

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.**, al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y los estados conexos de resultados, inversión de los Accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoria.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con las normas internacionales de auditoria. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria 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 evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoria efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. Actualmente la Administración se encuentra litigando los montos de los pasivos que mantiene con el Banco del Pacífico y la Corporación Financiera Nacional, en estas condiciones se mantienen registradas obligaciones bancarias por US\$1,263,770.58 que no están soportadas en documentos definitivos, en espera de la sentencia judicial. Consecuentemente, no fue posible justificar el valor estimado del costo financiero registrado en gastos por US\$10,389.15.
4. La Compañía no ha registrado la amortización de gastos de constitución por los años 2001 y 2000, esto origina una sobrevaloración de los activos y de la utilidad del ejercicio en aproximadamente US\$27,083.08.
5. Durante el 2000 la Compañía registró Cuentas por Cobrar a su relacionada Vilanti S.A. por US\$20,592.10 originada por el anticipo entregado para alquiler de Activos Fijos, hasta la presente fecha este anticipo no se ha liquidado.
6. Al 31 de diciembre del 2001, los registros contables de la Compañía no reflejan obligaciones a favor de Solbanco S.A.; sin embargo, el Banco nos ha confirmado deudas por US\$58,457.03 y US\$24,352.37, correspondiente a capital e intereses, respectivamente. La obligación representaría aproximadamente el 17% de las obligaciones corrientes.
7. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en los párrafos 3, 4, 5 y 6 los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.**, al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los resultados de sus operaciones y los cambios en el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.
8. La Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$468,274.72, situación que genera incertidumbre respecto a la capacidad de la Compañía para honrar las obligaciones bancarias corrientes por US\$476,159.31.

Pannell Kerr Forster

24 de octubre del 2002
Guayaquil, Ecuador

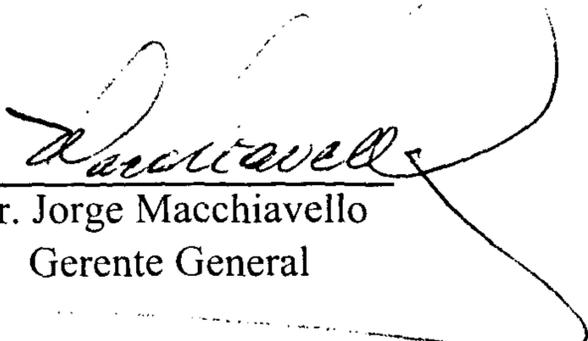
Edgar Naranjo L.

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	31 de diciembre del	
	2001	2000
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	6,554.57	52,904.17
Inversiones(Nota D)	0.00	9,660.64
Cuentas por cobrar (Nota E)	105,644.14	78,770.21
Gastos pagados por anticipado	2,794.76	2,794.76
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	114,993.47	144,129.78
ACTIVOS FIJOS (Nota F)	1,800,066.82	1,871,689.07
ACTIVOS DIFERIDOS (Nota G)	26,038.97	24,299.08
TOTAL DEL ACTIVO	1,941,099.26	2,040,117.93
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Obligaciones bancarias(Nota H)	476,159.31	478,571.31
Documentos y cuentas por pagar (Nota I)	107,086.19	182,051.26
Gastos acumulados por pagar	22.69	621.20
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	583,268.19	661,243.77
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota J)	787,611.27	831,333.84
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota K)		
Capital social	49,000.00	49,000.00
Reserva legal	123.26	123.26
Reserva facultativa	1,109.31	1,109.31
Reserva por revalorización de patrimonio	519,677.03	519,677.03
Resultados acumulados	310.20	(22,369.28)
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	570,219.80	547,540.32
	1,941,099.26	2,040,117.93

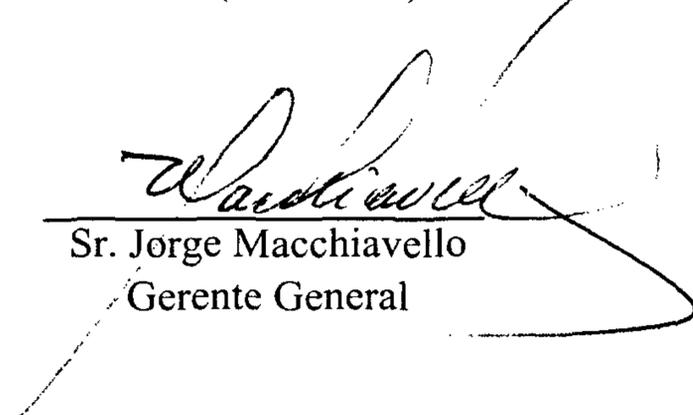

 Sr. Jorge Macchiavello
 Gerente General


 Ing. Rafael Macías Pico
 Contador DOR
 Reg. Nec. 010453
 RUC 1301107296001

Vea notas a los estados financieros

HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2001	2,000
INGRESOS OPERACIONALES		
Hospedaje	159,555.32	168,439.50
Consumos	21,513.89	44,887.38
Tiempo compartido		20,039.50
Eventos		14,350.55
Alquiler de terraza		6,875.43
Fiesta fin de año	4,314.80	1,008.53
Intereses ganados		196.90
Otros	5,284.50	3,398.37
	<u>190,668.51</u>	<u>259,196.16</u>
INGRESOS NO OPERACIONALES:		3,816.99
	<u>190,668.51</u>	<u>263,013.15</u>
COSTOS Y GASTOS		
Costos de operación	62,957.85	115,071.78
Gastos administrativos	111,232.32	135,544.75
Gastos de ventas	5,778.99	25,309.88
Gastos financieros	10,389.15	11,344.60
	<u>190,358.31</u>	<u>287,271.01</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u>310.20</u>	<u>(24,257.86)</u>

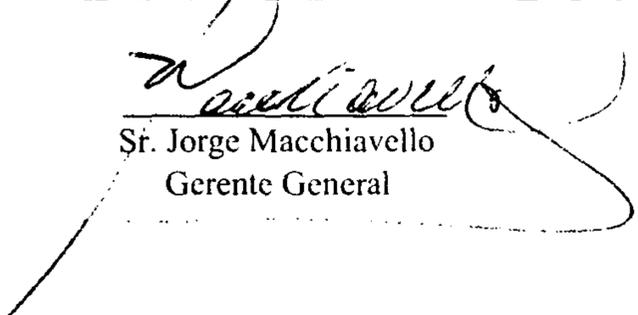

 Sr. Jorge Macchiavello
 Gerente General

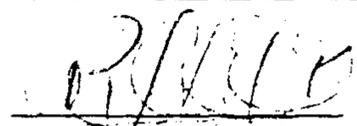

 Rafael Macchiavello
 CONTADOR
 Reg. Nec. 010453
 RUC 1301107296001

Vea notas a los estados financieros

HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2000	49,000.00	123.26	1,109.31	581,589.03	1,888.58
Pérdida del ejercicio					(24,257.86)
Ajuste de activos fijos				(61,912.00)	
Saldo al 1 de enero del 2001	<u>49,000.00</u>	<u>123.26</u>	<u>1,109.31</u>	<u>519,677.03</u>	<u>(22,369.28)</u>
Utilidad del ejercicio					310.20
Compensación de pérdidas con préstamos de accionistas					22,369.28
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>49,000.00</u>	<u>123.26</u>	<u>1,109.31</u>	<u>519,677.03</u>	<u>310.20</u>


Sr. Jorge Macchiavello
Gerente General


Ing. Rafael Macías Pico
CONTADOR
Reg. Nac. 010453
RUC 1301107296001

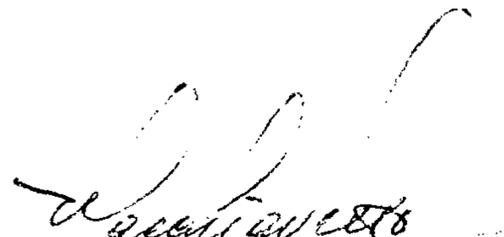
Vea notas a los estados financieros

HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION**

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2001	2000
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	310.20	(24,257.86)
Partidas conciliatorias:		
Ajuste de inventario (Nota C)	49,914.46	
Depreciación	72,584.04	35,670.47
	122,808.70	11,412.61
VARIACION EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Inversiones	0.00	4,308.34
Cuentas por cobrar	(26,873.93)	18,926.45
Inventarios	0.00	(8,658.22)
Gastos pagados por anticipado	0.00	(820.03)
Activos Diferidos	(1,739.89)	40,813.86
Documentos y cuentas por pagar	(45,347.15)	169,432.84
Gastos acumulados por pagar	(598.51)	(1,308.22)
	(74,559.48)	222,695.02
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	48,249.22	234,107.63
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de activos fijos	(961.79)	(12,342.28)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(961.79)	(12,342.28)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	0.00	(165,363.24)
Pasivo a largo plazo	(43,722.57)	(67,204.63)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	(43,722.57)	(232,567.87)
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO	3,564.86	(10,802.52)
Saldo del efectivo al inicio del año	2,989.71	13,792.23
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	6,554.57	2,989.71


Sr. Jorge Macchiavello
Gerente General


Rafaela Mercedes Pico
CONTADOR
Reg. Nec. 010453
RUC 1301107296001

HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

A. HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.:

La Compañía fue constituida como compañía limitada el 21 de junio de 1990 en la ciudad de Guayaquil. El 1 de noviembre de 1995 cambio su domicilio a Salinas y se transformó en Compañía Anónima.

Su objeto es la realización de actividades turísticas y especialmente la instalación y administración de hoteles, apartamentos y más alojamientos hoteleros. La Compañía es propietaria de Hotel Calypso.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros en USDólares a partir del 1 de julio del 2000, el procedimiento adoptado por la administración fue tomar los saldos de junio y dividirlos para S/.25,000. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Los activos fijos están contabilizados al valor que resultó de dividir los saldos a junio del 2000 para S/.25.000. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Excepto por los equipos de oficina, la depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS FIJOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Equipos de oficina	10

Los edificios están ajustados al valor de realización tomado del avalúo practicado el 21 de diciembre del 2001 por un perito evaluador calificado.

Reserva para cuentas incobrables. La Compañía no ha considerado necesario establecer reservas para cubrir posibles pérdidas que pudieran ocurrir en la recuperación de las cuentas por cobrar.

Los ingresos y gastos se registran por el método devengado, los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Los gastos preoperativos y de constitución se amortizaron por el método de línea recta hasta el año 1999.

HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES**
(Continuación)

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDolar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO:

	31 de diciembre del	
	2001	2000
Caja	5,966.95 (1)	49,914.46
Banco	587.62	2,989.71
	<u>6,554.57</u>	<u>52,904.17</u>

(1) Corresponde a inventario destinado a cubrir los diferentes servicios que brinda el hotel, estos se registraron en gastos durante el 2001.

D. INVERSIONES:

Al 31 de diciembre del 2000 corresponde a saldo de certificado de depósito a plazo contratado en Solbanco S.A. en saneamiento. Durante el 2001 se compensó contablemente la inversión rebajando obligaciones bancarias y préstamos de accionistas por US\$2,412.00 y US\$7,248.64, respectivamente.

E. CUENTAS POR COBRAR:

	31 de diciembre del	
	2001	2000
Compañías relacionadas	(1) 104,215.34	61,346.93
Retenciones e impuestos	(2) 49.49	13,962.84
Tarjetas de crédito	(3) 1,372.10	1,372.10
Accionista		1,138.14
Otras	7.21	950.20
	<u>105,644.14</u>	<u>78,770.21</u>

(1) Ver Nota L.

(2) En el 2000 incluye principalmente US\$12,838.68 de retenciones de IVA y US\$1,097.05 de retenciones en la fuente. A partir de junio del 2001 no aplican las retenciones en la fuente. Ver Nota N.

(3) Valores por recuperar desde años anteriores a las Compañías emisoras de tarjetas de crédito, por el consumo efectuado por los huéspedes del hotel.

HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.**F. ACTIVOS FIJOS:**

	<u>Saldo al 01-01-01</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31/12/01</u>
Costo :			
Edificio	1,451,680.76	653.79 (1)	1,452,334.55
Equipo de oficina	574.25	308.00	882.25
Terreno	571,562.97		571,562.97
	<u>2,023,817.98</u>	<u>961.79</u>	<u>2,024,779.77</u>
Depreciación acumulada:			
Edificio	152,128.91	72,584.04	224,712.95
	<u>152,128.91</u>	<u>72,584.04</u>	<u>224,712.95</u>
	<u>1,871,689.07</u>	<u>71,622.25</u>	<u>1,800,066.82</u>

(1) Incluye principalmente US\$1,451,680.76 correspondiente al avalúo del Hotel Calypso ubicado en la ciudad de Salinas efectuado por el Ing. Hugo Quintana, perito evaluador calificado.

G. ACTIVOS DIFERIDOS:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Gastos preoperativos	(1) 67,674.09	67,674.09
Gastos de constitución	33.62	33.62
Garantías y avales	1,739.89	
	<u>69,447.51</u>	<u>67,707.71</u>
Menos, amortización acumulada	43,408.63	43,408.63
	<u>26,038.97</u>	<u>24,299.08</u>

(1) Corresponde a gastos realizados al inicio de las operaciones de la Compañía.

H. OBLIGACIONES BANCARIAS:

El movimiento es el siguiente:

	<u>31 de diciembre del</u>	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Banco del Pacífico	476,159.31	476,159.31
Solbanco	0.00	2,412.00
	<u>476,159.31</u>	<u>478,571.31</u>

HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.

I. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR :

		31 de diciembre del	
		2001	2000
Préstamos de accionistas	(1)	103,298.66	157,906.91
Retenciones de IVA		1,235.50	19,980.76
Seguros		1,490.00	1,490.00
Otros		1,062.03	2,673.59
		<u>107,086.19</u>	<u>182,051.26</u>

(1) Valores provenientes de años anteriores que no generan intereses y no poseen fecha de vencimiento específica.

J. PASIVO A LARGO PLAZO:

Corresponde a saldo de un préstamo por US\$1,540,000.00 contratado con la Corporación Financiera Nacional, con un plazo de 3.600 días que incluyen 720 días de período de gracia, con un interés del 8% reajutable en función de la variación de la tasa PRIME.

K. PATRIMONIO:

Capital social: Corresponde a 1.225.000 acciones de US\$0,04 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Reserva por revalorización del patrimonio: Representa el mayor valor del ajuste por corrección monetaria aplicada a las cuentas patrimoniales, con excepción de las ganancias y/o pérdidas acumuladas.

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno, permite la compensación de la pérdida causada en el ejercicio con las ganancias que se obtuvieron dentro de los cinco primeros períodos impositivos siguientes sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

HOTELCAL, HOTEL Y APARTAMENTOS CALYPSSO S.A.**L. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

Se consideran compañías relacionadas a aquellas con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que tenga poder de decisión. A continuación un detalle de las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2001:

		<u>Cuentas por Cobrar</u>	
		<u>2001</u>	<u>2000</u>
Macchiavello Tours	(1)	66,945.56	29,008.18
Vilanti	(2)	28,865.50	20,592.10
Casino Calypsso S.A.			2,162.52
Discoteca S.A.			7,697.20
Promosol			588.71
Inmobiliaria Isiglos			476.24
Guanopatin			432.14
Maximil			213.27
Eljor			176.57
Aceite Baratito	(3)	8,404.28	
		<u>104,215.34</u>	<u>61,346.93</u>

(1) Corresponde a los pagos con tarjeta de crédito de los huéspedes, los mismos que son depositados en las cuentas de esta relacionada y reembolsados posteriormente a la compañía.

(2) Anticipos entregados por el alquiler de activo fijo.

(3) Corresponde a préstamo destinado para la constitución de su relacionada.

Estas cuentas no tienen fechas de vencimiento definidas y no generan intereses.

M. CONTRATACIÓN DEL PERSONAL:

La Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia; su política es contratar los servicios de personal a través de su relacionada MAXIMIL.

N. EXONERACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA:

Según Acuerdo Ministerial No. 2001008 del 11 de junio del 2001 se otorgó a Hotel Calypsso la exoneración por 10 años del pago de Impuesto a la Renta, sus anticipos y retenciones en la fuente como lo indica el Art. 26 literales a) y c) de la Ley Especial de Desarrollo Turístico.

O. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2001, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.