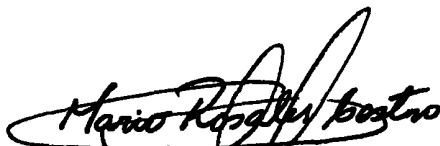


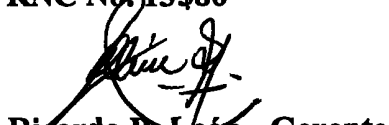
Informe de los Auditores Externos Independientes

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Hotel Boulevard S. A. al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, 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 del Hotel. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestras auditorías.
2. 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.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hotel Boulevard S. A. al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.
4. Como está indicado en los estados financieros adjuntos, al 31 de Diciembre del 2002, el Hotel mantiene un déficit acumulado de US\$1,098,000 equivalente al 92% del capital, lo que de acuerdo con la Ley de Compañías del Ecuador representa una causal de disolución, a menos que los accionistas decidan absorber el déficit o aumentar el capital. Al 31 de Diciembre del 2002, el accionista ha entregado aportes por US\$4,063,000 para aumentar el capital. Adicionalmente, los activos corrientes son menores a los pasivos corrientes en US\$569,000, los cuales serán financiados con los ingresos operacionales del Hotel y nuevos aportes del accionista.

Romero & Asociados
SC - RNAE No. 056


Mario E. Rosales - Socio
RNC No. 13580


Ricardo B. León - Gerente
RNC No. 10560

Juán 114 y Malecón
Edif. Torres del Río, Piso 6
P.O. Box 09-01-9094
Guayaquil - Ecuador
(593 - 4) 258-0655
F (593 - 4) 258-2199

15 de Abril del 2003

www.romeroysociados.com

Oficinas en Guayaquil y Quito
Member of Grant Thornton International

Hotel Boulevard S. A.

Balances Generales

	31 de Diciembre	
	2002	2001
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	59	107
Cuentas por cobrar <i>(Nota 3)</i>	17	206
Inventarios <i>(Nota 4)</i>	34	23
Gastos anticipados, seguros	5	2
Total activos corrientes	115	338
Propiedades y equipos <i>(Notas 5, 12 y 13):</i>		
Edificios	7,663	7,541
Instalaciones	582	555
Equipos	1,165	1,119
Muebles y enseres	625	593
Equipos de computación	137	123
Vehículo	21	-
En proceso	55	-
Total al costo	10,248	9,931
Depreciación acumulada	(1,453)	(799)
Total propiedades y equipos, netos	8,795	9,132
Cargos diferidos y otros activos <i>(Nota 6)</i>	101	152
Total activos	9,011	9,622
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar <i>(Nota 7)</i>	213	219
Intereses por pagar <i>(Nota 8)</i>	97	74
Porción corriente de obligaciones a largo plazo <i>(Nota 9)</i>	374	165
Total pasivos corrientes	684	458
Obligaciones a largo plazo <i>(Nota 9)</i>	4,162	4,275
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado <i>(Nota 10)</i>	1,200	1,200
Aportes para aumento de capital <i>(Nota 10)</i>	4,063	4,050
Reserva de capital	-	1,138
Déficit acumulado	(1,098)	(1,499)
Total patrimonio de accionistas	4,165	4,889
Total pasivos y patrimonio de accionistas	9,011	9,622

Ver notas adjuntas.

Hotel Boulevard S. A.

Estados de Resultados

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2002	2001
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Ventas netas	1,833	1,551
Costo de ventas	(868)	(697)
Utilidad bruta	965	854
Gastos de operación:		
Ventas	(117)	(72)
Administrativos <i>(Nota 12)</i>	(434)	(631)
Depreciación y amortización	(702)	(599)
	(1,253)	(1,302)
Pérdida de operaciones	(288)	(448)
Otros ingresos (gastos):		
Financieros <i>(Nota 12)</i>	(516)	(1,049)
Condonación de deuda <i>(Nota 15)</i>	-	682
Otros <i>(Nota 12)</i>	67	-
	(449)	(367)
Pérdida neta	(737)	(815)

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	Déficit Acumulado	Total
	<i>(US Dólares en Miles)</i>				
Saldos al 31 de Diciembre del 2000	1,200	1,632	1,138	(675)	3,295
Aportes para aumento de capital <i>(Nota 10)</i>	-	3,484	-	-	3,484
Reclasificaciones <i>(Nota 10)</i>	-	(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
Aportes para aumento de capital <i>(Nota 10)</i>	-	13	-	-	13
Compensación de saldos	-	-	(1,138)	1,138	-
Pérdida neta, 2002	-	-	-	(737)	(737)
Saldos al 31 de Diciembre del 2002	1,200	4,063	-	(1,098)	4,165

Ver notas adjuntas.

Hotel Boulevard S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2002	2001
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Efectivo proveniente de (usado por) actividades de operación:		
Recibido de clientes	2,022	1,494
Pagado a proveedores y servicios de personal	(1,423)	(1,610)
Intereses pagados	(493)	(1,049)
Otros ingresos	67	-
Efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de operación	173	(1,165)
Efectivo proveniente de (usado por) actividades de inversión:		
Compras de propiedades y equipos	(305)	(662)
(Aumento) disminución en cargos diferidos y otros activos	(12)	578
Disminución en otras cuentas por cobrar	-	183
Efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de inversión	(317)	99
Efectivo proveniente de actividades de financiación:		
Disminución de documentos por cobrar a largo plazo	-	(384)
Disminución en préstamos a corto plazo	-	(2,404)
Aumento en obligaciones a largo plazo	259	440
Pago de obligaciones a largo plazo	(163)	-
Aportes para aumento de capital	-	3,484
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	96	1,136
Aumento (disminución) neto en caja y bancos	(48)	70
Caja y bancos al principio del año	107	37
Caja y bancos al final del año	59	107
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de operación:		
Pérdida neta	(737)	(815)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	702	599
Condonación de deuda	-	(682)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	189	(57)
(Aumento) en inventarios	(11)	(5)
(Aumento) en gastos anticipados	(3)	(2)
Aumento en cuentas por pagar	10	78
Aumento (disminución) en intereses por pagar	23	(281)
Efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de operación	173	(1,165)

Ver notas adjuntas.

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2002 y 2001

1. Actividad

Hotel Boulevard S. A. fue constituido en 1975 en Ecuador y su actividad es prestar los servicios de hotelería. En 1998, inició la construcción de un nuevo y lujoso hotel con la licencia internacional del Sistema "Hampton Inn" y reinició sus operaciones en Agosto del 2000 con el nuevo Hampton Inn Hotel y Casino. El 100% de su capital es de propiedad de Barrow Enterprises S. A., una compañía Panameña.

El Hotel no cuenta con personal a su cargo en relación de dependencia. Sin embargo, los servicios de personal son proveídos por Corporación de Hoteles del Ecuador Cía. Ltda., por el cual el Hotel mantiene suscrito un contrato de administración y operación hotelera, con el plazo de 8 años contados a partir de Agosto del 2000, garantizado por Interamerican Promo Hotels Inc.

El Hotel 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 obligó en Marzo del 2000 a adoptar el US dólar como unidad monetaria. La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2002	9.4%
2001	22.4%
2000	91.0%

2. Políticas Contables Significativas

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 del Hotel 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.

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Valuación de Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de la última compra. 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:

Edificios	5%
Instalaciones	10%
Equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33%
Vehículo	20%

Cargos Diferidos

Representan gastos preoperacionales incurridos en el período de construcción del nuevo Hotel, los cuales están registrados al costo de adquisición. El costo es amortizado de acuerdo con el método de línea recta en un plazo de 5 años.

Reserva de Capital

Ciertos efectos de la aplicación de la NEC 17 fueron registrados originalmente en las cuentas Reservas por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria; y luego los saldos de estas cuentas fueron transferidos a la cuenta Reserva de Capital, tal como lo estableció dicha norma.

El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que excede a las pérdidas acumuladas, no puede distribuirse como utilidades y puede compensar las pérdidas acumuladas.

En el 2002, el Hotel utilizó el saldo acreedor de esta cuenta, para absorber US\$1.1 millones de pérdidas acumuladas. Estas pérdidas no podrán ser amortizadas para efectos tributarios en períodos futuros.

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Cuentas por Cobrar

Al 31 de Diciembre, las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Clientes	-	134
Anticipos a proveedores	-	16
Ministerio de Turismo	-	30
Impuesto al valor agregado	14	18
Retenciones en la fuente	3	3
Otras	-	5
	<u>17</u>	<u>206</u>

El 30 de Diciembre del 2002, la junta general de accionista resolvió ceder los derechos de cuentas por cobrar a clientes y otras por US\$272,412 para cancelar pasivos con el accionista por US\$120,128 y la compañía relacionada Subicbay S. A. por US\$152,284.

En el 2001, las cuentas por cobrar a clientes representaron facturas por servicios de habitación, cafetería, bar, llamadas telefónicas y servicios de lavandería con plazo de hasta 30 días y no generaron interés.

En el 2001, la cuenta por cobrar al Ministerio de Turismo representaron reclamos de devolución de derechos arancelarios y adicionales, pagados en 1998 y 1999 sobre importaciones de equipos exonerados (*Ver Nota 11*).

4. Inventarios

Al 31 de Diciembre, los inventarios consisten de lo siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Alimentos y bebidas	15	15
Suministros	14	8
En tránsito	5	-
	<u>34</u>	<u>23</u>

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2002 y 2001, fueron como sigue:

	Edificios	Instalaciones	Equipos	Muebles y Enseres	Equipos de Computación	Vehículo	En Proceso	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
	<i>(US Dólares en Miles)</i>									
Saldos al 31 de Diciembre del 2000	7,621	996	484	48	120	-	-	9,269	(240)	9,029
Adiciones	540	95	19	5	3	-	-	662	(559)	103
Reclasificaciones	(620)	(536)	616	540	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2001	7,541	555	1,119	593	123	-	-	9,931	(799)	9,132
Adiciones	122	27	46	32	14	21	55	317	(654)	(337)
Saldos al 31 de Diciembre del 2002	7,663	582	1,165	625	137	21	55	10,248	(1,453)	8,795

6. Cargos Diferidos y Otros Activos

Al 31 de Diciembre, los cargos diferidos y otros activos consisten de lo siguiente:

	2002	2001
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Cargos diferidos:		
Gastos preoperacionales, neto	91	146
Otros activos:		
Cristalería y utensilios, neto	9	6
Acciones de Electroquil S. A.	1	-
	101	152

7. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	2002	2001
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Proveedores	95	91
Compañía relacionada	1	5
Anticipos de clientes	16	25
Funcionario, honorarios profesionales	70	38
Impuestos por pagar	31	21
Otras	-	39
	213	219

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compra de bienes y servicios pagaderas con plazos de hasta 30 días y no devengan interés.

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Intereses por Pagar

Los movimientos de intereses por pagar por los años terminados el 31 de Diciembre del 2002 y 2001, fueron como sigue:

	2002	2001
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Saldo al principio del año	74	355
Provisiones	516	947
Pagos	(493)	(1,228)
Saldo al final del año	97	74

9. Obligaciones a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre, las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

	2002	2001
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Banco de Guayaquil S. A.:		
Préstamo reestructurado, con vencimientos semestrales hasta Septiembre del 2011 e interés del 11%, 11.50% y 12.50% (11% en el 2001)	3,867	4,000
Banco de Machala S. A.:		
Préstamos con vencimientos mensuales hasta Noviembre del 2008 e interés del 12.50% y 14% (14% en el 2001)	410	440
Préstamo para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta Octubre del 2009, con período de gracia de 150 días e interés del 10%	100	-
Subicbay S. A., compañía relacionada:		
Letras de cambio, principalmente por pago de obligaciones bancarias por cuenta del Hotel, con vencimientos semestrales hasta Octubre del 2004 e interés del 4.75% al 6%	159	-
Sub-total	4,536	4,440
Porción corriente	(374)	(165)
	4,162	4,275

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9.Obligaciones a Largo Plazo (continuación)

En Octubre del 2001, el Hotel reestructuró sus obligaciones vigentes con el Banco de Guayaquil S. A. que a esa 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.

El préstamo otorgado por el Banco de Guayaquil S. A. está formalizado por un contrato de préstamo, mediante el cual el Hotel se compromete a:

- Mantener la relación patrimonio a activos totales no menor al 30%
- No repartir dividendos en efectivo mientras la relación activo corriente a pasivo corriente sea inferior al 1.5, a menos que se utilice en el incremento de su capital pagado.
- No adquirir acciones, conceder préstamos y anticipos con finalidad distinta de las operaciones del Hotel, siempre y cuando no afecte su situación financiera.

La compañía relacionada Subicbay S. A. y los cónyuges Sr. José Carrión Ycaza y Sra. Anna Macchiavello de Carrión mantienen suscrito documentos como garante de los préstamos otorgados por los bancos.

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

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
2003	-	204
2004	318	307
2005	412	397
2006	475	460
2007	555	538
2008	614	598
2009	633	616
2010	693	693
2011	462	462
	<u>4,162</u>	<u>4,275</u>

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, el capital pagado y autorizado consiste de 6'000.000 de acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 0.2. En el 2001 Barrow Enterprises S. A. una compañía Panameña adquirió de JCP Investment Corporation el 100% de las acciones del Hotel Boulevard S. A.

En el 2002, el único accionista entregó aportes para futuro aumento de capital en muebles y enseres y equipos por US\$11,914 y acciones por US\$464 (US\$100,000 en efectivo y US\$3,384,000 mediante compensación de crédito en el 2001).

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

El Hotel está calificado en la primera categoría, de acuerdo con la Ley Especial de Desarrollo Turístico, la que otorga ciertos beneficios principalmente tributarios como la exoneración del pago de impuesto a la renta, sus anticipos y retenciones en la fuente por un período de 10 años, contados a partir del 23 de Enero de 1998, fecha de la inscripción del Acuerdo de Calificación en el Ministerio de Turismo.

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 con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta del Hotel, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado, en todo o en parte.

12. Transacciones con Accionista y Compañía Relacionada

Las principales transacciones celebradas con accionista y compañía relacionada por accionistas comunes por los años terminados el 31 de Diciembre del 2002 y 2001, son como sigue:

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Transacciones con Accionista y Compañía Relacionada (continuación)

	2002	2001
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Gastos administrativos, honorarios	34	231
Otros ingresos (gastos):		
• Financieros	(6)	-
• Intereses ganados	3	-

En el 2002, el único accionista adquirió un bien inmueble, el mismo que fue entregado y registrado por el Hotel en US\$10,000 como un aporte para futuro aumento de capital. Como se indica en la *Nota 13*, dicho bien garantiza la obligación del accionista con el proveedor.

Las transacciones se efectuaron en términos y condiciones definidas entre las partes.

El Hotel mantiene suscrito documento como garante del préstamo otorgado por el Banco Guayaquil S. A. a Subicbay S. A. por US\$3,384,000.

13. Garantías

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, el Hotel mantiene asignado en garantía de cuentas por pagar, obligaciones a largo plazo y su porción corriente los siguientes activos:

Banco Guayaquil S. A.:

- Hipoteca sobre el edificio e instalaciones donde funciona el Hotel por US\$8,095,000 de costo de adquisición.
- Prenda industrial sobre equipos por US\$419,995 por obligaciones del Hotel y de la Compañía relacionada Subicbay S. A.

Proveedor:

- Hipoteca sobre un bien inmueble por cuantía indeterminada.

Hotel Boulevard S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Contrato de Licencia

El Hotel mantiene suscrito con Hilton Hotels Corporation un contrato de licencia para operación, por el plazo de 21 años, mediante el cual Hotel Boulevard S. A. adquiere el derecho de usar el Sistema "Hampton Inn." que incluye derecho de uso de la marca "Hampton Inn.", así como asesoramiento técnico, por un honorario mensual de licencia (franquicia) del 2% y el 2% de regalía mensual calculados sobre los ingresos por servicios de habitaciones.

15. Condonación de Deuda

En Diciembre del 2001, el accionista mediante acta de junta general de accionistas 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 el Hotel procedió a registrarlos con crédito a otros ingresos.

16. Contingencias

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, el Hotel mantiene en proceso los siguientes juicios:

- Juicio civil verbal sumario contra Londohotel S. A. y Sociedad Comercial Hoteles Limitada, compañía Colombiana por incumplimiento de contrato de operación y administración por US\$1,009,000. De acuerdo con información recibida del asesor legal, el juicio se encuentra en autos para sentencia en primera instancia y se espera un fallo a favor del Hotel.
- Juicio civil ordinario contra Arkitektura V. Schneidewind S. A. por incumplimiento de contrato por US\$120,000 y a su vez la compañía demandada, dentro del mismo juicio, contrademandó al Hotel por valores adeudados por US\$200,000. De acuerdo con la información recibida del asesor legal, el Hotel recusó la competencia del Juez, razón por la cual este juicio esta suspendido.