

Informe de los Auditores Externos Independientes

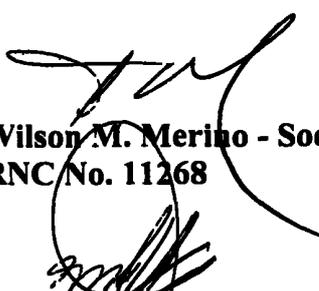
A los Accionistas y Directores de
Hotel Boulevard S. A.

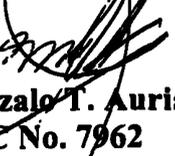
Hemos auditado los balances generales adjuntos de Hotel Boulevard S. A. al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestras auditorías proporcionan una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hotel Boulevard S. A. al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

Romero & Asociados
SC - RNAE No.056


Wilson M. Merino - Socio
RNC No. 11268


Gonzalo T. Auria - Gerente
RNC No. 7962

8 de Abril del 2002

Hotel Boulevard S. A.

Balances Generales

	31 de Diciembre	
	2001	2000
	<i>(En Miles)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	US\$ 107	US\$ 37
Cuentas por cobrar <i>(Nota 3)</i>	206	341
Inventarios <i>(Nota 4)</i>	23	18
Gastos anticipados	2	-
Total activos corrientes	338	396
Propiedades y equipos <i>(Nota 5):</i>		
Edificio e instalaciones	8,096	8,617
Muebles y enseres y equipos	1,712	532
Equipos de computación	123	120
Total al costo	9,931	9,269
Depreciación acumulada	(799)	(240)
Total propiedades y equipos, neto	9,132	9,029
Cargos diferidos y Otros activos <i>(Nota 6)</i>	152	770
Total activos	US\$ 9,622	US\$ 10,195
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Documentos por pagar	US\$ -	US\$ 2,764
Cuentas por pagar <i>(Nota 7)</i>	219	141
Intereses por pagar <i>(Nota 8)</i>	74	355
Porción corriente de obligaciones a largo plazo <i>(Nota 9)</i>	165	840
Total pasivos corrientes	458	4,100
Obligaciones a largo plazo <i>(Nota 9)</i>	4,275	2,800
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado <i>(Nota 10)</i>	1,200	1,200
Aportes para aumento de capital	4,050	1,632
Reserva de capital	1,138	1,138
Déficit acumulado	(1,499)	(675)
Total patrimonio de accionistas	4,889	3,295
Total pasivos y patrimonio de accionistas	US\$ 9,622	US\$ 10,195

Ver notas adjuntas.

Hotel Boulevard S. A.

Estados de Resultados

	Año Terminado el 31 de Diciembre 2001	Período de Cuatro Meses Terminado el 31 de Diciembre 2000
	<i>(En Miles)</i>	
Ingresos de servicios	US\$ 1,551	US\$ 262
Costo de servicios	(697)	(147)
Utilidad bruta	854	115
Gastos de operación:		
Administrativos	(631)	(118)
Ventas	(72)	(11)
Depreciaciones y amortizaciones de gastos preoperativos	(599)	(201)
Pérdida de operaciones	(448)	(215)
Otros ingresos (gastos):		
Financieros	(1,049)	(346)
Resultado por exposición a la inflación	-	(99)
Condonación de deuda <i>(Nota 12)</i>	682	-
Pérdida antes de impuesto a la circulación de capitales	(815)	(660)
Impuesto a la circulación de capitales	-	(15)
Pérdida neta	US\$ (815)	US\$ (675)

Ver notas adjuntas.

Hotel Boulevard S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Aportes Para Aumento de capital	Reserva de Capital	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reserva por Valuación	Reexpresión Monetaria	Déficit Acumulado	Total
	<i>(US Dólares en Miles)</i>							
Saldos al 31 de Diciembre del 1999, previamente informados (sucres fueron convertidos a US dólares al tipo de cambio de S/19.526)	768	2,169	-	663	655	332	-	4,587
Efecto de NEC desde la fecha de transacción a Diciembre 31, 1999	(168)	(475)	-	(145)	(144)	(72)	-	(1,004)
Saldos al 31 de Diciembre de 1999, ajustados	600	1,694	-	518	511	260	-	3,583
Efectos NEC de Enero 1 a Marzo 31, 2000	-	-	-	302	-	85	-	387
Aumento de capital	600	(62)	-	(27)	(511)	-	-	-
Transferencia	-	-	1,138	(793)	-	(345)	-	-
Pérdida neta, 2000	-	-	-	-	-	-	(675)	(675)
Saldos al 31 de Diciembre del 2000	1,200	1,632	1,138	-	-	-	(675)	3,295
Aportes para aumento de capital	-	3,484	-	-	-	-	-	3,484
Reclasificaciones	-	(1,066)	-	-	-	-	-	(1,066)
Pérdida neta, 2001	-	-	-	-	-	-	(815)	(815)
Otros	-	-	-	-	-	-	(9)	(9)
Saldos al 31 de Diciembre del 2001	1,200	4,050	1,138	-	-	-	(1,499)	4,889

Ver notas adjuntas.

Hotel Boulevard S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Año Terminado el 31 de Diciembre 2001	Período de Cuatro Meses Terminado el 31 de Diciembre 2000	
<i>(En Miles)</i>			
Actividades de Operación:			
Recibido de clientes	US\$ 1,494	US\$ 202	
Pagado a proveedores y servicios de personal	(1,610)	(193)	
Intereses pagados	(1,049)	(396)	
Impuesto a la circulación de capitales	-	(15)	
Efectivo neto usado en actividades de operación	(1,165)	(402)	
Actividades de Inversión:			
Compras de propiedades y equipos	(662)	(14)	
Disminución (adiciones) de cargos diferidos	578	(21)	
Disminución de otras cuentas por cobrar	183	-	
Efectivo neto proveniente de (usado) actividades de inversión	99	(35)	
Actividades de Financiación:			
Cancelación de documentos por cobrar a largo plazo	(384)	55	
Cancelación de obligaciones por pagar	(2,404)	(30)	
Obligaciones a largo plazo	440	399	
Aportes para aumento de capital	3,484	-	
Otros	-	23	
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	1,136	447	
Aumento neto en caja y bancos	70	10	
Caja y bancos al principio del año	37	27	
Caja y bancos al final del año	US\$ 107	US\$ 37	
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto usado en actividades de operación:			
Pérdida neta	US\$ (815)	US\$ (675)	
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto usado en actividades de operación:			
Depreciaciones y amortizaciones	599	243	
Resultados por inflación a la inflación, neto	-	99	
Condonación de deuda	(682)	-	
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en cuentas por cobrar	(57)	(60)	
Aumento en inventarios	(5)	(1)	
Aumento en gastos anticipados	(2)	-	
Aumento en otros activos	-	(4)	
Aumento en cuentas por pagar	78	46	
Disminución en intereses por pagar	(281)	(50)	
Efectivo neto provenientes de actividades de operación	US\$ (1,165)	US\$ (402)	

Ver notas adjuntas.

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2001 y 2000

1. Actividad de la Compañía

Hotel Boulevard S. A. inició en 1998 la construcción de un nuevo y lujoso hotel contando para el efecto con la franquicia internacional Hampton Inn producto de lo cual surgió en Agosto 24 del 2000 el nuevo Hampton Inn Hotel y Casino, siendo la franquicia Hampton Inn de propiedad de Hilton Hotels Corporation (HHC) con sede en Beverly Hills USA. Hotel Boulevard S. A. firmó con Hilton Hotels Corporation un contrato de franquicia a través del cual el Hotel le pagará una comisión mensual por concepto de ingresos por servicios de habitaciones.

A partir de Agosto del 2000, el Hotel esta siendo administrado por Corporación de Hoteles del Ecuador Cía. Ltda. para lo cual las partes han suscrito un contrato de administración y operación hotelera con vigencia de 8 años, garantizado por Interamerican Promo Hotels Inc.

El Hotel esta calificado en la primera categoría de la Ley Especial de Desarrollo Turístico que le otorga beneficios de carácter tributario.

La Compañía no cuenta con personal en relación de dependencia. Los servicios de personal son proveídos por CorpHoteles Cía. Ltda.

La Compañía opera íntegramente en Ecuador, un país que en los últimos años ha sido afectado por inestabilidad económica, política y jurídica, lo que generó altas tasas de inflación, devaluación y de interés y obligo en Marzo del 2000 a adoptar el US dollar como unidad monetaria. Con posterioridad al cambio de la unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios localmente han continuando incrementándose, originando una inflación del 41% durante el periodo de Abril a Diciembre del 2000 y 22% en el 2001.

2. Políticas Contables Significativas

El Esquema de Dolarización

En Marzo del 2000, el Gobierno Ecuatoriano adoptó mediante Ley, el Esquema de Dolarización, el que consistió en retirar los Suces (Unidad Monetaria de la República del Ecuador) de circulación y reemplazarlos por US Dólares; y fijar el tipo de cambio en S/25.000 por US\$1.00.

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

El Esquema de Dolarización (continuación)

Esta Ley establece que las compañías y personas naturales obligadas a llevar contabilidad, debieron efectuar la conversión de sus registros contables de sucres a US Dólares, por el período del 1 de Enero al 31 de Marzo del 2000, y empezar a mantener los registros contables en US Dólares a partir del 1 de Abril del 2000.

Los registros contables expresados en sucres fueron convertidos a US dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, como sigue:

- Las cuentas no monetarias del balance general (inventarios, activos fijos, cargos diferidos y otros activos y cuentas patrimoniales) fueron reexpresadas con el propósito de reconocer los efectos de la inflación entre la fecha de la transacción y el 31 de Marzo del 2000, fecha de transición.
- Las cuentas no monetarias del balance general (inventarios, activos fijos, cargos diferidos y otros activos y cuentas patrimoniales) fueron ajustadas con el propósito de reconocer los cambios en el poder adquisitivo del sucre con respecto al US dólar entre la fecha de la transacción (31 de Diciembre de 1991, si la fecha de la transacción es anterior) y la fecha de transición, mediante el uso de un índice especial de corrección de brecha.
- Las cuentas monetarias (caja y bancos, cuentas por cobrar, gastos anticipados, obligaciones bancarias, cuentas por pagar, gastos acumulados, obligaciones a largo plazo y su porción corriente) y del estado de resultados no fueron reexpresadas por inflación ni ajustadas por el índice especial de corrección de brecha.
- Los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999, fueron registrados en la cuenta patrimonial denominada "Reserva de capital"; mientras que los efectos relacionados con el período comprendido desde el 1 de Enero al 31 de Marzo del 2000, fueron registrados en la cuenta del estado de resultados denominada "Resultados por Exposición a la Inflación".

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

El Esquema de Dolarización (continuación)

- Los saldos de los estados financieros al 31 de Marzo del 2000, expresados en sucres con los efectos antes indicados, fueron divididos para S/25.000 con el propósito de obtener los estados financieros expresados en US dólares.

Bases de Presentación de Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos, costo y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Valuación de Inventarios

Los inventarios están valuados al costo de la última adquisición. El costo no excede el valor de mercado.

Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificio	5%
Instalaciones	10%
Muebles y enseres y equipos	10%
Equipos de computación	20%

Cargos Diferidos

Representan gastos preoperativos incurridos hasta Agosto 2000 en la fase de construcción del nuevo Hotel. El costo es amortizado en línea recta en un plazo de 5 años a partir de Septiembre 2000.

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Reserva Capital Adicional

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.

El saldo acreedor podrá ser capitalizado en la parte que excede el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

Impuesto a la Circulación de Capitales

En el 2000, representó el 0,80% de impuesto pagado sobre los depósitos efectuados en las instituciones del Sistema Financiero Nacional, el cual fue derogado a partir del 1 de Enero del 2001. Este tributo fue registrado con cargo a resultados del período en que se efectuaron los depósitos.

Estados de Flujos de Efectivo

Hasta 1999, la Compañía usó el método indirecto para la preparación del estado de flujos de efectivo. A partir del 2000, la Compañía usa el método directo en la preparación de este estado, con el propósito de mejorar la calidad de la información financiera y presentar información financiera comparable.

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

	2001	2000
	<i>(En Miles)</i>	
Clientes	US\$ 134	US\$ 77
Impuesto al valor agregado	18	44
Corporación Aduanera Ecuatoriana (CAE)	30	30
Compañía relacionada	6	3
Retenciones de impuesto a la renta	3	15
Revelar documentos por cobrar, porción corriente	-	145
Otros	15	27
	US\$ 206	US\$ 341

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Cuentas por Cobrar (continuación)

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por servicios de habitación, cafetería, bar, llamadas telefónicas y servicios de lavandería con plazo de hasta 30 días y no generan interés.

La cuenta por cobrar a la Corporación Aduanera Ecuatoriana (CAE) representan pagos indebidos de derechos arancelarios e impuestos por desaduanización de importaciones de los años 1998 y 1999, en proceso de recuperación.

Las cuentas por cobrar a compañía relacionada representan anticipos entregados a CorpHoteles S. A por servicios de personal. Estos valores no generan interés ni tienen fecha específica de vencimiento.

4. Inventarios

Los inventarios están constituidos como sigue:

	2001	2000
	<i>(En Miles)</i>	
Alimentos y bebidas	US\$ 15	US\$ 13
Suministros	8	5
	US\$ 23	US\$ 18

5. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2001 y 2000, fueron como sigue:

	Edificios e Instalaciones	Muebles, enseres y equipos	Herra- mientas	Equipos de Computación	Construcciones en curso	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
	<i>(US Dólares en Miles)</i>							
Saldos al 31 de Diciembre de 1999	2,154	62	2	17	4,487	6,722	(55)	6,667
Adiciones	6	11	-	7	1,541	1,565	(193)	1,372
Ventas y/o retiros	-	(6)	(2)	-	-	(8)	5	(3)
Transferencias	6,779	466	-	96	(5,211)	2,130	-	2,130
Efectos NEC	(322)	(1)	-	-	(817)	(1,140)	3	(1,137)
Saldos al 31 de Diciembre del 2000	8,617	532	-	120	-	9,269	(240)	9,029
Adiciones	635	24	-	3	-	662	(559)	103
Reclasificaciones	(1,156)	1,156	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2001	8,096	1,712	-	123	-	9,931	(799)	9,132

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Propiedades y Equipos (continuación)

Al 31 de Diciembre del 2001, la Compañía ha hipotecado el edificio e instalaciones y maquinarias y equipos a favor del Banco de Guayaquil en garantía de la obligación con esta institución bancaria (*Nota 9*). Además existe fianza solidaria de la compañía Subicbay S. A. y personal de los conyuges Sr. José Carrión Ycaza y Sra. Ana Macchiavello de Carrión en respaldo de esta obligación.

También la Compañía ha constituido una prenda industrial abierta sobre maquinarias y equipos por un importe de US\$419,995 a favor de este banco.

6. Cargos Diferidos y Otros Activos

Los otros activos y cargos diferidos están constituidos como sigue:

	2001	2000
	<i>(En Miles)</i>	
Otros activos:		
Documentos por cobrar	US\$ -	US\$ 500
Cristalería y utensilios; neto de amortización	6	85
Subtotal	6	585
Cargos diferidos, gastos preoperativos neto de amortización	146	185
	<u>US\$ 152</u>	<u>US\$ 770</u>

7. Cuentas por Pagar

Las Cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	2001	2000
	<i>(En Miles)</i>	
Proveedores	US\$ 89	US\$ 105
Franquicias	2	8
Impuestos por pagar	21	7
Compañía relacionada	5	1
Accionista	-	6
Otras	102	14
	<u>US\$ 219</u>	<u>US\$ 141</u>

Las cuentas por pagar a proveedores, representan facturas por pagar con plazos de hasta 30 días, sin interés.

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Cuentas por Pagar (continuación)

Franquicias representan honorarios por pagar por regalías, asistencia técnica, contribución de mercadeo y reservación establecidos en el contrato de licencia internacional con Hilton Hotels Corporation con vigencia hasta Julio del 2018.

8. Intereses por Pagar

El movimiento de intereses por pagar por los años terminados el 31 de Diciembre del 2001 y 2000 fueron como sigue:

	<i>(En Miles)</i>	
Saldo al 31 de Diciembre de 1999	US\$	315
Provisiones		903
Pagos		(860)
Efecto de NEC		(3)
Saldo al 31 de Diciembre del 2000		355
Provisiones		947
Pagos		(1,228)
Saldo al 31 de Diciembre del 2001	US\$	74

9. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo están constituidas como sigue:

	2001	2000
	<i>(En Miles)</i>	
Banco de Guayaquil:		
Préstamo prendario con vencimientos semestrales hasta Septiembre del 2011 e interés del 11% y 12.50%	US\$ 4,000	US\$ -
Préstamo multisectorial- CFN, pagadero en 8 años, 3 años de gracia con vencimientos semestrales hasta diciembre del 2004 e interés del 15.17% reajutable trimestralmente	-	3,640
Banco de Machala:		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta Noviembre del 2008 e interés del 14% y 12.50%	440	-
Sub-total	4,440	3,640
Porción corriente	(165)	(840)
	US\$ 4,275	US\$ 2,800

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Obligaciones a Largo Plazo (continuación)

El préstamo otorgado por el Banco de Guayaquil se encuentra formalizado mediante un contrato de préstamo y fianza solidaria, el cual establece que sin autorización previa del acreedor, la Compañía no podrá:

- Distribuir dividendos en efectivo a sus accionistas, cuando la relación activo corriente a pasivo corriente, sea inferior al 1.5 a no ser que se utilice en el incremento de su capital pagado.
- Asumir o garantizar cualquier obligación o contingente que no tenga su origen en sus operaciones ordinarias o a una finalidad distinta a su normal actividad, si al hacerlo afecta la situación financiera y normal ejecución del proyecto y de sus resultados.
- Mantener la relación patrimonio a activos totales no menor al 30%

En Octubre del 2001 la compañía reestructuró sus obligaciones vigentes con el banco de Guayaquil que a esta fecha ascendía a US\$7,384,000 mediante un "contrato de mutuo" acordándose que US\$4,000,000 asuma el Hotel Boulevard S. A. y US\$3,384,000 la compañía relacionada Subicbay S. A.

Los vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo son como sigue:

<u>Año</u>		<u>(En Miles)</u>
2003	US\$	204
2004		307
2005		397
2006		460
2007		538
2008		598
2009		616
2010		693
2011		462
	US\$	<u>4,275</u>

10. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2001 y 2000, el capital pagado y autorizado está constituido por 6.000.000 de acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.2. En el año 2001 Barrow Enterprises S. A. una compañía Panameña adquirió de JCP Investment Corporation el 100% de las acciones del Hotel Boulevard S. A.

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10.Capital Pagado (continuación)

En Noviembre del 2001, la Junta General de Accionista efectuó un aporte para futura capitalización por \$3,384,000 mediante compensación de crédito del accionista.

El 6 de Noviembre del 2001, la Junta General de Accionistas aprobó la devolución de US\$1,065,849 de aportes para aumento de capital efectuado en el 2000 de los cuales US\$383,500 sirvieron para cancelar valores pendientes de cobro y US\$682,349 fueron registrados como pasivos a favor del accionista.

11.Impuesto a la Renta

Las declaraciones de impuesto a la renta fueron revisadas por las autoridades tributarias hasta el 31 de Diciembre de 1994. No existen glosas pendientes de pago como resultado de estas revisiones.

De acuerdo a disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración. Consecuentemente, la facultad para revisar la declaración de impuesto a la renta por el año terminado el 31 de Diciembre de 1997 ha prescrito y la declaración de 1998 prescribirá en Agosto del 2003.

12.Condonación de Deuda

En Diciembre del 2001, el accionista mediante acta de junta de accionista renunció a los derechos de cobro de US\$682,349 que permanecieron en cuentas por pagar como producto de la devolución de los aportes para aumento de capital, por lo que la Compañía procedió a registrarlas con crédito a otros ingresos.
