en la décima tercera disposición transitoria se especifica que exclusivamente para el año de 1999, existirán dos períodos económicos, el primero termina el 30 de abril y el segundo el 31 de diciembre. El 18 de Noviembre de 1999, se incrementa la tasa al 25% anual para todas las Sociedades en general, y el impuesto a la circulación de capitales se mantiene vigente a una tasa del 0.8%; estas nuevas disposiciones regirán para el período económico del 2000. La compañía se encuentra calificada por la Corporación Ecuatoriana de Turismo en la categoría "A" y conforme al art. 25 de la sección III de los Beneficios Generales y Especiales de la Ley de Desarrollo Turístico emitida en el Registro Oficial 118 del 28 de Enero de 1997, dispone la exoneración total de impuestos y disposiciones de la Ley de Compañías y de Mercado de Valores por un período de 10 años desde la fecha de calificación.

2. ACTIVOS FIJOS.

El movimiento de los Activos Fijos durante 1999, fue el siguiente:

	Saldo 31/12/98 (miles Sucres)	Incremento	Saldo 31/12/99 (miles Sucres)
Terrenos	6'299.068	7'990.006	14'289.074
Edificios y Construcc.	21'856.317	22'154.609	44'010.926
Muebles y Enseres	981.913	909.300	1'891.213
Maquinaria y Equipo	132.122	11.288	143.410
Equipos de computación	65.696	80.593	146.289
Otros	0	47.154	47.154
Subtotal	29'335.115	31'192.950	60'528.066
Depreciación Acumulada	1'243.701	2'180.868	3'424.569
Activo Fijo Neto	28'091.415	29'012.082	57'103.497

El activo fijo neto al 31 de diciembre de 1999 asciende a S/ . 57.103'497.462

3. CARGOS DIFERIDOS

El movimiento de cargos diferidos, en el período económico de 1999, fue el siguiente:

	Costo (Suces)	Amortización (Suces)
Saldo al inicio del año	2.713'039.082	542'607.816
Incremento		542'607.818
Saldo al final del año	17.362'009.842	1.085'215.634

El valor neto de Cargos Diferidos al 31 de diciembre de 1999, asciende al valor de S/ 1.627'823.448

4. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 1999, se descompone como sigue:

Descripción	(Suces)
Sol Banco	628'366.682
Banco del Pacífico	11.903'982.801
Total	12.532'349.483

5. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1999, se descompone como sigue:

	(Suces)
Corporación Financiera Nacional	30.643'728.000
Total	30.643'728.000

6. RESERVA LEGAL

Legal.- Conforme el artículo 297 de la Ley de Compañías que establece una apropiación obligatoria de un valor no menor del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Revalorización.- Representa el ajuste por corrección monetaria de las cuentas patrimoniales excepto déficit acumulado al inicio y su saldo puede ser capitalizado.

Reexpresión Monetaria.- Como está indicado en la nota 1 el saldo de ésta cuenta representa la contrapartida de los ajustes por corrección monetaria.

7. SITUACION TRIBUTARIA

Se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias, desde el período económico de 1997.

8. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La disminución del poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y la comparabilidad de los Estados Financieros con los de años anteriores. La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos es como sigue:

Año terminado Diciembre 31	Porcentaje de variación
1992	60
1993	31
1994	25
1995	22
1996	25
1997	31
1998	45
1999	61

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Con la finalidad de superar la crisis económica que soporta el país, el 8 de Marzo del 2000 se emite la Ley 2000-4 "Ley para la transformación económica del Ecuador", en la que se efectúa reformas a leyes monetarias, financiera y desagio; adicionalmente se dispone que el Banco Central del Ecuador canjeará los sucres en circulación por dólares de los Estados Unidos de América a una relación fija e inalterable de veinticinco mil sucres por cada dólar, también se efectúa reformas que permiten unificación salarial, flexibilidad laboral, apertura a la inversión extranjera; reformas necesarias para poner en marcha el nuevo modelo económico que regirá en el país (dolarización).

ANGEL BARAHONA LASTRE

Auditor Externo
Sucre 214 entre
Pedro Carbo y
Pichincha
F A X 517 - 514
Apt. 09-01-5946
Guail - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas

" HOTELCAL, HOTELES APARTAMENTOS CALYPSSO S.A. "

Guayaquil - Ecuador

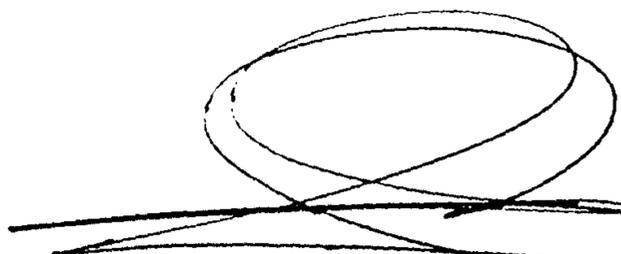
1. Hemos examinado el Balance General de " **HOTELCAL HOTELES APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.** " al 31 de Diciembre de 1,998 y los estados conexos de resultados, estado de evolución del patrimonios y cambios en la posición financiera por el año terminado en esta fecha.

Estos estados son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.

2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyo aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evolución en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

3. Como se explica en la nota 1, los estados financieros arriba mencionados fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y luego fueron ajustados para que reflejaran los cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional, mediante el Sistema de Corrección Monetaria Integral estipulado en los Reglamentos de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y en sus Reformas.
4. En nuestra opinión los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de "HOTELCAL, HOTELES APARTAMENTOS CALYPSSO S.A. " al 31 de Diciembre de 1,998 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Julio, 08 de 1,999
Guayaquil - Ecuador



ANGEL BARAHONA LASTRE
LICENCIA PROFESIONAL No. 3376
SUPERINT. DE COMPAÑÍA No. SC-RNAE 130