

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.** al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, 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 del 2001 y 2000, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

(Continúa en la página siguiente...)

Con oficinas en 300 ciudades  
alrededor del mundo

Av. 12 de Octubre 1830 y Cordero  
Edif. World Trade Center  
Torre B • Piso 2  
Casilla 17-21-01371  
Teléfonos: (593-2) 2557173/174/178  
Telefax: (593-2) 2231137  
Quito - Ecuador  
email:aena1@attglobal.net

Calle 5ta Este 102 entre la D y E  
Ciudadela Nueva Kennedy  
Edif. Los Claveles • Dpto. 01  
Telefax: (593-4) 2283-257  
Guayaquil - Ecuador

(Continuación...)

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

4. Al 31 de diciembre del 2001 y 2000 la situación financiera de la compañía tiene los siguientes aspectos importantes: el nivel de endeudamiento es significativo y consecuentemente la carga financiera es importante, el capital de trabajo fue negativo en US\$ 222.037 y US\$140.987, el efectivo neto utilizado en actividades de operación fue de US\$187.868 y US\$537.781, la pérdida neta del año es de US\$7.467 y US\$179.112 y las pérdidas acumuladas al cierre de los ejercicios son significativas en relación al patrimonio. La administración de la empresa está tomando las acciones correspondientes a fin de mejorar la situación financiera de la misma.
5. Al 31 de diciembre de 1999 se activó diferencial cambiario; en el año 2000 la compañía amortizó la totalidad de este activo diferido y los hizo contra resultados de años anteriores, el monto de la amortización fue de US\$485.228. De acuerdo con regulaciones legales la amortización de este valor debió ser contra resultados del año; sin embargo según Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, este valor debe imputarse con resultados de años anteriores conforme lo realizado por la empresa.
6. Con el propósito de mejorar la situación económica del Ecuador, la misma que se agravó desde 1998, en enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, esto implicó, entre otras cosas: que la moneda de circulación oficial sea el dólar americano en vez del sucre, que los estados financieros cortados al 31 de marzo del 2000 sean convertidos de sucres a dólares americanos conforme a lo establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 y reforma de ciertas leyes a fin de adaptar el esquema jurídico del país a la dolarización de la economía. Pese a la adopción de las anteriores medidas, la situación económica del país al cierre del año 2000 ha mostrado una ligera recuperación y moderada estabilidad, la inflación del año en referencia fue alta. Durante el año 2001 la economía en el Ecuador, ha mostrado un mayor nivel de crecimiento y estabilidad que en el año anterior; sin embargo, existen otros factores que aún son inciertos y deben ser superados con medidas que debe adoptar el Gobierno, a fin de completar todo el proceso de recuperación económica del país; la resolución de dichos aspectos está fuera del control de la Compañía y la misma no puede ser determinada a la fecha de este informe. Los estados financieros deben ser analizados considerando la situación antes mencionada.

(Continúa en la página siguiente...)

(Continuación...)

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

7. Como se menciona en la nota 5, conforme a regulaciones vigentes para el cierre del año 2000, la Compañía cambió el método para reconocer el efecto por reexpresión monetaria y lo contabilizó en los resultados del año.

*BKR-Dena*

Marzo, 22 del 2002  
Registro S.C. N°221

  
Wilson Silva Mantilla  
Socio  
Registro N°19.085

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y equivalentes	6	18.959	4.254
Cuentas por cobrar comerciales		104.753	80.224
Otras cuentas por cobrar	7	136.154	368.817
Inventarios	8	44.062	36.770
Gastos anticipados	9	21.562	6.166
Total activos corrientes		<u>325.490</u>	<u>496.231</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS</b>	10	<u>723.279</u>	<u>1.291.628</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	11	<u>201.477</u>	<u>187.659</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u>1.250.246</u>	<u>1.975.518</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones bancarias	12	87.893	60.132
Proveedores		35.089	56.543
Otras cuentas por pagar	13	400.632	301.270
Gastos acumulados	14	23.913	219.273
Total pasivos corrientes		<u>547.527</u>	<u>637.218</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	15	<u>633.697</u>	<u>1.261.811</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	16	40.000	40.000
Reserva legal	17	3.541	3.541
Reserva de capital	18	869.088	869.088
Pérdidas acumuladas		-843.607	-836.140
Total patrimonio de los accionistas		<u>69.022</u>	<u>76.489</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>1.250.246</u>	<u>1.975.518</u>

Las notas adjuntas (1 a 23) forman parte de estos estados financieros

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
<b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	19	2.099.625	1.612.943
<b>COSTOS DIRECTOS</b>	19	-829.145	-514.951
<b>MARGEN BRUTO</b>		<u>1.270.480</u>	<u>1.097.992</u>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
Administración		-362.769	-311.273
Mercadeo y ventas		-164.004	-112.743
Mantenimiento		-68.876	-42.778
Seguridad y vigilancia		-16.542	-10.514
Recursos humanos		-9.625	-8.714
Areas públicas y limpieza		-20.830	-9.745
Energía		-107.413	-53.741
Reserva reposición activos		-59.519	-60.197
Regalías M.A.F y LARMA	23	-126.870	-98.511
Renta copropietarios	22	-223.099	-232.415
Depreciación propiedades		-83.911	-76.864
Total		<u>-1.243.458</u>	<u>-1.017.495</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<u>27.022</u>	<u>80.497</u>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>			
Gastos financieros		-156.441	-150.311
Diferencial cambiario		-	-350.671
Impuesto a la circulación de capitales		-	-17.723
Resultado por exposición a la inflación		-	246.008
Otros ingresos	20	121.952	13.088
		<u>-34.489</u>	<u>-259.609</u>
<b>PERDIDA NETA DEL AÑO</b>		<u>-7.467</u>	<u>-179.112</u>

Las notas adjuntas (1 a 23) forman parte de estos estados financieros

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**PO EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**  
**(Expresado en dólares americanos)**

	<b><u>Capital social (Nota 16)</u></b>	<b><u>Reserva legal (Nota 17)</u></b>	<b><u>Reserva de capital (Nota 18)</u></b>	<b><u>Pérdidas acumuladas</u></b>	<b><u>Total patrimonio</u></b>
Saldo al inicio del año	40.000	3.541	869.088	-836.140	76.489
Pérdida neta del año	-	-	-	-7.467	-7.467
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>40.000</u>	<u>3.541</u>	<u>869.088</u>	<u>-843.607</u>	<u>69.022</u>

Las notas adjuntas ( 1 a 23 ) 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 DEL 2000**  
**(Expresado en dólares americanos)**

	<b>Capital social (Nota 16)</b>	<b>Reserva legal (Nota 17)</b>	<b>Reserva de capital (Nota 18)</b>	<b>Reserva por revalorización del patrimonio</b>	<b>Reexpresión monetaria</b>	<b>Pérdidas acumuladas</b>	<b>Total patrimonio</b>
Saldo al inicio del año	51.214	4.534	-	763.877	-	-171.800	647.825
Efecto conversión saldo inicial	-11.214	-993	-	-	-	-	-12.207
Efecto dolarización	-	-	-	-398.716	506.801	-	108.085
Ajustes	-	-	-	-4.444	1.570	-	-2.874
Transferencia a reserva de capital	-	-	869.088	-360.717	-508.371	-	-
Amortización del diferencial cambiario diferido	-	-	-	-	-	-485.228	-485.228
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-	-179.112	-179.112
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>40.000</u>	<u>3.541</u>	<u>869.088</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-836.140</u>	<u>76.489</u>

Las notas adjuntas (1 a 23) forman parte de estos estados financieros

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES</b>		
<b>DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	2.075.096	1.318.191
Pagado a proveedores y empleados	-2.228.475	-1.350.355
Gastos financieros, neto	-156.441	-150.311
Diferencial cambiario, neto	-	-350.671
Impuesto Circulación de Capitales	-	-17.723
Otros ingresos	121.952	13.088
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>-187.868</u>	<u>-537.781</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES</b>		
<b>DE INVERSION</b>		
Venta de propiedades y equipos	484.438	-
Incremento otros activos	-13.818	-
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>470.620</u>	<u>-</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES</b>		
<b>DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones bancarias a corto plazo y largo plazo	-711.217	526.977
Relacionadas	443.170	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>-268.047</u>	<u>526.977</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES:</b>		
Incremento (Disminución) neta durante el año	14.705	-10.804
Saldo al inicio del año	4.254	15.058
Saldo al final del año	<u>18.959</u>	<u>4.254</u>

(Continúa en la siguiente página...)

Las notas adjuntas (1 a 23) forman parte de estos estados financieros

(Continuación...)

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
<b>CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
<b>Pérdida neta del año</b>	-7.467	-179.112
<b>Ajustes para conciliar la pérdida neta del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:</b>		
Depreciación de propiedades y equipos	83.911	76.864
Resultado por exposición a la inflación	-	-246.008
<b>Cambio en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar comerciales	-24.529	-57.917
Otras cuentas por cobrar	-7.256	-255.760
Inventarios	-7.292	-12.912
Gastos anticipados	-15.396	18.925
Otros activos	-	-52.619
Proveedores	-21.454	37.572
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	-188.385	133.186
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>-187.868</u>	<u>-537.781</u>

Las notas adjuntas (1 a 23) forman parte de estos estados financieros

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**  
**(Expresadas en dólares americanos)**

**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.

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000 la situación financiera de la compañía tiene los siguientes aspectos importantes: el nivel de endeudamiento es significativo y consecuentemente la carga financiera es importante, el capital de trabajo fue negativo en 222.037 y 140.987, el efectivo neto utilizado en actividades de operación fue de 187.868 y 537.781, la pérdida neta del año es de 7.467 y 179.112 y las pérdidas acumuladas al cierre de los ejercicios son significativas en relación al patrimonio. La administración de la empresa está tomando las acciones correspondientes a fin de mejorar la situación financiera de la misma.

**2. ASPECTOS ECONOMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA**

Con el propósito de mejorar la situación económica del Ecuador, la misma que se agravó desde 1998, en enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, esto implicó, entre otras cosas: que la moneda de circulación oficial sea el dólar americano en vez del sucre, que los estados financieros cortados al 31 de marzo del 2000 sean convertidos de sucres a dólares americanos conforme a lo establecido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 y reforma de ciertas leyes a fin de adaptar el esquema jurídico del país a la dolarización de la economía. Pese a la adopción de las anteriores medidas, la situación económica del país al cierre del año 2000 ha mostrado una ligera recuperación y moderada estabilidad, la inflación del año en referencia fue alta. Durante el año 2001 la economía en el Ecuador, ha mostrado un mayor nivel de crecimiento y estabilidad que en el año anterior; sin embargo, existen otros factores que aún son inciertos y deben ser superados con medidas que debe adoptar el Gobierno, a fin de completar todo el proceso de recuperación económica del país; la resolución de dichos aspectos está fuera del control de la Compañía y la misma no puede ser determinada a la fecha de este informe. Los estados financieros deben ser analizados considerando la situación antes mencionada.

Los estados financieros no incluye ningún ajuste que pudiera resultar de dicha situación. Los efectos correspondientes a la misma serán expuestos en los estados financieros cuando se conozca o se pueda estimar razonablemente.

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

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los mismos que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos aplicados son razonables.

Durante el año 2000, se emitieron las Normas Ecuatorianas de Contabilidad 16 y 17 y que tienen relación con la Corrección Monetaria Integral de los estados financieros y la conversión de estados financieros a fin de adoptar la dolarización.

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), estas normas requieren la presentación de información comparativa.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y se encuentra en estudio la aplicación de varias Normas Internacionales; mientras ello ocurre, en aquellas situaciones que las NEC no consideren tratamientos contables se recomienda seguir los lineamientos que las NIC proveen.

**Cambio de moneda de reporte.-** Conforme al proceso de dolarización y según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, a partir del 31 de marzo del 2000 la información financiera debe ser presentada en dólares americanos, en vez de sucres.

**Inventarios.-** Al costo promedio a la fecha del balance general, este valor no excede el de mercado.

**Propiedades y equipos.-** 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 de aproximadamente 3% sobre el total de los ingresos por servicios, esta reserva es utilizada para reposición y mantenimiento de activos de operación.

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

**Renta de Copropietarios.-** Se calcula en base al resultado neto del año (GOP).

**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 que le realicen retenciones en la fuente por un período de diez años, esto es hasta el año 2006.

**Registros contables y unidad monetaria.-** Los libros contables de la empresa están llevados en dólares americanos, que es la moneda de circulación oficial en el Ecuador a partir de marzo del 2000.

#### 4. CONVERSION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS EN EL AÑO 2000

Con base a los lineamientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 se realizó la conversión de los estados financieros de sucres a dólares americanos, cuyos principales aspectos se exponen a continuación:

**Reexpresión Monetaria Integral aplicable a los Estados Financieros hasta el 31 de marzo del 2000.-** A partir del 1 de enero del 2000, las partidas no monetarias del balance general deben ser ajustadas con el propósito de reconocer los efectos de la inflación entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000, el porcentaje de inflación correspondiente a dicho período fue aproximadamente el 32%. Los procedimientos de ajuste son aquellos establecidos por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 16. El resultado de la aplicación de la corrección monetaria integral se debe registrar en los resultados del período dentro de gastos financieros en la cuenta de Resultado por Exposición a la Inflación.

**Utilización del índice especial de Corrección de Brecha.-** Durante los últimos años ha existido una brecha entre la inflación y la devaluación anual del sucre en relación con el dólar americano, en los primeros años de la década del noventa la inflación fue mayor que la devaluación, mientras que en los dos últimos años de dicha década la devaluación ha sido sustancialmente mayor a la inflación; con el objeto de que puedan convertirse de sucres a dólares americanos los estados financieros, se debe realizar previamente a las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, lo siguiente: a) reexpresar los estados financieros por el ajuste integral de inflación por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de marzo del 2000 y b) ajustar las partidas no monetarias del balance general para reconocer el cambio del poder adquisitivo del sucre con relación al dólar americano, por el índice especial de corrección de brecha, el mismo que surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen de la transacción en caso de ser posterior y el 31 de marzo del 2000.

El índice especial acumulado de corrección de brecha entre el 31 de diciembre de 1991 y el 31 de diciembre de 1999, no excede del 27% y fluctúa hasta un 111%, dependiendo de la fecha de origen; y, el índice especial de corrección de brecha entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 fue de aproximadamente menos 3,6%.

El efecto del ajuste de las partidas no monetarias producto de la aplicación de este índice especial de corrección de brecha se registró en las siguientes cuentas: a) en la cuenta patrimonial Reexpresión Monetaria, el efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y, b) en la cuenta denominada Resultado por Exposición a la Inflación, el efecto por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000.

Los estados de resultados y flujos de efectivo por el período del 1 de enero al 31 de marzo del 2000, no están sujetos al ajuste por el índice especial de corrección de brecha y fueron convertidos a dólares americanos aplicando la tasa de cambio de 25.000 sucres por cada dólar para cada una de las cuentas que conforman esos estados.

El efecto de los ajustes de la conversión imputada al patrimonio y a los resultados del período se revela en la Nota 18.

**Conversión de estados financieros.**- Los saldos de los estados financieros al 31 de marzo del 2000, expresados en sucres y ajustados conforme se explica en los párrafos precedentes se dividieron para 25.000 con lo cual se obtuvo los saldos de los estados financieros a esa fecha convertidos a dólares americanos; dichos saldos son la base para iniciar la contabilidad en dólares americanos.

#### 5. CAMBIO EN EL METODO PARA RECONOCER EL EFECTO POR INFLACION EN EL AÑO 2000

En el año 2000 entró en vigencia la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 16, la misma que se refiere al sistema de Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros. La Compañía aplicó dicha norma, la misma que establece, que el efecto por reexpresión monetaria se registre en los resultados del año dentro de gastos financieros.

#### 6. CAJA Y EQUIVALENTES

La cuenta está conformada por:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Caja general	8.902	3.309
Bancos	<u>10.057</u>	<u>945</u>
	<u>18.959</u>	<u>4.254</u>

**7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

La cuenta está conformada por:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Relacionadas (nota 21)	5.274	245.193
Anticipo reserva reposición de activos (1)	52.779	78.495
Impuestos anticipados (2)	31.472	25.332
Vehículos de operación (3)	26.260	11.620
Anticipos a proveedores	3.341	4.778
Funcionarios y empleados	5.487	1.910
Derechos arancelarios	-	1.018
Reclamo seguros	9.391	-
Otros	2.150	471
	<u>136.154</u>	<u>368.817</u>

- (1) Corresponde a valores desembolsados para cubrir reposiciones de activos de operación; este valor será compensado con el incremento de la reserva reposición de activos.
- (2) En el año 2000 incluye retenciones en la fuente de años anteriores; la empresa recuperó estos valores en el ejercicio 2001, por cuanto se encuentra exonerada del pago de impuesto a la renta y que le realicen retenciones en la fuente. Para el ejercicio 2001 son retenciones en la fuente realizadas que deben ser recuperadas.
- (3) Corresponde a vehículos utilizados en la operación del hotel y pertenecen a los copropietarios de las suites.

**8. INVENTARIOS**

La cuenta está conformada por:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Comestibles	9.848	11.020
Bebidas	6.141	6.397
Materiales y suministros	10.846	8.861
Suministros de mantenimiento	11.410	2.379
Amenities y otros	5.817	8.113
	<u>44.062</u>	<u>36.770</u>

**9. GASTOS ANTICIPADOS**

La cuenta está conformada por:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Franquicia	5.000	2.000
Gastos de traslado (1)	11.674	-
Otros	<u>4.888</u>	<u>4.166</u>
	<u>21.562</u>	<u>6.166</u>

(1) En el año 2001 corresponde a gastos de traslado hacia el país del actual Gerente General y serán amortizados hasta el 31 de diciembre del 2002.

**10. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Los saldos del rubro al cierre del ejercicio son como siguen:

	<u>Tasa de Depreciación</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Edificios	5%	852.094	1.346.159
Muebles y enseres	10%	76.314	76.314
Equipos de computación	20%	12.496	12.496
Instalaciones	10%	13.214	13.214
Platería, cristalería y menaje	50%	17.714	8.087
Vehículos	20%	<u>33.378</u>	<u>33.378</u>
Total		1.005.210	1.489.648
Depreciación acumulada		<u>-281.931</u>	<u>-198.020</u>
Neto		<u>723.279</u>	<u>1.291.628</u>

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

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Saldo al inicio, neto	1.291.628	1.371.365
Ventas	-484.438	-
Ajustes	-	-2.873
Depreciación	<u>-83.911</u>	<u>-76.864</u>
Saldo al final, neto	<u>723.279</u>	<u>1.291.628</u>

**11. OTROS ACTIVOS**

La cuenta está conformada por:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Adquisición de propiedades (1) (nota 13)	163.500	163.500
Intereses (2) (nota 13)	23.057	23.324
Equipo lavandería (3)	14.120	-
Otros	800	835
	<u>201.477</u>	<u>187.659</u>

- (1) Corresponde a la adquisición de dos locales comerciales por los copropietarios con fondos provenientes de la reserva por reposición de locales comerciales.
- (2) Corresponde a intereses pagados sobre el préstamo para la adquisición de los locales comerciales, este valor se liquidará con la reserva por reposición de activos.
- (3) En el año 2001 corresponde a equipos de lavandería adquiridos por el hotel que van a ser devueltos al proveedor por deficiencias en su funcionamiento, esta devolución según criterio de la Administración no generará ninguna pérdida.

**12. OBLIGACIONES BANCARIAS**

La cuenta está conformada por:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Sobregiros bancarios	12.501	30.696
Deuda a corto plazo	10.948	-
Porción corriente de la deuda a largo plazo (Ver nota 15)	64.444	29.436
	<u>87.893</u>	<u>60.132</u>

**13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

La cuenta está conformada por:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Regalías y publicidad (nota 23)	23.193	9.808
10% porcentaje empleados por servicios	13.192	10.456
Reserva reposición locales comerciales (nota 11)	186.557	186.557
Copropietarios	53.295	76.106
Seguros	6.959	6.732
Impuesto al valor agregado	9.348	6.856
Relacionadas (nota 21)	93.528	1.141
Otras	14.560	3.614
	<u>400.632</u>	<u>301.270</u>

**14. GASTOS ACUMULADOS**

La cuenta está conformada por:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Sueldos y beneficios sociales por pagar	10.995	7.154
Luz, agua y teléfono	9.402	8.590
Honorarios	-	27.033
Incentivo	369	4.206
Intereses por pagar (1)	3.147	172.290
	<u>23.913</u>	<u>219.273</u>

(1) Corresponde a intereses sobre obligaciones bancarias.

**15. PASIVO A LARGO PLAZO**

La cuenta está conformada por:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Obligaciones bancarias (1)	263.935	1.002.913
Relacionadas (2) (nota 21)	353.864	243.000
Reserva capital de operación (3)	15.898	15.898
	<u>633.697</u>	<u>1.261.811</u>

- (1) Corresponde a obligación bancaria por un valor de 328.379 que vence en el año 2005 y devenga una tasa de interés del 17% anual en el 2001 y a créditos hipotecarios y sobre firmas por valores originales de 999.892 y 55.000 que devengan un interés del 17% y 18% anual respectivamente para el 2000. El préstamo de 999.892 fue utilizado principalmente para la compra de suites y fue refinanciado el 29 de diciembre del 2000. En los dos años se ha entregado como garantía hipotecaria suites de propiedad de la Compañía (Ver nota 12).
- (2) 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 cánón correspondiente.

#### 16. CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado es de 40.000 respaldado en 200.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.2 valor nominal unitario.

#### 17. 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.

#### 18. CONVERSION DE SUCRES A DOLARES DEL BALANCE GENERAL AL 31 DE MARZO DEL 2000

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes se realizó la respectiva conversión de sucres a dólares del balance general, cuyo movimiento es el siguiente:

	Resultado por Exposición a la Inflación	Reserva de Capital	
		Reexpresión Monetaria	Reserva por Revalorización del Patrimonio
Saldo al inicio del año en miles de sucres:		-	5.372.228
Ajuste		39.255	-111.108
Movimientos del año en miles de sucres:			
Inventarios	76.713	101.737	-
Propiedades	3.423.633	16.252.749	-
Otros activos	2.656.196	-	-
Capital social	-292.153	-1.008.016	1.300.169
Reserva legal	-21.008	-105.937	126.945
Pérdidas acumuladas	1.227.376	-1.161.370	-
Corrección monetaria	472.678	-472.678	-
Reserva por revalorización del patrimonio	-1.393.229	-936.465	2.329.694
Saldo después de NEC 17 en miles de sucres	<u>6.150.206</u>	<u>12.709.275</u>	<u>9.017.928</u>
Saldo al final del año convertido a dólares a la tasa de 25.000 sucres por cada dólar	<u>246.008</u>	<u>508.371</u>	<u>360.717</u>

**Reserva de capital.-** Este rubro incluye los saldos transferidos de la cuenta reserva revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria por 360.717 y 508.371 respectivamente.

## 19. 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 los años 2001 y 2000; es el siguiente:

	<b>2001</b>		
	<b>Ingresos Por servicios</b>	<b>Costos Directos</b>	<b>Margen Bruto</b>
Habitaciones	1.316.603	-334.603	982.000
Comestibles y bebidas	609.712	-429.798	179.914
Comunicaciones	143.825	-49.388	94.437
Lavanderías	23.301	-11.016	12.285
Otros	6.184	-4.340	1.844
	<u>2.099.625</u>	<u>-829.145</u>	<u>1.270.480</u>

	<b>2000</b>		
	<b>Ingresos Por servicios</b>	<b>Costos Directos</b>	<b>Margen Bruto</b>
Habitaciones	1.099.927	-192.698	907.229
Comestibles y bebidas	363.661	-257.454	106.207
Comunicaciones	117.756	-57.814	59.942
Lavanderías	22.220	-4.757	17.463
Otros	9.379	-2.228	7.151
	<u>1.612.943</u>	<u>-514.951</u>	<u>1.097.992</u>

## 20. OTROS INGRESOS

Incluye 105.212 para el ejercicio 2001 por la venta de siete suites (con dotación) por un valor de 589.650, con un valor neto en libros de 484.438 y han sido inscritas en el Registro de la Propiedad a la fecha del informe.

**21. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Los saldos por cobrar y por pagar al cierre de los ejercicios 2001 y 2000 se componen de:

	<b>2001</b>		
	<b>Por Cobrar (nota 7)</b>	<b>Por pagar corto plazo (nota 13)</b>	<b>Por pagar largo plazo (nota 15)</b>
Wotrace	-	91.362	-
Radisson Costa Rica	796	-	-
Radisson Panamá	360	-	-
Radisson Hotel Worlwide	-	1.816	-
Radisson Hotels Latinoamerica	-	350	-
Promotora World Trade Center	4.118	-	-
Cemco	-	-	353.864
	<u>5.274</u>	<u>93.528</u>	<u>353.864</u>

	<b>2000</b>		
	<b>Por Cobrar (nota 7)</b>	<b>Por pagar corto plazo (nota 13)</b>	<b>Por pagar largo plazo (nota 15)</b>
Wotrace	229.766	1.141	-
Radisson Costa Rica	2.846	-	-
Radisson Panamá	1.609	-	-
Promotora World Trade Center	7.154	-	-
Cemco	-	-	243.000
Otras	3.818	-	-
	<u>245.193</u>	<u>1.141</u>	<u>243.000</u>

**22. RESULTADOS NETOS DE LOS AÑOS (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 los años 2001 y 2000 se ha reconocido 223.099 y 232.415 a favor de los copropietarios.

**23. 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 America" 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 America 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.

(Continúa en la siguiente página..)

(Continuación...)

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 America Marketing.

Los contratos señalados en esta nota, han originado que se reconozcan como gastos al 31 de diciembre del 2001 y 2000, el valor de 100.636 y 76.534 por uso de marca, asesorías; 26.234 y 21.977 por publicidad respectivamente.