

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Socios y Junta Directiva de
"Promotora Hotel Dann Carlton Quito Promodann Compañía Limitada"
Quito, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de "Promotora Hotel Dann Carlton Quito Promodann Compañía Limitada" al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2000, fueron revisados por otros auditores, cuyo informe de fecha 29 de marzo del 2001, expresó una opinión con salvedad.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. La Compañía tomando como base la resolución No.99-1-3-3-0011, publicada en el Registro Oficial No. 310 del 3 de noviembre de 1999 decidió diferir la pérdida en cambio neta por US\$3,685,867 y amortizarla a partir del año 2000, en un período de hasta cinco años. Durante el año 2001 la Compañía afectó a resultados US\$557,492. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, las pérdidas en cambio deben registrarse en los resultados del año en que se originan. El efecto del referido registro fue sobrevalorar la pérdida neta del año.

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros respecto al asunto mencionado en el párrafo tercero, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de "Promotora Hotel Dann Carlton Quito Promodann Compañía Limitada", al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2001, se emite por separado.

BDO S'm

Abril 12, 2002
RNAE-193



Nancy Gavela – Socia
RNC – 21.874

**"Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada"**

Balance General
(Expresado en dólares)

Diciembre 31,	2001
Activos	
Activo corriente:	
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota A)	603,481
Cuentas por cobrar (Nota B)	415,993
Inventarios (Nota C)	119,775
Gastos pagados por anticipado	7,572
Total activo corriente	1,146,821
Propiedad, maquinaria y muebles (Nota D)	6,699,541
Otros activos (Nota E)	3,312,141
	11,158,503
Pasivos y patrimonio de los socios	
Pasivo corriente:	
Sobregiro bancario	16,240
Cuentas por pagar (Nota F)	218,842
Gastos acumulados por pagar (Nota G)	91,253
Obligaciones con los trabajadores (Nota H)	10,923
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota J)	602,369
Total pasivo corriente	939,627
Pasivo a largo plazo (Nota J)	6,786,273
Otros pasivos a largo plazo (Nota K)	236,387
Total pasivos	7,962,287
Patrimonio de los socios:	
Capital social (Nota L)	28,000
Capital adicional (Nota M)	5,737,485
Pérdidas acumuladas (Nota N)	(2,569,269)
Total patrimonio de los socios	3,196,216
	11,158,503

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

**"Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada"**

Estado de Resultados

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,		2001
Ingresos:		
Habitaciones		1,924,278
Alimentos y bebidas		953,371
Lavandería		40,782
Business Center		5,981
Eventos		47,272
Arriendos		2,540
		2,974,224
Costos de operación:		
Directos		(1,230,762)
Personal		(592,727)
Alimentos y bebidas		(309,896)
		(2,133,385)
Utilidad en operación		840,839
Otros (gastos) ingresos:		
Provisones-honorarios y otros		(544,022)
Intereses sobre préstamos		(241,695)
Depreciaciones y amortizaciones		(1,065,295)
Otros gastos		(60,694)
Otros ingresos		855,753
		(1,055,953)
Pérdida neta		(215,114)

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

**"Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada"**

Estado de Evolución del Patrimonio

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,		2001
Capital social		
Saldo inicial y final		28,000
Capital adicional		
Saldo inicial y final		5,737,485
Pérdidas acumuladas		
Saldo inicial		(2,209,555)
Ajustes años anteriores		(144,600)
Pérdida neta		(215,114)
Saldo final		(2,569,269)
Total patrimonio de los socios		3,196,216

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

**"Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada"**

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,

2001

Flujos de efectivo por las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	2,743,429
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,408,753)
Intereses pagados	(93,084)
Otros ingresos	855,753

Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1,097,345
---	-----------

Flujo de efectivo por las actividades de inversión:

Pago por compra de propiedad, maquinaria y muebles	(27,744)
Producto de la venta de propiedad, maquinaria y muebles	6,000
Pago por aumento de otros activos	(801)

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(22,545)
---	----------

Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:

Sobregiros bancarios	1,096
Préstamos recibidos de los socios	592,303
Pago de obligaciones financieras, neto	(1,078,333)

Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(484,934)
--	-----------

Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	589,866
---	---------

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13,615
---	--------

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	603,481
--	---------

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

**"Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada"**

**Conciliación de la Pérdida Neta con el Efectivo Neto
Provisto por las Actividades de Operación**

(Expresada en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2001
Pérdida neta	(215,114)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	
Depreciación	383,711
Amortización	718,664
Provisión para cuentas incobrables	25,550
Utilidad en venta de propiedad, maquinaria y muebles	3,091
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Aumento en cuentas por cobrar	(230,795)
Aumento en inventarios	(66,476)
Disminución en gastos pagados por anticipado	14,485
Aumento en cuentas y gastos acumulados por pagar	455,974
Aumento en obligaciones con los trabajadores	8,255
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1,097,345

**Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.**

**“Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada”**

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del negocio	La Compañía fue constituida el 24 de marzo de 1997. Su principal actividad es la administración de hoteles y establecimientos turísticos considerados como tales por la legislación ecuatoriana, a excepción de la administración de casinos; compra-venta, administración, construcción de edificios, urbanizaciones y proyectos turísticos; importación y comercialización de toda clase de materiales de construcción y equipamiento de inmuebles, entre otros.
Bases de presentación	La Compañía al 31 de diciembre del 2001, mantiene sus registros contables en dólares, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC's).
Efectivo y equivalentes de efectivo	Para propósito del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo todas sus inversiones de alta liquidez con vencimiento de tres meses o menos.
Inventarios	Los inventarios se encuentran valorados a sus costos históricos, los cuales no exceden a su valor de mercado. El costo de ventas se determina por el método promedio.
Propiedad, maquinaria y muebles	La propiedad, maquinaria y muebles se encuentra registrada a su costo reexpresado al 31 de marzo del 2000 de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC). Las adiciones efectuadas a partir de esta fecha se encuentran registrados a su costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados. Las tasas de depreciación anual de los activos, son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios	3.33%
Maquinaria y equipo	10%
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	20%
Vehículos	20%

**“Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada”**

Políticas de Contabilidad Significativas

Otros activos

Los rubros de otros activos se encuentran registrados a su costo reexpresado al 31 de marzo del 2000, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.17 (NEC). Incluye principalmente diferencia en cambio gastos preoperacionales, preapertura y constitución, los cuales son amortizados en línea recta en período de cinco años.

Por disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la Compañía activó el diferencial cambiario, producto de la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera en el año 1999, el cual está siendo amortizado en un período de hasta cinco años.

**“Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada”**

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

A. Efectivo y equivalente de efectivo	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:		
	Diciembre 31,		2001
	Efectivo		11,368
	Equivalente de efectivo:		
	Bancomex		
	Certificado de pasivos garantizados negociables No. 92000548 y 92000547.	(Nota J (3))	100,000
	Solbanco		
	Certificado de pasivos garantizados negociables No. 700400022001, 700400051, 700400022003 y 700400022002.	(Nota J (3))	113,972
	Banco Unión		
	Certificado de pasivos garantizados negociables No. 003456, 003451, 003457 y 003452.	(Nota J (3))	261,873
	Banco de Préstamos		
	Certificado de pasivos garantizados negociables No. B720N00628802001, B720N00628001 y B630N01374	(Nota J (3))	116,268
			592,113
			603,481

**“Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada”**

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**B. Cuentas
por cobrar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Cientes	283,431
Hoteles Dann Limitada	100,759
Tarjetas de crédito	16,077
Empleados (1)	5,999
Servicio de Rentas Internas	9,796
IVA crédito tributario	7,138
Impuesto retenido	18,343
	441,543
Menos provisión acumulada para cuentas incobrables	25,550
	415,993

(1) Al 31 de diciembre del 2001, esta cuenta no incluye operaciones de importancia entre la Compañía y sus empleados.

El movimiento de la provisión acumulada para cuentas incobrables, fue como sigue:

	2001
Saldo inicial	129
Provisión del año	25,550
Castigos	(129)
Saldo final	25,550

**“Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada”**

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

C. Inventarios

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Comestibles	15,129
Bebidas	11,519
Suministros	19,777
De operación	73,350
	119,775

**D. Propiedad,
maquinaria
y muebles**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Terrenos	91,028
Edificios	6,277,458
Muebles y enseres	851,261
Maquinaria y equipo	474,154
Vehículos	92,986
Equipo de computación	116,469
	7,903,356
Menos depreciación acumulada	1,203,815
	6,699,541

El movimiento de propiedad, maquinaria y muebles, fue como sigue:

	2001
Costo ajustado:	
Saldo inicial	7,887,951
Compras	27,744
Ventas	12,339
Saldo final	7,903,356

**“Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada”**

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	2001
Depreciación acumulada ajustada:	
Saldo inicial	823,352
Gasto del año	383,711
Ventas	3,248
Saldo final	1,203,815

**E. Otros
activos**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Activos de operación	117,632
Gastos preoperacionales	278,934
Diferencia en cambio (1)	3,685,867
Gastos preapertura	148,689
Gastos de constitución	13,053
	4,244,175
Menos amortización acumulada	932,034
	3,312,141

- (1) Por disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la Compañía activó el diferencial cambiario producto de la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera este valor activado será amortizado en un periodo de hasta cinco años. En este periodo la Compañía no podrá distribuir utilidades acumuladas o del ejercicio a sus accionistas, hasta que se haya amortizado la totalidad del diferencial cambiario.

**“Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada”**

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento de otros activos, fue como sigue:

	2001
Costo ajustado:	
Saldo inicial	4,243,374
Adiciones	801
Saldo final	4,244,175
Amortización acumulada ajustada:	
Saldo inicial	213,370
Gasto del año	718,664
Saldo final	932,034

F. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Proveedores	112,938
Retenciones en la fuente e IVA	22,354
Propina empleados pendiente de pago (1)	73,700
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	3,425
Otros	6,425
	218,842

(1) Corresponde a acta transaccional firmada entre la Administración de la Compañía y los empleados de la misma.

**“Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada”**

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**G. Gastos
acumulados
por pagar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Propinas por pagar	24,194
Provisiones	63,309
Intereses	3,750
	91,253

**H. Obligaciones
con los
trabajadores**

El movimiento de las obligaciones con los trabajadores, fue como sigue:

	2001
Beneficios sociales:	
Saldo inicial	2,668
Provisión del año	16,966
Pagos efectuados	8,711
Saldo final	10,923

**I. Impuesto a la
renta**

De acuerdo a la Ley Especial de Desarrollo Turístico promulgada en el Registro Oficial No. 118 del 28 de enero de 1997, establece la concesión de beneficios generales y especiales a favor de las personas naturales o jurídicas que, calificadas por el Ministerio de Turismo, realicen inversiones o gastos en el sector turístico. Entre estas concesiones se establece la exoneración del pago del impuesto a la renta, sus anticipos y retenciones en la fuente por un período de diez y cinco años que dependerá de la calificación al proyecto otorgada por el Ministerio de Turismo como de Primera o Segunda Categoría respectivamente.

Con fecha junio 10 de 1998 el Ministerio de Turismo aprobó y calificó al Proyecto Hotel Dann Carlton Quito de propiedad de Promotora Hotel Dann Carlton Quito Promodann Compañía Limitada, en la Primera Categoría de la Ley Especial de Desarrollo Turístico.

**“Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada”**

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**J. Pasivo a
largo plazo**

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
---------------	------

Préstamos bancarios:

Corporación Financiera Nacional

Préstamo por US\$2,826,107 con pagos mensuales con un año de gracia, al 5,53% de interés anual decreciente con vencimiento en septiembre del 2006.	(1) 1,922,079
--	---------------

Préstamo por US\$788,103 con pagos mensuales, al 5,53% de interés anual decreciente con vencimiento en septiembre del 2006.	(1) 384,254
---	-------------

Préstamos socios:

Inversiones G.B.S. Limitada., Promotora Apartamentos Dann Limitada. y Hoteles Dann Limitada al 10% de interés anual con vencimiento en septiembre del 2004.	125,000
Grupo Montelimar Ltda.	(2) 2,069,808
Promotora Apartamentos Dann S.A.	(2) 1,034,904
Inversiones G.B.S. Ltda.	(2) 1,034,904

Otras:

Hotel Dann Ltda.	(2) 19,235
Organización Dann Ltda.	(2) 35,386
Centros Comerciales C.A. con 18 meses de gracias al 15% de interés anual, con vencimiento en diciembre del 2004.	(3) 336,840
Organización Dann Ltda., con 18 meses de gracias al 15% de interés anual, con vencimiento en diciembre del 2004.	(3) 426,232

7,388,642

Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	602,369
--	---------

6,786,273

**“Promotora Hotel Dann Carlton Quito
Promodann Compañía Limitada”**

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Estas obligaciones están respaldadas mediante una garantía hipotecaria abierta sobre los bienes inmuebles de la Compañía.
- (2) No existen fechas de vencimiento e intereses pactados.
- (3) Cuentas que se originaron por la adquisición de los Certificados de Pasivos Garantizados (CPG's) para cumplir con las obligaciones pendientes con la Corporación Financiera Nacional CFN. (Nota A)

Los vencimientos de los pasivos a largo plazo y préstamos a socios, son como sigue:

Años	Valor
2003	1,407,107
2004	632,113
2005	499,228
2006	53,588
Otras	4,194,237
	6,786,273

K. Otros pasivos a largo plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Reserva reposición mobiliario	214,970
Provisión honorarios administración	21,417
	236,387

L. Capital social

Está constituido al 31 de diciembre del 2001 por 700.010 participaciones suscritas y pagadas, de valor nominal de US\$0,04 cada una.

M. Capital adicional

Este rubro incluye las cuentas que se originaron en ajustes parciales por inflación hasta el período de transición en el año 2000, como la reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria.

“Promotora Hotel Dann Carlton Quito Promodann Compañía Limitada”

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

N. Pérdidas acumuladas

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta permite amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad.

O. Contratos

(a) Administración (operación).

El 11 de mayo de 1998, “Promotora Hotel Dann Carlton Quito Promodann Compañía Limitada” (contratante) y “Hoteles Dann Limitada” (operador), celebraron el contrato de operación o administración hotelera. Entre sus principales cláusulas estipula:

- *Cláusula Cuarta – Término o plazo:* el presente contrato tendrá una duración de veinte y cinco (25) años contados a partir de la fecha de apertura del Hotel por parte del operador.
- *Cláusula Quinta – Compensación al operador:* Como única compensación o retribución por su gestión, el operador, recibirá una suma de dinero equivalente al 20% de la utilidad neta operacional que arroje la explotación del establecimiento hotelero a que se refiere el presente contrato; el contratante recibirá el 80% restante.
- *Cláusula Décimo Primera – Reserva para reposición de mobiliario y accesorios:* El Operador, con cargo a la operación, hará una reserva para efectuar reposiciones o adiciones al mobiliario y equipo del alojamiento hotelero. Esta reserva se alimentará con una suma equivalente al cinco por ciento (5%) de los ingresos generales de la operación.

“Promotora Hotel Dann Carlton Quito Promodann Compañía Limitada”

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- *Cláusula Décima Séptima. – Amortización de gastos de preapertura:* Todos los gastos que se ocasionen como consecuencia de la preparación del tratamiento hotelero para su apertura y serán cancelados por el operador con cargo a la operación del establecimiento. Estos gastos de amortización por medio de cargos mensuales en un período de 60 meses, pero los dineros suministrados por el operador para atenderlos se devolverán en cuotas mensuales entre el séptimo y duodécimo mes de operaciones, contra los ingresos generales del establecimiento.

(b) Mandato especial para el manejo de la operación de Hotel Dann Carlton Quito.

- *Primera Antecedentes.-* El 11 de mayo de 1998 Hotel Dann Carlton Quito suscribió con Hoteles Dann Cía. Ltda., un contrato de operación de establecimiento hotelero, el mismo que se mantiene vigente no obstante las modificaciones introducidas por el presente mandato al período comprendido entre julio 11 y noviembre 15 del 2001.
- *Segunda: Mandato Especial.-* Promodan Cía. Ltda. Otorga un mandato especial a favor de Hoteles Dann con el propósito que éste pueda a nombre de Promodan Cía. Ltda. realizar actos y contratos.
- *Tercera: Honorario.-* Por el período comprendido entre julio 11 a noviembre 15 del 2001 Hoteles Dann Cía. Ltda. percibirá por este período el honorario pactado entre Promodan Cía. Ltda. y Hoteles Dann Cía. Ltda., en el contrato suscrito el 11 de mayo de 1998.
- *Cuarta: Gastos del período administrado.-* Los gastos operacionales incurridos por parte del Hoteles Dann Cía. Ltda. en el ejercicio del mandato entre julio 11 y noviembre 15 del 2001, serán asumidos inicialmente por Hoteles Dann Cía. Ltda., ya que estos gastos posteriormente serán trasladados a Promodan Cía. Ltda. junto con los ingresos operativos.