

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI):**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)** al 31 de diciembre de 2004 y 2003, 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 Ecuatorianas de Auditoría. 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. Al 31 diciembre de 2003 la Compañía dentro de gastos anticipados incluye US\$8.960 como valor a amortizar en el siguiente ejercicio; conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, dichos valores debieron imputarse a los resultados de ese año (Ver nota 8 a los estados financieros).

(Continúa en la página siguiente...)

 An independent member of BKR International,
With offices throughout the World.



Av. 12 de Octubre 1830 y Cordero
Edif. World Trade Center
Torre B • Piso 2
Casilla 17-21-01371
Telfs.: (593-2) 2231137 - 2557173/174
Telefax: (593-2) 2557178
Quito - Ecuador

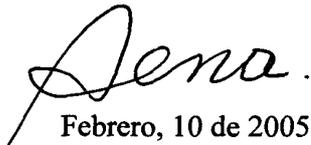
email: aena1@attglobal.net

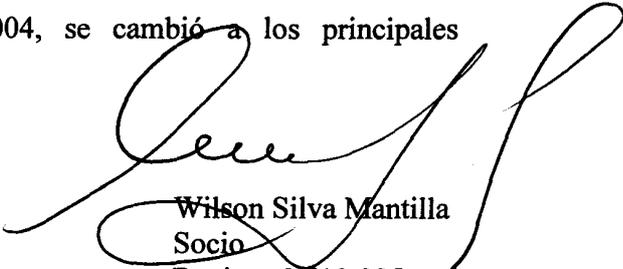
Calle 5ta Este 102 entre la D y E
Ciudadela Nueva Kennedy
Edif. Los Claveles • Dpto. 01
Telefax: (593-4) 2283-257
Guayaquil - Ecuador

A los Accionistas de **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI):**

(Continuación...)

4. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo 3 para el ejercicio 2003, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)** al 31 de diciembre de 2004 y 2003, 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 Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
5. Conforme se explica en las notas 10 y 12, la Reserva Reposición de Activos se encontraba sobregirada al 31 de diciembre de 2003 en US\$107.466, al 31 de diciembre de 2004 el saldo de esta reserva es positiva en US\$22.708, esta variación en el saldo de la reserva se debe a los cambios implantados por la nueva administración, entre los principales están: a) venta de vehículo en US\$8.000, b) entrega de los locales comerciales 11 y 12 que se adquirieron en el año 1996 con fondos de la Reserva Reposición de Activos, por lo que, estos locales eran de propiedad de los copropietarios y estaban administrados por la Compañía. Los compradores de los locales fueron dos accionistas de la empresa, los que a su vez, venden a la empresa con financiamiento. El valor de la transacción fue de US\$111.321; y, c) durante el ejercicio 2004 se ha considerado la provisión mensual del 5%.
6. Desde el mes de abril de 2004 se ha realizado la retención de US\$8.000 mensuales (US\$6.000 a los copropietarios y US\$2.000 a la operadora) para crear un fondo de operación de aproximadamente US\$200.000 equivalentes a las cuentas por cobrar comerciales, al cierre del año 2004 esta reserva asciende a US\$48.494 y corresponde a terceros (Ver nota 12 a los estados financieros).
7. Durante el año 2003 los nuevos accionistas de la sociedad realizaron un préstamo por US\$540.000, el que sirvió para cancelar obligaciones bancarias de la empresa; para el 2004 se han definido las condiciones del préstamo; el plazo de pago es de cinco años y la tasa de interés es del 10% anual.
8. A partir del mes de julio del año 2004, se cambió a los principales administradores de la compañía.


Febrero, 10 de 2005
Registro S.C. N°221


Wilson Silva Mantilla
Socio
Registro N°19.085

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

(Expresados en dólares americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes	4	245.280	6.403
Cuentas por cobrar comerciales	5	155.571	130.787
Otras cuentas por cobrar	6	50.693	70.841
Inventarios	7	52.662	46.215
Gastos anticipados	8	17.258	83.388
Total activos corrientes		<u>521.464</u>	<u>337.634</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS	9	<u>696.730</u>	<u>636.753</u>
OTROS ACTIVOS	10	<u>-</u>	<u>294.822</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u><u>1.218.194</u></u>	<u><u>1.269.209</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	11	-	72.859
Proveedores		26.672	126.558
Otras cuentas por pagar	12	291.838	408.189
Gastos acumulados por pagar	13	111.083	41.899
Total pasivos corrientes		<u>429.593</u>	<u>649.505</u>
PASIVO A LARGO PLAZO	14	<u>651.321</u>	<u>540.000</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	15	40.000	40.000
Reserva legal	16	4.941	3.541
Reserva de capital		22.158	22.158
Utilidades retenidas		70.181	14.005
Total patrimonio de los accionistas		<u>137.280</u>	<u>79.704</u>
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>1.218.194</u></u>	<u><u>1.269.209</u></u>

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

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
(Expresados en dólares americanos, excepto utilidad neta por acción)

	<u>NOTAS</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
INGRESOS POR SERVICIOS	17	2.578.951	2.472.515
COSTOS DIRECTOS	17	-865.488	-898.315
MARGEN BRUTO		<u>1.713.463</u>	<u>1.574.200</u>
GASTOS OPERACIONALES	17	<u>1.590.355</u>	<u>1.534.554</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>123.108</u>	<u>39.646</u>
OTROS GASTOS			
Gastos financieros		55.371	23.169
Total		<u>55.371</u>	<u>23.169</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>67.737</u>	<u>16.477</u>
MENOS:			
Participación trabajadores		10.161	2.472
Impuesto a la renta	3	-	-
		<u>10.161</u>	<u>2.472</u>
UTILIDAD NETA DEL AÑO		<u>57.576</u>	<u>14.005</u>
UTILIDAD NETA POR ACCION		<u>0,28</u>	<u>0,07</u>

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

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

(Expresado en dólares americanos)

	Capital social (Nota 15)	Reserva legal (Nota 16)	Reserva de capital	Utilidades retenidas	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2002	40.000	3.541	22.158	-	65.699
Utilidad neta del año	-	-	-	14.005	14.005
Saldo al 31 de diciembre de 2003	40.000	3.541	22.158	14.005	79.704
Apropiación a reserva legal	-	1.400	-	-1.400	-
Utilidad neta del año	-	-	-	57.576	57.576
Saldo al 31 de diciembre de 2004	<u>40.000</u>	<u>4.941</u>	<u>22.158</u>	<u>70.181</u>	<u>137.280</u>

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

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003
(Expresados en dólares americanos)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	2.552.517	2.423.788
Pagado a proveedores y empleados	-2.290.830	-2.268.400
Gastos financieros, neto	-55.371	-23.169
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>206.316</u>	<u>132.219</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Incremento de propiedades y equipos	-3.680	-
Incremento otros activos	-	-37.214
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-3.680</u>	<u>-37.214</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	-72.859	-633.595
Préstamo de accionistas	109.100	540.000
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>36.241</u>	<u>-93.595</u>
CAJA Y EQUIVALENTES:		
Incremento neto durante el año	238.877	1.410
Saldo al inicio del año	6.403	4.993
Saldo al final del año	<u>245.280</u>	<u>6.403</u>

(Continúa en la siguiente página...)

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

(Continuación....)

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 y 2003
(Expresados en dólares americanos)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta del año	57.576	14.005
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Provisión cuentas incobrables	1.650	-
Depreciación de propiedades y equipos	55.024	63.212
Participación trabajadores	10.161	2.472
Cambio en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	-26.434	-48.727
Otras cuentas por cobrar	20.148	25.495
Inventarios	-6.447	-247
Gastos anticipados	66.130	4.727
Proveedores	-99.886	68.318
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	128.394	2.964
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>206.316</u>	<u>132.219</u>

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

SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003

(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.

Durante el año 2003 los nuevos accionistas de la sociedad realizaron un préstamo por 540.000, el que sirvió para cancelar obligaciones bancarias de la empresa; para el 2004 se han definido las condiciones de los mismos, estableciéndose a cinco años plazo y un interés del 10% anual. En el año 2004 se adquirieron a los accionistas los locales 11 y 12 con financiamiento a una tasa de interés del 8.4% anual.

2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA

En el mes de marzo del año 2000 el Ecuador adoptó el dólar americano como moneda oficial, un resumen de la evolución de los principales indicadores de la economía ecuatoriana desde esa fecha es el siguiente:

	<u>Año</u>				
	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>
Inflación anual	91%	22%	9%	6%	1,95%
Producto Interno Bruto (millones de dólares)	15.934	21.024	24.512	26.745	28.960
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (millones de dólares)	1.458	-302	-975	-241	344
Salario Mínimo (en dólares)	57	85	104	121	137
Deuda Externa Pública (en millones de dólares)	11.335	11.373	11.388	11.303	10.900
Deuda Externa Privada (en millones de dólares)	2.229	3.038	4.879	5.190	5.849
Depósitos en la Banca (en millones de dólares)	3.580	4.424	5.590	5.097	6.376

3. FUNDAMENTOS PARA LA PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las mismas 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.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requieren la presentación de información financiera comparativa de dos años.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad 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.

Un resumen de las principales Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas por la Compañía es el siguiente:

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 5% sobre el total de los ingresos por servicios, esta reserva es utilizada para reposición y mantenimiento de activos de operación.

Jubilación patronal y desahucio.- No se mantiene la política de provisionar en razón que la mayoría del personal no tienen una antigüedad significativa.

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).

Impuesto a la renta- De acuerdo al Art. 26 de la Ley de Desarrollo Turístico, la compañía está exonerada del pago de impuesto a la renta, anticipos y que le realicen retenciones en la fuente por un período de diez años, este beneficio durará hasta el año 2006.

(Continúa en la siguiente página...)

3. FUNDAMENTOS PARA LA PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación...)

Participación trabajadores.- Se constituye a la tasa del 15% sobre la utilidad contable y se carga a los resultados del año.

Utilidad neta por acción.- Se determina considerando el número promedio de acciones en circulación.

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

4. CAJA Y EQUIVALENTES

El rubro está conformado por:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Caja general	7.248	5.962
Bancos	155.832	441
Inversiones (1)	82.200	-
	<u>245.280</u>	<u>6.403</u>

(1) Corresponde a inversión que devenga un interés del 4% anual a un plazo de 62 días.

El incremento de los fondos disponibles se debe básicamente a los pagos pendientes por rentas a copropietarios por 93.736 (correspondientes al último trimestre del año 2004), descuentos realizados a los copropietarios por cartera no recaudada por 48.494, recuperación de préstamos de ex-gerente del hotel por 30.925 y a un control de gastos por parte de la nueva administración.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El rubro está conformado por:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Huéspedes	26.666	21.331
Cuentas por cobrar	125.244	104.079
Tarjetas de crédito	5.311	5.377
(-) Provisión cuentas de dudoso cobro	-1.650	-
	<u>155.571</u>	<u>130.787</u>

(Continúa en la página siguiente...)

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

(Continuación...)

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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al inicio	-	-
Provisión	1.650	-
Saldo al final	<u>1.650</u>	<u>-</u>

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El rubro está conformado por:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Relacionadas (Ver nota 18)	2.221	-
Impuestos anticipados (1)	40.010	25.683
Anticipos a proveedores	1.022	-
Funcionarios y empleados	149	5.273
HDBM Radisson (2)	-	8.960
Reclamo seguros	1.650	-
Otros (3)	5.641	30.925
	<u>50.693</u>	<u>70.841</u>

- (1) Corresponde a retenciones de impuesto a la renta hechas a la Compañía. En el año 2003 se recuperaron 12.114 por retenciones efectuadas.
- (2) Valor que corresponde al pago de facturas de Hoteles Radisson Worldwide por el programa Reservas Curtis.
- (3) Al cierre del año 2003 corresponde a préstamos concedidos al Gerente General del Hotel, que fueron cancelados durante el año 2004.

7. INVENTARIOS

El rubro está conformado por:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Comestibles	14.769	10.845
Bebidas	10.711	7.813
Materiales y suministros	11.095	17.970
Suministros de mantenimiento	2.059	3.423
Suministros limpieza, amenities, ACPM y papelería	14.028	6.164
	<u>52.662</u>	<u>46.215</u>

8. GASTOS ANTICIPADOS

El rubro está conformado por:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Gastos seguros	11.524	39.712
Franquicia	3.333	6.667
Otros	2.401	37.009
	<u>17.258</u>	<u>83.388</u>

Al 31 de diciembre de 2003, dentro de gastos anticipados se incluyó 8.960, valores que debieron ser imputados a los resultados de ese año.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

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

	<u>Tasa de Depreciación</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Edificios	5%	1.006.327	891.324
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	17.714
Vehículos	20%	-	33.378
Total		<u>1.126.065</u>	<u>1.044.440</u>
Depreciación acumulada		<u>-429.335</u>	<u>-407.687</u>
Neto		<u>696.730</u>	<u>636.753</u>

(Continúa en la página siguiente...)

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

(Continuación...)

El movimiento de la cuenta es el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al inicio, neto	636.753	699.965
Adiciones (1)	115.001	-
Reclasificaciones al costo (2)	-33.378	-
Reclasificaciones a la depreciación acumulada (2)	33.378	-
Depreciación	-55.024	-63.212
Saldo al final, neto	<u>696.730</u>	<u>636.753</u>

- (1) Incluye 111.321 que corresponde a adquisición de locales comerciales 11 y 12 (ver nota 12 letra a).
- (2) Corresponde a reclasificaciones realizadas para dar de baja vehículos vendidos, los mismos que estaban totalmente depreciados.

10. OTROS ACTIVOS

El rubro está conformado por:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Adquisición de propiedades (1) (Ver nota 12)	-	186.557
Reserva reposición de activos (2)	-	107.466
Otros	-	799
	<u>-</u>	<u>294.822</u>

- (1) Corresponde a la adquisición de dos locales comerciales por parte de los copropietarios con fondos provenientes de la reserva reposición de locales comerciales (incluye 23.057 de intereses), en el año 2004 estos locales fueron vendidos, la contrapartida de este registro fue otras cuentas por pagar - reserva reposición locales comerciales (Ver nota 12).
- (2) Al 31 de diciembre de 2003, la Reserva Reposición de Activos se encontraba sobregirada en 107.466, al 31 de diciembre de 2004 el saldo de esta reserva es positiva en 22.708, esta variación en el saldo de la reserva se debe a los cambios implantados por la nueva administración, entre los principales están: a) venta de vehículo en 8.000, b) entrega de los locales comerciales 11 y 12 que se adquirieron en el año 1996 con fondos de la Reserva Reposición de Activos, por lo que, estos locales eran de propiedad de los copropietarios y estaban administrados por la compañía. Los compradores de los locales fueron dos accionistas de la empresa, los que a su vez, venden a la empresa con financiamiento. El valor de la transacción fue de US\$111.321; y, c) durante el ejercicio 2004 se ha considerado la provisión mensual del 5%. (Ver nota 12)

11. OBLIGACIONES BANCARIAS

Para el ejercicio 2003 corresponde a sobregiros bancarios por un valor de 72.859, el mismo que fue cancelado durante el 2004.

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El rubro está conformado por:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Regalías y publicidad (Ver nota 20)	5.600	77.274
10% porcentaje empleados por servicios	18.805	17.726
Reserva reposición locales comerciales (Ver nota 10)	-	186.557
Reserva reposición de activos (1) (Ver nota 10)	22.708	-
Renta copropietarios (2)	93.736	49.746
Seguros	10.255	46.403
Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.)	18.605	13.661
Retenciones en la fuente	3.660	-
Relacionadas (Ver nota 18)	30.047	13.676
Operación copropietarios	48.494	-
Otras	39.928	3.146
	<u>291.838</u>	<u>408.189</u>

(1) El movimiento de la cuenta Reserva Reposición de Activos es el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al inicio	-107.466	-59.295
Adquisiciones de:		
Equipos de computación	-2.635	-27.663
Televisores, radios, lamparas, etc.	-7.749	-25.248
Sábanas, toallas, etc.	-24.771	-5.613
Rótulo Radisson	-6.000	-
Menaje, utensillos, vajillas	-14.308	-10.673
Alfombras	-16.126	-
Implementación gimnasio	-24.658	-
Adquisición caseta metálica para la camioneta	-	-1.274
Derecho de uso de la licencia Sistema Fidelio	-6.773	-
Remodelación de áreas	-4.232	-18.812
Mantenimiento del hotel	-10.736	-13.599
Reclasificación vehículos	-	-42.756
Otros gastos	-239	-
Reclasificación reserva de capital de trabajo	-	16.231
Venta vehículo	8.000	-
Venta de locales 11 y 12 (a)	111.321	-
Otros ingresos	365	-
Provisión del año	128.715	81.236
Saldo al final	<u>22.708</u>	<u>-107.466</u>

(Continúa en la siguiente página...)

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

(Continuación...)

(a) Este valor corresponde a la venta (en el año 2004) de los locales 11 y 12 (salón Traders) que estuvieron registrados dentro de esta reserva; la venta se realizó a accionistas de la Sociedad Hotelera Cotopaxi S.A.; el precio de venta fue determinado considerando el valor de dos avalúos independientes y de estos se tomó el mayor; el costo de adquisición de los locales en referencia fue de 150.000, la diferencia entre el valor de compra y el de venta es de 38.679 (Ver nota 10).

(2) El movimiento de la cuenta Renta Copropietarios es el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al inicio	49.746	29.720
Renta copropietarios	350.405	246.233
Pagos	-207.666	-226.207
Retenciones por distribución en exceso cargos diferidos	-50.255	-
Descuento por cartera no recaudada (1)	-48.494	-
Saldo al final	<u>93.736</u>	<u>49.746</u>

(1) Desde el mes de abril de 2004 se ha realizado la retención de 8.000 mensuales (6.000 a los copropietarios y 2.000 a la operadora) para crear un fondo de operación de aproximadamente 200.000 equivalentes a las cuentas por cobrar comerciales, al cierre del año 2004 esta reserva asciende a 48.494 y corresponde a terceros.

13. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El rubro está conformado por:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Sueldos y beneficios sociales por pagar	24.607	19.540
Luz, agua y teléfono	9.888	8.391
Incentivo	1.212	155
Participación trabajadores	10.161	2.472
Intereses por pagar a accionistas (1)	58.650	4.650
Otros	6.565	6.691
	<u>111.083</u>	<u>41.899</u>

(1) Corresponde a intereses devengados y pendientes de pago por las obligaciones con los accionistas.

14. PASIVO A LARGO PLAZO

La cuenta está conformada por:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Préstamo de accionistas (1) (Ver nota 18)	540.000	540.000
Compra locales 11 y 12 (2) (ver nota 18)	111.321	-
	<u>651.321</u>	<u>540.000</u>

(1) Corresponde a préstamo que realizaron los nuevos accionistas de la sociedad en el año 2003, éste sirvió para cancelar obligaciones bancarias de la empresa; para el 2004 se han definido las condiciones de pago del préstamo, el plazo es de cinco años, la tasa de interés es del 10% anual.

(2) Compra de locales comerciales 11 y 12 a accionistas a un plazo aún no definido y una tasa de interés del 8,4% anual.

15. 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.

16. 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.

17. DETALLE DE INGRESOS, COSTOS DIRECTOS Y GASTOS OPERACIONALES

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 2004 y 2003; es el siguiente:

INGRESOS Y COSTOS DIRECTOS:

	<u>2004</u>		
	<u>Ingresos</u>	<u>Costos</u>	<u>Margen</u>
	<u>Por servicios</u>	<u>Directos</u>	<u>Bruto</u>
Habitaciones	1.729.412	-353.492	1.375.920
Comestibles y bebidas	684.993	-457.543	227.450
Comunicaciones	118.574	-37.420	81.154
Lavanderías	40.716	-12.000	28.716
Otros	5.256	-5.033	223
	<u>2.578.951</u>	<u>-865.488</u>	<u>1.713.463</u>

(Continúa en la siguiente página...)

17. DETALLE DE INGRESOS, COSTOS DIRECTOS Y GASTOS OPERACIONALES

(Continuación...)

	2003		
	Ingresos Por servicios	Costos Directos	Margen Bruto
Habitaciones	1.621.638	-366.229	1.255.409
Comestibles y bebidas	645.627	-474.049	171.578
Comunicaciones	171.263	-46.713	124.550
Lavanderías	31.588	-9.846	21.742
Otros	2.399	-1.478	921
	<u>2.472.515</u>	<u>-898.315</u>	<u>1.574.200</u>

GASTOS OPERACIONALES:

La cuenta está conformada por:

	2004	2003
Administración	436.369	449.228
Mercadeo y ventas	159.226	180.876
Mantenimiento	91.948	95.149
Seguridad y vigilancia	31.773	34.866
Recursos humanos	27.349	31.874
Areas públicas y limpieza	18.009	21.635
Energía	140.262	132.699
Reserva reposición de activos	128.715	81.236
Regalías M.A.F y LARMA (Ver nota 20)	156.496	149.955
Rentas copropietarios (Ver nota 19)	350.405	274.193
Renta operadora	-	18.653
Depreciación propiedades	55.024	63.212
Otros, neto	-5.221	978
	<u>1.590.355</u>	<u>1.534.554</u>

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) Los saldos por cobrar y por pagar al cierre del ejercicio son:

	2004		
	Por Cobrar (nota 6)	Por Pagar Corto Plazo (nota 12 y nota 13)	Por Pagar Largo Plazo (nota 14)
Accionistas	2.221	58.650	651.321
Hoteles Royal S.A.	-	25.313	-
Hoteles Royal Ecuador	-	4.384	-
Radisson Hotels Latinoamérica	-	350	-
	-	30.047	-
	2.221	88.697	651.321

	2003		
	Por Cobrar (nota 6)	Por Pagar Corto Plazo (nota 12 y nota 13)	Por Pagar Largo Plazo (nota 14)
Accionistas	-	4.650	540.000
Wotrace	-	2.246	-
Radisson Hotel Worldwide	-	11.080	-
Radisson Hotels Latinoamerica	-	350	-
	-	13.676	-
	-	18.326	540.000

b) Las principales transacciones con compañías relacionadas son las siguientes:

	2004	2003
Accionistas:		
. Préstamos otorgados	109.100	540.000
. Venta locales 11 y 12	111.321	-
Wotrace:		
. Préstamos pago fondos reserva	-	20.822
. Distribución asistencia técnica	-	31.792
Radisson Hotel Worldwide		
. Comisiones por reservas y otros	-	50.430
Radisson Hotel Latin America		
. Regalías MAF	51.328	85.856
. Publicidad LARMA	34.218	32.307
Hoteles Royal S.A.		
. Asistencia técnica	19.307	-
Hoteles Royal Ecuador		
. Regalías	51.643	-

19. RESULTADOS NETOS DE LOS AÑOS (GOP)

Del resultado neto, esto es, los ingresos menos los gastos operativos, se ha reconocido el 75% a los copropietarios de las unidades de dominio privado, por este último concepto, durante los años 2004 y 2003 los valores son de 350.405 y 274.193 respectivamente (Ver nota 17).

20. 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 las operaciones del hotel:

Radisson Hotel International “Latin América” Inc. (RHILA).- Existen suscritos dos contratos, que se detallan a continuación:

- a) **Licencia de Marca y Asistencia Técnica.**- 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 este convenio se reconoce 2% sobre el total de ingresos por alojamiento.

Contrato de Asistencia Técnica y Servicio de Administración con WOTRACE QUITO.- 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.

Asistencia Técnica con WOTRACE QUITO.- Por este contrato se debe reconocer a favor de WOTRACE QUITO el 0,75% sobre los ingresos de alojamiento.

A partir de enero de 2004, se modificó la distribución de las regalías fijadas dentro del marco del “Régimen de Administración y Operación del Establecimiento Hotelero”, que consta en la declaración de Propiedad Horizontal del complejo World Trade Center – Quito (4.75% de los ingresos totales) de la siguiente manera:

- a) **Radisson Hotel International “Latin America” Inc.(RHILA).**- Se establece que se deberá reconocer a RHILA el 3% sobre los ingresos de alojamiento.
- b) **Hoteles Royal S.A.** – se establece que deberá reconocer el 0.75% de los ingresos totales.

(Continúa en la siguiente página...)

20. CONTRATOS IMPORTANTES

(Continuación...)

- c) **Hoteles Royal del Ecuador S.A.-** se establece que se deberá reconocer la diferencia entre el porcentaje total y las distribuciones descritas en los literales a y b.

Como soporte de las distribuciones de los porcentajes de regalía y asistencia técnica se mantiene al momento una acta de los accionistas y el Régimen de Propiedad Horizontal, los contratos respectivos están en proceso de modificarse y suscribirse.

Lo correspondiente a Publicidad LARMA que se reconoce a RHILA se mantiene inalterable.

Los contratos señalados en esta nota, han originado que se reconozcan como gastos al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el valor de 122.277 y 117.648 por uso de marca, asesorías; 34.219 y 32.307 por publicidad respectivamente.

21. RECLASIFICACION DE CIFRAS

Con el propósito de hacerlas comparables con los valores del año 2004, ciertas cifras del año 2003 fueron reclasificadas

22. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del informe de los auditores externos (febrero, 10 de 2005), no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados.