

49892

**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 2005 y 2004, 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 de diciembre de 2005, la Compañía no ha realizado el correspondiente cálculo actuarial para determinar la provisión por jubilación patronal y desahucio; a la fecha de emisión de nuestro informe (marzo 6 de 2006) la compañía ha contratado el respectivo estudio.
4. En nuestra opinión, excepto por el efecto del ajuste por el 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. (COPAXI)** al 31 de diciembre de 2005 y 2004, 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.

(Continúa en la página siguiente...)

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

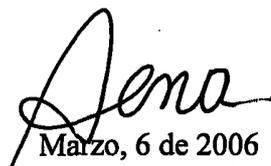
Av. 12 de Octubre 1830 y Cordero  
Edif. World Trade Center  
Torre B • Piso 2  
Casilla 17-21-01371  
Telfs: (593-2) 2231137 - 2557173/174  
Telefax: (593-2) 2557178  
Quito - Ecuador  
www.bkr.com www.aena.ws  
email: aena1@attglobal.net

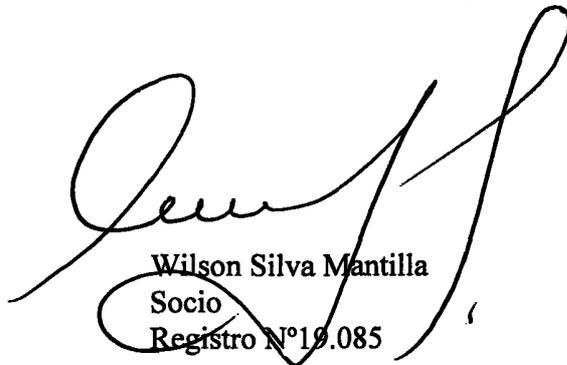
Calle 5ta Este 102 entre la D y E  
Ciudadela Nueva Kennedy  
Edif. Los Claveles • Dpto. 01  
Telefax: (593-4) 2283-257  
Guayaquil - Ecuador

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

(Continuación...)

5. Desde el mes de abril de 2004 se ha realizado una retención mensual de US\$6.000 a los copropietarios, con el propósito de crear un fondo de operación cuyo monto sea similar a las cuentas por cobrar comerciales. Al cierre de los ejercicios 2005 y 2004 esta reserva asciende a US\$91.599 y US\$48.494 respectivamente (Ver nota 10).
6. Existe un laudo arbitral ante la Cámara de Comercio de Quito, propuesto por un ex funcionario de la Compañía, él mismo que está reclamando indemnizaciones por concepto de incumplimiento de contrato; a la fecha de emisión de nuestro informe (marzo 6 de 2006) este reclamo esta en trámite (Ver nota 19).
7. A partir del año 2005 se encuentra en vigencia nuevas normas tributarias sobre la determinación del impuesto a la renta de la Compañía considerando las transacciones con partes relacionadas (precios de transferencia); de acuerdo al criterio de la administración de la Compañía, las nuevas normas tributarias no aplican para **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)** toda vez que no existen transacciones con partes relacionadas en el exterior que superen los montos establecidos para estos casos.

  
Marzo, 6 de 2006  
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 2005 Y 2004**

**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y equivalentes	4	321.170	245.280
Cuentas por cobrar comerciales	5	121.997	155.571
Otras cuentas por cobrar	6	90.741	50.693
Inventarios	7	32.953	52.662
Gastos anticipados	8	12.295	17.258
Total activos corrientes		<u>579.156</u>	<u>521.464</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS</b>	9	<u>636.140</u>	<u>696.730</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u><u>1.215.296</u></u>	<u><u>1.218.194</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Proveedores		38.040	26.672
Otras cuentas por pagar	10	273.121	291.838
Gastos acumulados	11	67.448	111.083
Total pasivos corrientes		<u>378.609</u>	<u>429.593</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	12	<u>651.321</u>	<u>651.321</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	13	40.000	40.000
Reserva legal	14	10.699	4.941
Reserva de capital		22.158	22.158
Utilidades retenidas		112.509	70.181
Total patrimonio de los accionistas		<u>185.366</u>	<u>137.280</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>1.215.296</u></u>	<u><u>1.218.194</u></u>

Las notas adjuntas (1 a 20) forman parte de estos estados financieros

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)**

**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	15	2.597.650	2.578.951
<b>COSTOS DIRECTOS</b>	15	-758.605	-865.488
<b>MARGEN BRUTO</b>		<u>1.839.045</u>	<u>1.713.463</u>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	15	<u>1.637.110</u>	<u>1.590.355</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<u>201.935</u>	<u>123.108</u>
<b>OTROS GASTOS</b>			
Gastos bancarios e intereses		<u>69.571</u>	<u>55.371</u>
Total		<u>69.571</u>	<u>55.371</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>132.364</u>	<u>67.737</u>
<b>MENOS:</b>			
Participación trabajadores		19.855	10.161
Impuesto a la renta	3	-	-
		<u>19.855</u>	<u>10.161</u>
<b>UTILIDAD NETA DEL AÑO</b>		<u>112.509</u>	<u>57.576</u>
<b>UTILIDAD NETA POR ACCION</b>		<u>0,56</u>	<u>0,28</u>

Las notas adjuntas (1 a 20) forman parte de estos estados financieros

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**  
**(Expresado en dólares americanos)**

	<b>Capital social (Nota 13)</b>	<b>Reserva legal (Nota 14)</b>	<b>Reserva de capital</b>	<b>Utilidades retenidas</b>	<b>Total patrimonio</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2003	40.000	3.541	22.158	14.005	79.704
Apropiación reserva legal	-	1.400	-	-1.400	-
Utilidad neta del año	-	-	-	57.576	57.576
Saldo al 31 de diciembre de 2004	40.000	4.941	22.158	70.181	137.280
Apropiación reserva legal	-	5.758	-	-5.758	-
Pago dividendos en efectivo	-	-	-	-64.423	-64.423
Utilidad neta del año	-	-	-	112.509	112.509
Saldo al 31 de diciembre de 2005	40.000	10.699	22.158	112.509	185.366

Las notas adjuntas ( 1 a 20 ) forman parte de estos estados financieros

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	2.627.724	2.552.517
Pagado a proveedores y empleados	-2.375.028	-2.290.830
Gastos financieros, neto	-112.383	-55.371
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>140.313</u>	<u>206.316</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Incremento de propiedades y equipos	-	-3.680
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-3.680</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones bancarias	-	-72.859
Préstamo de accionistas	-	109.100
Pago de dividendos	-64.423	-
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>-64.423</u>	<u>36.241</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES:</b>		
Incremento neto durante el año	75.890	238.877
Saldo al inicio del año	245.280	6.403
Saldo al final del año	<u>321.170</u>	<u>245.280</u>

(Continúa en la siguiente página...)

Las notas adjuntas (1 a 20) forman parte de estos estados financieros

(Continuación...)

**SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 y 2004**  
**(Expresados en dólares americanos)**

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta del año	112.509	57.576
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>		
Provisión cuentas incobrables	3.500	1.650
Depreciación de propiedades y equipos	60.590	55.024
Participación trabajadores	19.855	10.161
<b>Cambio en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar comerciales	-5.150	-26.434
Otras cuentas por cobrar	4.048	20.148
Inventarios	19.709	-6.447
Gastos anticipados	4.963	66.130
Proveedores	11.368	-99.886
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	-91.079	128.394
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>140.313</u>	<u>206.316</u>

Las notas adjuntas (1 a 20) forman parte de estos estados financieros

## **SOCIEDAD HOTELERA COTOPAXI S.A. (COPAXI)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**(Expresadas en dólares americanos y en miles de pesos colombianos)**

#### **1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

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. PRINCIPALES INDICADORES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA**

En el mes de marzo del año 2000 el Ecuador adoptó el dólar americano como moneda oficial, un resumen de la evolución de sus principales indicadores económicos, es el siguiente:

	<u>Año</u>				
	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2005</u>
Inflación anual	22%	9%	6%	1,95%	4,36%
Producto Interno Bruto (millones de dólares)	21.024	24.311	27.201	30.282	33.062
Balanza Comercial: Superávit (Déficit) (millones de dólares)	-302	-975	-241	344	912
Salario Mínimo (en dólares)	85	104	121	137	150
Deuda Externa Pública (en millones de dólares)	11.373	11.388	11.303	11.062	10.851
Deuda Externa Privada ( en millones de dólares)	3.038	4.879	5.190	5.849	6.662

La economía ecuatoriana ha experimentado cierta estabilidad con la adopción del esquema monetario de dolarización, principalmente por la inversión del sector privado en la construcción del nuevo oleoducto de crudos pesados, el incremento en el precio internacional del petróleo y la asistencia del Fondo Monetario Internacional; lo cual ha originado un crecimiento del producto interno bruto y desaceleración de la inflación. La relativa estabilidad de la economía ecuatoriana continúa dependiendo del precio internacional del petróleo y de la asistencia del Fondo Monetario Internacional y organismos multilaterales de crédito. Los cambios adversos en la economía ecuatoriana podrían afectar significativamente la situación financiera, liquidez y rentabilidad de la Compañía.

### 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), a la fecha de emisión de las mismas han sido tomadas de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); en situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se aplican las prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

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

**Conversión de Estados Financieros a pesos colombianos.-** Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América y han sido convertidos a pesos colombianos moneda de la casa matriz y han sido preparados para propósitos de consolidación de sus estados financieros y han sido convertidos utilizando conforme lo establecido en las normas internacionales de contabilidad de conformidad a lo siguiente:

- **Activos y pasivos.-** Al tipo de cambio vigente a la fecha de corte de los estados financieros.
- **Patrimonio.-** Al tipo de cambio de la fecha en que se originaron cada una de las transacciones de los saldos de cada una de las cuentas.
- **Ingresos y Gastos.-** Al tipo de cambio promedio del año.

La ganancia o pérdida en conversión de los estados financieros se presenta en el patrimonio en la cuenta diferencia en conversión.-

Los estados financieros consolidados preparados en dólares de los estados Unidos de América para propósitos locales de presentación a los Organismos de Control de la Republica del Ecuador han sido convertidos a pesos colombianos. Consecuentemente los estados financieros no tienen la intención de presentar la posición financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja de acuerdo con principios o normas de contabilidad de otros países o jurisdicciones países que la República de Ecuador y su utilización no se diseñó para aquéllos que no están informados de los principios, procedimientos y prácticas de contabilidad de Ecuador.

**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.-** A partir del año 2006, la compañía provisionará para este beneficio.

**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 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 periodo de diez años, esto es hasta el año 2006.

**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.

#### 4. CAJA Y EQUIVALENTES

El rubro está conformado por:

	<u>Dólares</u>	<u>Pesos Colombianos</u>
Caja general	6.397	14.612
Bancos	108.521	247.886
Inversiones (1)	206.252	471.125
	<u>321.170</u>	<u>733.623</u>

(1) Corresponde a inversiones que devengan una tasa de interés entre 3,50% y 4,45% anual a un plazo de 120 días.

**5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

El rubro está conformado por:

	<u>Dólares</u>	<u>Pesos Colombianos</u>
Cuentas por cobrar a clientes	115.545	263.930
Tarjetas de crédito	6.452	14.738
	<u>121.997</u>	<u>278.668</u>

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

	<u>Dólares</u>	<u>Pesos Colombianos</u>
Saldo al inicio	1.650	3.943
Bajas	-5.150	-10.522
Diferencia en conversión	-	-1.341
Provisión	3.500	7.920
Saldo al final	<u>-</u>	<u>-</u>

**6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El rubro está conformado por:

	<u>Dólares</u>	<u>Pesos Colombianos</u>
Impuestos anticipados (1)	33.732	77.051
Anticipos a proveedores	6.158	14.066
Funcionarios y empleados (2)	50.047	114.319
Otros	804	1.836
	<u>90.741</u>	<u>207.272</u>

(1) Corresponde a retenciones del impuesto a la renta realizadas a la Compañía, en el año 2005 se recuperaron 21.737 (equivalentes a 49.186 en miles de pesos colombianos).

(2) Incluye una cuenta por cobrar a un exfuncionario del hotel por 44.096 (equivalente a 100.725 en miles de pesos colombianos); dicho exfuncionario ha presentado un reclamo a la Compañía (Ver nota 10, cuenta copropietarios).

**7. INVENTARIOS**

El rubro está conformado por:

	Dólares	Pesos Colombianos
Comestibles	6.600	15.076
Bebidas	9.227	21.076
Materiales y suministros	10.305	23.540
Suministros de mantenimiento	1.240	2.832
Amenities y otros	5.581	12.748
	<u>32.953</u>	<u>75.272</u>

**8. GASTOS ANTICIPADOS**

El rubro está conformado por:

	Dólares	Pesos Colombianos
Gastos seguros	11.378	25.990
Franquicia	917	2.094
	<u>12.295</u>	<u>28.084</u>

**9. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

El rubro está conformado por:

	Tasa de depreciación	Dólares	Pesos Colombianos
Edificios	5%	1.006.327	2.298.672
Muebles y enseres	10%	76.314	174.318
Equipos de computación	33%	12.496	28.544
Instalaciones	10%	13.214	30.183
Platería, cristalería y menaje	50%	17.714	40.463
Total		<u>1.126.065</u>	<u>2.572.180</u>
Depreciación acumulada		-489.925	-1.119.096
Neto		<u>636.140</u>	<u>1.453.084</u>

El movimiento del rubro es el siguiente:

	Dólares	Pesos Colombianos
Saldo al inicio, neto	696.730	1.655.011
Depreciación de año	-60.590	-137.101
Diferencia en conversión	-	-64.826
Saldo al final, neto	<u>636.140</u>	<u>1.453.084</u>

#### 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El rubro está conformado por:

	Dólares	Pesos Colombianos
Regalías y publicidad (Ver nota 18)	5.310	12.129
10% porcentaje empleados por servicios	16.563	37.834
Reserva reposición de activos (1)	35.949	82.115
Renta copropietarios (2)	18.634	42.564
Seguros	8.088	18.475
Impuesto al Valor Agregado	15.917	36.358
Retenciones en la fuente	3.321	7.586
Relacionadas (Ver nota 16)	12.726	29.069
Descuento por cartera no recaudada (2)	91.599	209.231
Otros copropietarios (Ver nota 6 numeral 2)	45.263	103.391
Otras	19.751	45.116
	<u>273.121</u>	<u>623.868</u>

(1) El movimiento de la cuenta reserva reposición de activos es el siguiente:

	Dólares	Pesos Colombianos
<b>Saldo al inicio del año</b>	22.708	54.266
<b>Adquisiciones del año:</b>		
Sistemas	-43.817	-99.148
Menaje, utensilios, vajillas	-50.343	-113.915
Derecho de uso de la licencia Sistema Fidelio	-1.367	-3.093
Remodelaciones	-28.025	-63.414
Mantenimiento del hotel	-7.135	-16.145
Devolución seguros	11.778	26.651
Televisores, radios, lámparas, etc.	-715	1.618
Otros ingresos	466	1.054
<b>Provisión del año</b>	132.399	299.588
Diferencia en conversión	-	-5.347
	<u>35.949</u>	<u>82.115</u>

(2) El movimiento de la cuenta renta copropietarios es el siguiente:

	<u>Dólares</u>	<u>Pesos Colombianos</u>
Saldo al inicio	93.736	224.006
Renta copropietarios	502.613	1.137.299
Pagos	-534.610	-1.209.699
Descuentos por cartera no recaudada (1)	-43.105	-97.537
Diferencia en conversión	-	-11.505
Saldo al final	<u>18.634</u>	<u>42.564</u>

(1) Desde el mes de abril de 2004 se ha realizado la retención mensual de 6.000 (equivalentes a 13.578 en miles de pesos colombianos) a los copropietarios para crear un fondo de operación similar a las cuentas por cobrar comerciales. Al cierre del año 2005 esta reserva asciende a 91.599 (equivalente a 207.267 en miles de pesos colombianos).

## 11. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El rubro esta conformado por:

	<u>Dólares</u>	<u>Pesos Colombianos</u>
Sueldos y beneficios sociales por pagar	16.311	37.258
Luz, agua y teléfono	2.694	6.154
Incentivo	6.160	14.071
Participación trabajadores	19.855	45.353
Intereses por pagar (1) (Ver nota 16)	15.838	36.176
Otros	6.590	15.054
	<u>67.448</u>	<u>154.066</u>

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

## 12. PASIVO A LARGO PLAZO

El rubro esta conformado por:

	<u>Dólares</u>	<u>Pesos Colombianos</u>
Préstamo de accionistas (1) (Ver nota 16)	540.000	1.233.478
Compra locales 11 y 12 (2) (Ver nota 16)	111.321	254.282
	<u>651.321</u>	<u>1.487.760</u>

- (1) Corresponde a préstamos que realizaron los accionistas de la sociedad en el año 2003, éste sirvió para cancelar obligaciones bancarias de la misma; el plazo es de cinco años, la tasa de interés es 10% anual.
- (2) Compra de locales 11 y 12 a accionistas a un plazo de cinco años y una tasa de interés del 8,4% anual.

**13. CAPITAL SOCIAL**

El capital social autorizado es de 40.000 respaldado en 200.000 acciones ordinarias y nominativas de veinte centavos de dólar cada una.

**14. 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.

**15. 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 2005; es el siguiente:

**INGRESOS Y COSTOS DIRECTOS:**

	Dólares		
	Ingresos por servicios	Costos directos	Margen bruto
Habitaciones	1.796.656	-315.308	1.481.348
Comestibles y bebidas	623.635	-403.573	220.062
Comunicaciones	125.187	-24.557	100.630
Lavanderías	50.673	-14.728	35.945
Otros	1.499	-439	1.060
	<u>2.597.650</u>	<u>-758.605</u>	<u>1.839.045</u>

**INGRESOS Y COSTOS DIRECTOS:**

	<b>Pesos colombianos</b>		
	<b>Ingresos por servicios</b>	<b>Costos directos</b>	<b>Margen bruto</b>
Habitaciones	4.065.420	-713.470	3.351.950
Comestibles y bebidas	1.411.143	-913.193	497.950
Comunicaciones	283.269	-55.567	227.702
Lavanderías	114.661	-33.326	81.335
Otros	3.392	-993	2.399
	<u>5.877.885</u>	<u>-1.716.549</u>	<u>4.161.336</u>

**GASTOS OPERACIONALES:**

La cuenta está conformada por:

	<b>Pesos</b>	
	<b>Dólares</b>	<b>Colombianos</b>
Administración	362.915	821.193
Mercadeo y ventas	158.684	359.065
Mantenimiento	84.405	190.989
Información	17.281	39.103
Seguridad y vigilancia	24.005	54.318
Recursos humanos	24.268	54.913
Areas públicas y limpieza	15.235	34.473
Energía	140.219	317.283
Reserva reposición de activos	132.399	299.588
Regalías M.A.F y LARMA (Ver nota 18 )	161.683	365.851
Rentas copropietarios ( Ver nota 17)	502.613	1.137.299
Depreciación propiedades	60.590	137.101
Otros, neto	-47.187	-106.773
	<u>1.637.110</u>	<u>3.704.403</u>

**16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

a) Los saldos por cobrar y por pagar al cierre del ejercicio se componen de:

	Dólares		Pesos colombianos	
	Por pagar corto plazo (notas 10 y 11)	Por pagar largo plazo (nota 12)	Por pagar corto plazo (notas 10 y 11)	Por pagar largo plazo (nota 12)
Accionistas	15.838	651.321	36.177	1.487.760
Hoteles Royal S.A.	6.310	-	14.413	-
Hoteles Royal Ecuador	3.343	-	7.636	-
Radisson Hotels Worldwide	3.073	-	7.020	-
	<u>12.726</u>	<u>-</u>	<u>29.069</u>	<u>-</u>
	<u>28.564</u>	<u>651.321</u>	<u>65.246</u>	<u>1.487.760</u>

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

	Dólares	Pesos Colombianos
Accionistas:		
. Pago dividendos en efectivo	64.423	-171.181
Radisson Hotel Latin America		
. Regalías MAF	53.855	121.861
. Publicidad LARMA	35.904	81.242
Hoteles Royal S.A.		
. Asistencia técnica	5.007	113.297
Hoteles Royal Ecuador		
. Regalías	66.917	1.514.178

**17. RESULTADOS NETOS DE LOS AÑOS (GOP)**

Del resultado neto, esto es, los ingresos menos los gastos operativos, se ha desembolsado el 75% a los copropietarios de las unidades de dominio privado, por este último concepto, durante el año 2005 se ha reconocido 502.613, equivalente a 1.137.299 mil pesos colombianos (Ver nota 15).

## 18. 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, el siguiente contrato, que se mantiene desde el inicio de operaciones del hotel hasta la fecha:

**Radisson Hotel International "Latin America" Inc. (RHILA).**- Existen suscritos dos contratos, que se describen 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 por alojamiento.
- b) **Publicidad LARMA.**- Por este convenio se reconoce el 2% sobre el total de ingresos por alojamiento.

A partir de enero de 2004, se establece 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.
- 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.

Con fecha abril de 2005, conforme a lo que establece el "Régimen de Administración y Operación del Establecimiento Hotelero", la distribución de la diferencia entre el 4.75% de los ingresos totales y el porcentaje a reconocerle a RHILA (3% sobre ingresos de alojamiento), es distribuido a Hoteles Royal del Ecuador S.A.

Los contratos señalados en esta nota, han originado que se reconozcan como gastos al 31 de diciembre del 2005, el valor de 125.779 (equivalente a 284.609 mil pesos colombianos) por uso de marca, asesorías, 35.904 (equivalente a 81.242 mil pesos colombianos) por publicidad respectivamente.

**19. CONTINGENCIAS**

Existe un laudo arbitral ante la Cámara de Comercio de Quito, propuesto por un ex funcionario de la compañía, reclamando indemnizaciones por concepto de incumplimiento de contrato de servicios profesionales.

**20. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión del informe de los auditores externos (marzo 6 de 2006) se encuentra en estudio en el Congreso Nacional la Ley de Reactivación Económica de la Producción; cuyo propósito fundamental es promover el crédito hacia el sector productivo para reactivar el mismo.

No existen otros eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos.