

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.** al 31 de diciembre de 1999 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre de 1999, conforme a disposiciones legales vigentes en el Ecuador, la compañía ha registrado dentro de otros activos el diferencial cambiario originado de mayo a diciembre por S/. 9.474.511.000 para amortizar contra resultados futuros; de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), estos valores debieron imputarse directamente a resultados del ejercicio. De haberse registrado en resultados, la pérdida del año sería de S/. 14.601.459.000 en lugar de S/. 5.126.948.000 como está reportado en el estado de resultados adjunto.

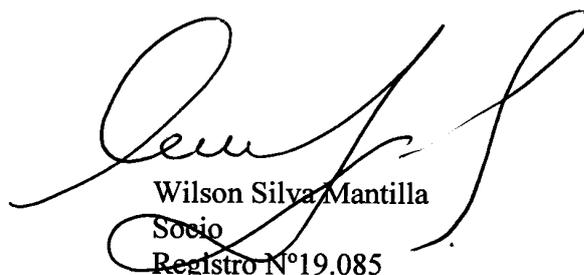
(Continúa en la página siguiente...)

(Continuación...)

A los Accionistas de **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.:**

4. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.** al 31 de diciembre de 1999, el resultado de sus operaciones y los flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
5. Al 31 de diciembre de 1999, los pasivos corrientes son mayores a los activos corrientes en S/. 5.587.853.000; la posición en moneda extranjera pasiva neta al cierre del año es de US \$ 1.262.075; la carga financiera del año y diferencial cambiario cargado a resultados del año equivale al 35% de los ingresos, adicionalmente existen S/. 9.474.511.000 en diferencia en cambio incluidas en otros activos (al cierre del ejercicio) que serán amortizadas contra resultados futuros.
6. La situación que exponemos a continuación no afecta a nuestra opinión que consta en el párrafo 4; dicha situación, conforme describimos en la Nota 2 a los Estados Financieros, hace referencia a la situación económica del Ecuador, la misma que a partir del segundo semestre de 1998, atraviesa un período continuo de crisis ocasionando serias dificultades, originadas principalmente por la disminución de su actividad económica, falta de liquidez en el sistema financiero e incrementos continuos de la tasa de cambio y de las tasas de interés. Durante el período de crisis, el Sucre ha experimentado una devaluación significativa frente al Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, incrementándose de 6.800 sucres por cada dólar americano al 1 de enero de 1999 a aproximadamente 20.000 sucres al 31 de diciembre de 1999. A la fecha de emisión de este informe, la tasa de cambio del Sucre frente al Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, asciende a 25.000 sucres por cada dólar. El gobierno Ecuatoriano con el propósito de superar la crisis económica en referencia, ha adoptado algunas medidas importantes, entre ellas la dolarización de la economía ecuatoriana, esquema que, a la fecha de este informe, se encuentra en proceso de implantación.

  
Aena.  
Abril, 10 del 2000  
Registro S.C. N°221

  
Wilson Silva Mantilla  
Socio  
Registro N°19.085

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**  
**(Expresado en miles de sucres)**

| <b>ACTIVOS</b>                            | <b><u>NOTAS</u></b> |                   |
|---|---------------------|-------------------|
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                |                     |                   |
| Caja y equivalentes                       | 4                   | 376.455           |
| Cuentas por cobrar comerciales            |                     | 557.672           |
| Otras cuentas por cobrar                  | 5                   | 2.826.433         |
| Inventarios                               | 6                   | 418.003           |
| Gastos anticipados                        | 7                   | 627.282           |
| Total activos corrientes                  |                     | <u>4.805.845</u>  |
| <b>PROPIEDADES</b>                        | 8                   | <u>14.607.749</u> |
| <b>OTROS ACTIVOS</b>                      | 9                   | <u>12.850.518</u> |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>                   |                     | <u>32.264.112</u> |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>               |                     |                   |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                |                     |                   |
| Obligaciones bancarias                    | 10                  | 4.609.854         |
| Proveedores                               |                     | 474.252           |
| Otras cuentas por pagar                   | 11                  | 4.202.118         |
| Gastos acumulados                         | 12                  | 1.107.474         |
| Total pasivos corrientes                  |                     | <u>10.393.698</u> |
| <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>               | 13                  | <u>19.638.655</u> |
| <b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>     |                     |                   |
| Capital social                            | 14                  | 1.000.000         |
| Reserva legal                             | 15                  | 88.527            |
| Reserva por revalorización del patrimonio | 16                  | 5.372.228         |
| Pérdidas acumuladas                       |                     | -4.228.996        |
| Total patrimonio de los accionistas       |                     | <u>2.231.759</u>  |
| <b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>      |                     | <u>32.264.112</u> |

Las notas adjuntas (1 a 22) forman parte de estos estados financieros

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**  
**(Expresado en miles de sucres)**

**NOTAS**

|  |    |                          |
|--|----|--------------------------|
| <b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>          | 17 | 19.546.686               |
| <b>COSTOS DIRECTOS</b>                 | 17 | -6.111.984               |
| <b>MARGEN BRUTO</b>                    |    | <u>13.434.702</u>        |
| <b>GASTOS OPERACIONALES:</b>           |    |                          |
| Administración                         |    | -3.943.032               |
| Mercadeo y ventas                      |    | -1.155.353               |
| Mantenimiento                          |    | -666.141                 |
| Seguridad y vigilancia                 |    | -115.688                 |
| Recursos humanos                       |    | -79.518                  |
| Energía                                |    | -734.435                 |
| Reserva reposición activos             |    | -870.849                 |
| Regalías M.A.F. y LARMA                | 21 | -1.247.056               |
| Renta copropietarios                   | 19 | -2.300.297               |
| Depreciación propiedades               |    | -635.649                 |
| Otros                                  |    | -35.221                  |
| Total                                  |    | <u>-11.783.239</u>       |
| <b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>            |    | <u>1.651.463</u>         |
| <b>OTROS INGRESOS (GASTOS):</b>        |    |                          |
| Gastos financieros                     |    | -2.328.519               |
| Diferencial cambiario, neto            |    | -4.430.384               |
| Impuesto a la circulación de capitales |    | -314.472                 |
| Otros ingresos                         |    | 294.964                  |
|  |    | <u>-6.778.411</u>        |
| <b>PERDIDA NETA DEL AÑO</b>            |    | <u><u>-5.126.948</u></u> |

Las notas adjuntas (1 a 22) forman parte de estos estados financieros

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

**(Expresado en miles de sucres)**

**CAPITAL SOCIAL**

Saldo al comienzo y al final del año 1.000.000

**RESERVA LEGAL:**

Saldo al comienzo del año 40.454

Apropiación reserva legal 48.073

Saldo al final del año 88.527

**RESERVA POR REVALORIZACION  
DEL PATRIMONIO:**

Saldo al comienzo del año 556.491

Efecto de la corrección monetaria del año 871.560

Transferencia con reexpresión monetaria 3.944.177

Saldo al final del año 5.372.228

**REEXPRESION MONETARIA:**

Saldo al comienzo del año -

Efecto de la corrección monetaria del año 3.944.177

Transferencia con reserva por revalorización del patrimonio -3.944.177

Saldo al final del año -

**PERDIDAS ACUMULADAS:**

Saldo al comienzo del año 788.115

Ajuste años anteriores -153.144

Efecto de la corrección monetaria del año 311.054

Apropiación reserva legal -48.073

Pérdida neta del año -5.126.948

Saldo al final del año -4.228.996

**TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Saldo al comienzo del año 2.385.060

Ajuste años anteriores -153.144

Efecto de la corrección monetaria del año 5.126.791

Pérdida neta del año -5.126.948

Saldo al final del año 2.231.759

Las notas adjuntas (1 a 22) forman parte de estos estados financieros

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**  
**(Expresado en miles de sucres)**

**FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES**

**DE OPERACION:**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Recibido de clientes                                | 19.330.524         |
| Pagado a proveedores y empleados                    | -14.663.266        |
| Gastos financieros, neto                            | -2.328.519         |
| Diferencial cambiario, neto                         | -4.430.384         |
| Diferencial cambiario diferido                      | -9.474.511         |
| Impuesto Circulación de Capitales                   | -314.472           |
| Otros ingresos                                      | 294.964            |
| Efectivo neto utilizado en actividades de operación | <u>-11.585.664</u> |

**FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES**

**DE INVERSION:**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Adquisición de propiedades                          | -291.985          |
| Incremento de otros activos                         | <u>-2.168.342</u> |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | <u>-2.460.327</u> |

**FLUJOS DE CAJA POR ACTIVIDADES**

**DE FINANCIAMIENTO:**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Disminución de obligaciones bancarias                      | -6.976.923        |
| Incremento de obligaciones a largo plazo                   | <u>21.250.388</u> |
| Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento | <u>14.273.465</u> |

**CAJA Y EQUIVALENTES:**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Aumento neto durante el año | 227.474        |
| Saldo al comienzo del año   | 148.981        |
| Saldo al final del año      | <u>376.455</u> |

(Continúa en la siguiente pagina...)

Las notas adjuntas (1 a 22) forman parte de estos estados financieros

(Continuación...)

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**  
**(Expresado en miles de sucres)**

**CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL  
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES  
DE OPERACION:**

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Perdida neta</b>  | -5.126.948         |
| <b>Ajustes para conciliar la pérdida neta del año con el<br/>efectivo utilizado en actividades de operación:</b> |                    |
| Depreciación de propiedades, neto  | 635.650            |
| <b>Cambio en activos y pasivos:</b>  |                    |
| Cuentas por cobrar comerciales   | -216.162           |
| Otras cuentas por cobrar   | -1.098.663         |
| Inventarios  | -19.430            |
| Gastos anticipados   | -416.167           |
| Otros activos  | -9.474.511         |
| Proveedores  | 209.368            |
| Otras cuentas por pagar  | 3.237.895          |
| Gastos acumulados  | 683.304            |
| <b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN<br/>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>   | <b>-11.585.664</b> |

Las notas adjuntas (1 a 22) forman parte de estos estados financieros

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

**(Expresadas en miles de sucres)**

**1. OBJETO DE LA COMPAÑIA**

Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. (COPAXI) es una compañía constituida en agosto de 1996, bajo las leyes de la República del Ecuador, teniendo como objetivo exclusivo, la explotación de la industria turística y hotelera, mediante la operación y administración del establecimiento hotelero que está localizado en el edificio World Trade Center en la ciudad de Quito.

Con el fin de cumplir con su objetivo social, actualmente se encuentra exclusivamente operando y administrando el Hotel Radisson Royal - Quito.

**2. SITUACION ECONOMICA EN EL ECUADOR**

Desde inicios de 1998, la situación económica del Ecuador viene atravesando un período continuo de crisis; dicha crisis, está originada principalmente por la disminución de su actividad económica, falta de liquidez en el sistema financiero, incrementos continuos de la tasa de cambio y de las tasas de interés. En el transcurso de este período crítico, el Sucre ha experimentado una devaluación significativa frente al Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, incrementándose de 6.800 sucres por cada dólar americano al 1 de enero de 1999 a aproximadamente 20.000 sucres al cierre de 1999. A la fecha de emisión de este informe, el tipo de cambio del Sucre frente al Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, es de 25.000 sucres por cada dólar.

En enero del 2000, el gobierno ecuatoriano decretó la dolarización de la economía del país, considerando un tipo de cambio fijo de 25.000 sucres por cada dólar americano; a la fecha de emisión de este informe, el gobierno se encuentra en proceso de implantación del esquema de la dolarización; entre las principales medidas que implica este proceso están:

- Sustituirá en el mercado los sucres por dólares.
- Reforma de algunas leyes y creación de nuevas leyes.
- Ajuste de las tasas de interés.
- Elaboración de estados financieros en dólares.

Con la adopción de estas medidas económicas el gobierno ecuatoriano espera recibir apoyo importante de organismos internacionales de crédito; mejorar las actividades productivas y sociales y superar la crisis económica del país, los resultados de dichas medidas no se pueden preveer a la fecha, por lo que se debe tener en consideración estos elementos al momento de leer el presente reporte. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste que pudiera resultar de esta incertidumbre generada por la situación económica del país.

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

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las mismas que coinciden en su gran mayoría con los principios contables; a continuación explicamos los principios contables mas importantes.

**Principios de contabilidad ecuatorianos.-** Desde enero de 1999, están en vigencia 15 Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), estas normas han sido preparadas con base a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); se espera ir adoptando en el país todas las Normas Internacionales de Contabilidad; y, mientras esto ocurre, aquellos puntos que no están señalados en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, se deberán tener en consideración los criterios de las NIC.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, excepto por el requerimiento de presentar información financiera comparativa y el estado de flujo de efectivo. Debido a la significativa devaluación del Sucre frente al Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, ocurrida desde inicios de 1998 (como se menciona en la Nota 2), no sería adecuado presentar estados financieros comparativos (entre 1999 y 1998) sin antes ajustar los estados financieros del año 1998, a niveles del poder adquisitivo de 1999. En el Ecuador no existe la obligación de realizar el ajuste antes mencionado.

**Corrección monetaria.-** Los saldos de las partidas no monetarias que conforman el balance general al 31 de diciembre de 1999 fueron ajustados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales locales que contemplan un ajuste parcial a los estados financieros; de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, el ajuste debe ser integral a los mismos; el índice para 1999 fue de 53% , dicho índice fue emitido por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

El efecto de la corrección monetaria se registró en la cuenta Reexpresión Monetaria y Reserva por Revalorización del Patrimonio conforme se explica en la Nota 16.

**Inventarios.-** Se encuentran valorados al costo de la última compra y reexpresados monetariamente. La compañía determina los consumos de inventarios de la siguiente forma: al valor del inventario inicial le aumenta las compras y le resta el valor del inventario final al cierre del ejercicio.

**Propiedades.-** Al costo de adquisición ajustado. El costo ajustado se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de los activos.

**Reserva reposición de activos.-** Corresponde a reserva del 5% sobre el total de los ingresos por servicios, esta reserva es utilizada para reposición y mantenimiento de activos.

**Otros activos.-** Incluye la diferencia en cambio de mayo a diciembre generada en transacciones en moneda extranjera y será amortizada en un período de hasta cinco años a partir del año 2000.

**Moneda extranjera.-** Los activos y pasivos en moneda extranjera (dólares americanos US \$) están registrados al tipo de cambio de mercado libre aplicable a la fecha de cierre esto es S/.18.076 por cada dólar americano. Las diferencias en cambio se registran en resultados del ejercicio para el período de enero a mayo y dentro de otros activos para el período de mayo a diciembre (ver párrafo anterior).

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

**Impuestos.-** De acuerdo al Art. 26 de la Ley de Desarrollo Turístico, la compañía esta exonerada del pago de impuesto a la renta, anticipos y retenciones en la fuente por un período de diez años, esto es hasta el año 2006.

#### 4. CAJA Y EQUIVALENTES

El detalle por rubro es el siguiente:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Caja general (1)              | 68.356         |
| Bancos-cuentas corrientes (2) | 308.099        |
|                               | <u>376.455</u> |

(1) Incluye US \$ 350.

(2) Incluye US \$ 9.141.

**5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El detalle por rubro es el siguiente:

|  |                  |
|--|------------------|
| Compañías relacionadas (nota 18) (1)       | 2.200.952        |
| Anticipo reserva reposición de activos (2) | 254.479          |
| Anticipo proveedores                       | 18.125           |
| Funcionarios y empleados                   | 2.617            |
| Derechos arancelarios                      | 25.306           |
| Impuestos anticipados (3)                  | 308.678          |
| Otras                                      | 16.276           |
|  | <u>2.826.433</u> |

(1) Corresponde US \$ 121.761.

(2) Corresponde a valores desembolsados para cubrir reposiciones de activos; este valor será compensado en el 2000 con el incremento de la reserva reposición de activos; al cierre del ejercicio los anticipos son del 291.616 y existe una reserva del 37.137. En 1998, este valor era considerado en dólares americanos, mientras que en 1999 se sucretizaron.

(3) Corresponde a retenciones en la fuente de años anteriores; la empresa está gestionando ante las autoridades correspondientes la devolución de los mismos.

**6. INVENTARIOS**

El detalle del rubro es el siguiente:

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Materiales y suministros    | 104.369        |
| Comestibles                 | 96.016         |
| Suministros y mantenimiento | 36.687         |
| Bebidas                     | 72.114         |
| Amenities                   | 108.817        |
|                             | <u>418.003</u> |

**7. GASTOS ANTICIPADOS**

El detalle del rubro es el siguiente:

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Franquicia             | 175.360        |
| Actualización sistemas | 346.369        |
| Seguros                | 56.643         |
| Afiliaciones           | 48.910         |
|                        | <u>627.282</u> |

**8. PROPIEDADES**

El detalle de la cuenta al cierre del ejercicio es el siguiente:

|                                | <u>Tasa de depreciación</u> |                   |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Edificios                      | 5%                          | 14.034.881        |
| Muebles y enseres              | 10%                         | 852.551           |
| Equipos de computación         | 20%                         | 130.769           |
| Instalaciones                  | 10%                         | 138.273           |
| Platería, cristalería y menaje | 50%                         | 220.945           |
| Vehículos                      | 20%                         | <u>402.431</u>    |
| Total                          |                             | 15.779.850        |
| Depreciación acumulada         |                             | <u>-1.172.101</u> |
| Neto                           |                             | <u>14.607.749</u> |

El movimiento de la cuenta durante el año fue como sigue:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Saldo al comienzo, neto | 9.891.213         |
| Adiciones               | 291.985           |
| Depreciación            | -635.650          |
| Corrección monetaria    | <u>5.060.201</u>  |
| Saldo al final, neto    | <u>14.607.749</u> |

**9. OTROS ACTIVOS**

El detalle del rubro es el siguiente:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Diferencial cambiario diferido | 9.474.511         |
| Adquisición de propiedades (1) | 2.955.426         |
| Intereses (2)                  | 405.499           |
| Otros                          | <u>15.082</u>     |
|                                | <u>12.850.518</u> |

- (1) Corresponde a US \$ 163.500 por la adquisición de dos locales comerciales por los copropietarios con fondos provenientes de la reserva por reposición de locales comerciales.

- (2) Corresponde a US \$ 22.433 de intereses pagados sobre el préstamo para la adquisición de los locales comerciales, este valor se liquidará con la reserva por reposición de activos.

## 10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Un resumen de la cuenta es el siguiente:

|   |                  |
|---|------------------|
| Préstamos bancarios (1)                         | 437.243          |
| Porción corriente de la deuda a largo plazo (2) | <u>4.172.611</u> |
|   | <u>4.609.854</u> |

- (1) Corresponde a US \$ 24.189 saldo del crédito hipotecario original de US \$ 150.000 y devenga un interés del 12.81% anual.
- (2) Corresponde a US \$ 210.976 y US \$ 19.861 por créditos hipotecario y sobre firmas por un valor original de US \$ 999.892 y US \$ 55.000 y devengan un interés del 14% y 18% anual respectivamente. El préstamo en dólares de US \$ 999.892 es el saldo de préstamos utilizados principalmente para la compra de suites (ver nota 13).

## 11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle del rubro es el siguiente:

|   |                  |
|---|------------------|
| Compañías relacionadas (nota 18) (1)          | 522.713          |
| Regalías y publicidad por pagar (nota 21) (4) | 100.205          |
| 10% porcentaje empleados por servicios        | 139.012          |
| Reserva reposición locales comerciales (2)    | 2.918.063        |
| Copropietarios (4)                            | 147.575          |
| Anticipo de clientes (3)                      | 361.520          |
| Impuesto al valor agregado                    | 11.590           |
| Otras   | <u>1.440</u>     |
|   | <u>4.202.118</u> |

- (1) Incluye US \$ 28.339.
- (2) Corresponde a US \$ 161.433.
- (3) Corresponde a US \$ 20.000.

- (4) En 1998, este valor era considerado en dólares americanos, mientras que en 1999 se sucretizó.

## 12. GASTOS ACUMULADOS

El resumen de la cuenta es el siguiente:

|   |                  |
|---|------------------|
| Sueldos y beneficios sociales por pagar | 74.049           |
| Luz, agua y teléfono                    | 121.239          |
| Honorarios (1)                          | 255.843          |
| Incentivo (2)                           | 66.779           |
| Intereses por pagar (3)                 | <u>589.564</u>   |
|   | <u>1.107.474</u> |

- (1) Corresponde a US \$ 14.153.  
 (2) Corresponde a US \$ 3.694.  
 (3) Corresponde a US \$ 32.616.

## 13. PASIVO A LARGO PLAZO

Un resumen de la cuenta es el siguiente:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Obligaciones bancarias (1)           | 14.840.384        |
| Compañías relacionadas (nota 18) (2) | 4.392.468         |
| Reserva capital de operación (3)     | <u>405.803</u>    |
|                                      | <u>19.638.655</u> |

- (1) Corresponde a US \$ 788.916 y US \$ 32.083 por créditos hipotecario y sobre firmas por un valor original de US \$ 999.892 y US \$ 55.000 y devengan un interés del 14% y 18% anual respectivamente. El préstamo en dólares de US \$ 999.892 es el saldo de préstamos utilizados principalmente para la compra de suites (ver nota 10).  
 (2) Corresponde a US \$ 243.000 no generan intereses y su pago dependerá de la disponibilidad económica de la compañía.  
 (3) Este valor servirá para cubrir futuras necesidades de la operación hotelera, fue creada en 1998 y es aportada por los dueños de las suites; al momento de recibir el canon por las suites.

**14. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 1999, el capital social suscrito es de 1.000.000 respaldado en 200.000 acciones ordinarias y nominativas de S/. 5.000 valor nominal unitario.

**15. 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. En 1999 por las utilidades de 1998 se apropió 48.073.

**16. CORRECCION MONETARIA**

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes se realizó la respectiva corrección monetaria del balance general, cuyo movimiento es el siguiente:

|   | <u>Reexpresión<br/>monetaria</u> | <u>Reserva por<br/>revalorización<br/>del patrimonio</u> |
|---|----------------------------------|--|
| Saldo al inicio del año                           | -                                | 556.491  |
| Movimiento del año                                |                                  |  |
| Inventarios                                       | 66.590                           | -  |
| Propiedades                                       | 5.060.201                        | -  |
| Capital social                                    | -530.000                         | 530.000  |
| Reserva legal                                     | -46.920                          | 46.920   |
| Reserva revalorización del patrimonio             | -294.640                         | 294.640  |
| Utilidades retenidas                              | -311.054                         | -  |
| Transferencia de reexpresión<br>monetaria del año | <u>-3.944.177</u>                | <u>3.944.177</u>   |
| Saldo al año final                                | <u>-</u>                         | <u>5.372.228</u>   |

**a) Reserva por revalorización del patrimonio.-**

El saldo de la reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pero puede utilizarse para absorber pérdidas o aumentar el capital; la capitalización de este saldo no está gravada con impuesto a la renta; conforme a disposiciones legales vigentes, a esta cuenta se debe transferir el saldo acreedor de la reexpresión monetaria (ver el siguiente párrafo).

**b) Reexpresión monetaria.-**

Representa la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias incluidas en el balance general; conforme a disposiciones legales vigentes, al cierre del ejercicio se transfirió el saldo acreedor de la misma a reserva por revalorización del patrimonio por 3.944.177.

**17. DETALLE DE INGRESOS Y GASTOS**

La principal actividad de la empresa es operar el Hotel Radisson Royal - Quito, un detalle de los ingresos y gastos por departamento durante el año, es el siguiente:

|                | <u>Ingresos<br/>por servicios</u> | <u>Costos<br/>directos</u> | <u>Margen<br/>bruto</u> |
|----------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Habitaciones   | 14.195.068                        | 2.578.276                  | 11.616.792              |
| Comestibles    | 2.494.717                         | 2.345.041                  | 149.676                 |
| Bebidas        | 809.538                           | 243.606                    | 565.932                 |
| Comunicaciones | 1.741.049                         | 878.594                    | 862.455                 |
| Lavanderías    | 284.518                           | 60.660                     | 223.858                 |
| Otros          | 21.796                            | 5.807                      | 15.989                  |
|                | <u>19.546.686</u>                 | <u>6.111.984</u>           | <u>13.434.702</u>       |

**18. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Los saldos por cobrar y por pagar al cierre del ejercicio se compone de:

|                               | <u>Por<br/>cobrar<br/>(nota 5)</u> | <u>Por pagar<br/>corto plazo<br/>(nota 11)</u> | <u>Por pagar<br/>largo plazo<br/>(nota 13)</u> |
|-------------------------------|------------------------------------|--|--|
| Promotora WTC S.A.            | 216.677                            | -  | -  |
| Wotrace Quito CCI S.A.        | 1.984.275                          | 6.023  | -  |
| Radisson Hotels Worldwide     | -                                  | 512.266  | -  |
| Radisson Hotels Latinoamérica | -                                  | 4.424  | -  |
| Cemco                         | -                                  | -  | 4.392.468                                      |
|                               | <u>2.200.952</u>                   | <u>522.713</u>                                 | <u>4.392.468</u>                               |

**19. RESULTADOS NETOS DEL AÑO (GOP)**

El resultado neto, esto es, los ingresos menos los gastos operativos, son distribuidos, el 25% para la operadora Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. (COPAXI) y el 75% a los copropietarios de las unidades de dominio privado, por este último concepto, durante 1999 se ha reconocido 2.300.297 (US \$ 221.481) a favor de los copropietarios.

**20. POSICION NETA EN MONEDA EXTRANJERA**

Al 31 de diciembre de 1999 el resumen de los saldos en moneda extranjera es como sigue:

|                                    | <u>US \$</u>      |
|------------------------------------|-------------------|
| Caja y equivalentes (nota 4 )      | 9.491             |
| Otras cuentas por cobrar (nota 5)  | 121.761           |
| Otros activos (nota 9 )            | 185.933           |
| Obligaciones bancarias (nota 10 )  | -255.026          |
| Otras cuentas por pagar (nota 11 ) | -209.772          |
| Gastos acumulados (nota 12 )       | -50.463           |
| Pasivo a largo plazo (nota 13)     | <u>-1.063.999</u> |
| Pasivo neto                        | <u>-1.262.075</u> |

**21. CONTRATOS IMPORTANTES**

Con fecha 7 de julio de 1998, la Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. (COPAXI) ha registrado en el Ministerio de Comercio Exterior, Industrialización y Pesca, los siguientes contratos, la mayoría de ellos se mantienen desde el inicio de operaciones del hotel.

**Radisson Hotel International "Latin América" Inc. (RHILA).-** Existen suscritos dos contratos, que se describen a continuación:

- a) **Licencia de Marca y Asistencia Técnica.-** Cuyo objetivo principal es la utilización de la marca "Radisson" y la entrega de asistencia técnica especialmente en las siguientes áreas: asistencia en la aplicación del sistema Radisson de reservaciones, asistencia y entrenamiento al personal ejecutivo y operativo del Hotel, asistencia en el mercadeo de los servicios hoteleros; en general en todos aquellos aspectos relacionados con la actividad hotelera; este contrato establece que se deberá reconocer a RHILA por uso de marca el 3% sobre los ingresos de alojamiento y por asistencia técnica el 55% de la diferencia entre: el 4,75% de los ingresos totales menos el 3,75% de los ingresos de alojamiento.

- b) **Publicidad LARMA.-** Por publicidad internacional, valor que se cancela al Radisson Miami Latin América Marketing, por este convenio se reconoce 2% sobre el total de ingresos por alojamiento.

**Asistencia Técnica con Hoteles Royal S.A.-** Se refiere principalmente a consultoría y servicio, en relación al desarrollo y preparación de campañas y programas en las áreas de promoción de ventas, desarrollo y puesta en marcha de programas computarizados sobre promoción en ventas; por este contrato se debe reconocer a favor de Hoteles Royal S.A. el 0,75% sobre los ingresos de alojamiento.

**Contrato de Asistencia Técnica y Servicio de Administración con WOTRACE QUITO C.C.I. S.A.-** Asistencia en todo lo relacionado a Comercio Internacional y operaciones de mercadeo, concernientes al Hotel, organización, sistemas y procedimientos, técnicas de mejoramiento en la construcción, adiestramiento y desarrollo, mediante planes estructurales, al personal involucrado en el área de mercadeo, por este servicio se reconocerá el 45% de la diferencia entre el 4,75% de ingresos totales menos el 3,75% por ingresos de alojamiento.

El 1 de febrero de 1997, Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. (COPAXI), suscribió un contrato de licencia de marca y asistencia técnica con Radisson Hotel International "Latin America" Inc. de los Estados Unidos de Norteamérica, para la utilización de la marca "Radisson" y la entrega de asistencia técnica.

La suscripción de este contrato, compromete a Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A. (COPAXI) a reconocer una regalía mensual equivalente al 4,75% de las ventas brutas facturadas a favor de Radisson Hotel International "Latin America" Inc. y el 2% sobre el total de ingresos de habitaciones del mes que corresponde por publicidad internacional, valores que se cancelan al Radisson Miami Latin América Marketing.

Los contratos señalados en esta nota, han originado que se reconozcan como gastos al 31 de diciembre de 1999, el valor de 963.156 (incluye US \$ 84.152) por uso de marca, asesorías y 283.900 (US \$ 24.974) por publicidad; estos valores están exentos de retención de impuestos.

## 22. EVENTOS SUBSECUENTES

- a) En noviembre de 1999 se publicaron ciertas reformas que tienen efecto a partir del 1 de enero del 2000; un resumen de lo más significativo es:
- A partir del año 2000 el resultado del ajuste por reexpresión de los estados financieros afectará a los resultados del correspondiente ejercicio fiscal. El valor revalorizado de los activos y pasivos, será la base para el cálculo de cualquier afectación al estado de resultados.
  - En el año 2000, la tasa del impuesto a la renta será del 25%.

- Se restituyen las retenciones en la fuente.
  - Se incrementa el Impuesto al Valor Agregado del 10% al 12%.
  - El Impuesto a la Circulación de Capitales es del 0,8% en vez del 1%.
- b) El 13 de marzo del 2000, se aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, los aspectos más importantes son:
- Se aprobó la Ley de Desagio para las tasas de interés.
  - Se autoriza la contratación por horas para cualquier actividad, estableciéndose como pago mínimo US \$ 0,50.
  - Se establece la reprogramación de pasivos en forma obligatoria, para los casos de empresas que deban más de US \$ 50.000, esta deberá someterse a las condiciones que fije el Presidente de la República, cuyo reglamento deberá emitirse hasta mediados de abril del 2000.
  - Se realizaron reformas a las siguientes leyes: Régimen Monetario, Ley General de Instituciones del Sistema Financero, Ley de Reordenamiento en Materia Económica en las áreas tributario-financiera, Código de Comercio, Ley de Reforma de Finanzas Públicas, Ley de Reforma de Hidrocarburos, Ley del Sector Eléctrico, Ley Especial de Telecomunicaciones, Ley de Presupuesto del Sector Público, Contratación Pública y Código de Trabajo.