

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

PricewaterhouseCoopers
del Ecuador Cía Ltda.

Almagro N32-48 y Whymper

Casilla: 17-21-1915

Quito - Ecuador

Teléfonos: (593) 2 562-288 / 525-100

Fax: (593) 2 567-010

A los miembros del Directorio y accionistas de

**Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos,
Apartec S.A.**

Quito, 22 de febrero del 2001

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos, Apartec S.A. al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de 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.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, 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 de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos, Apartec S.A. al 31 de diciembre del 2000 los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

En la Nota 1 la Administración describe las condiciones económicas imperantes en el país y las medidas adoptadas por las autoridades durante el año 2000 para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares estadounidenses. La Nota también explica que, debido a que no se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la Compañía, los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias expuestas en la referida Nota.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



José Aguirre Silva
Representante Legal
No. de Licencia
Profesional: 14895

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>		<u>Pasivo y patrimonio</u>	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja y Bancos	63,767	Obligaciones bancarias	154,000
Documentos y cuentas por cobrar		Sobregiros bancarios	36,150
Huéspedes y particulares	176,063		
Canje Publicitario	23,109	Cuentas por pagar	
Compañías relacionadas	4,749	Compañías relacionadas	483,583
Otros	23,014	Porcentaje mesoneros	19,212
		Otros	30,945
	226,935		533,740
Provisión para cuentas dudosas	(3,353)	223,582	
Inventarios	67,953	Pasivos acumulados	
Gastos pagados por anticipado	39,038	Impuestos por pagar	111,083
		Deudas sociales	63,597
		Gastos acumulados	142,376
		Otros	13,220
			330,276
Total del activo corriente	394,340	Total del pasivo corriente	1,054,166
INVERSIONES EN ACCIONES	496,785	DEUDA A LARGO PLAZO	583,000
ACTIVOS DE OPERACIÓN	121,238	JUBILACION PATRONAL	92,302
INVERSION PROYECTO ALAMEDA PLAZA 2000	650,767	PATRIMONIO	
INVERSION PROYECTO GUAYAQUIL	1,643,414	(Véase estado adjunto)	3,071,938
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, menos depreciación acumulada	1,378,163		
OTROS ACTIVOS	116,699		
	4,801,406		4,801,406

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Luis Alvarez
Gerente General

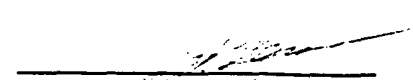
C.P.A. Olga Endara
Contadora General

**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS,
APARTEC S.A.**

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

Ingresos por ventas		2,397,386
Costos y gastos de operación		<u>(1,380,665)</u>
Utilidad bruta		1,016,721
Otros gastos operacionales		
Administración general	(326,272)	
De ventas	(75,457)	
Mantenimiento y energía	<u>(224,095)</u>	<u>(625,824)</u>
Utilidad en operación		390,897
Gastos financieros		(235,920)
Depreciaciones y amortizaciones		(256,313)
Resultado por exposición a la inflación		388,428
Pérdida en cambio, neta		(47,812)
Impuesto a la circulación de capitales		(26,398)
Otros egresos, neto		<u>(85,985)</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta		126,897
Participación de los trabajadores en las utilidades		(44,453)
Impuesto a la renta		<u>(62,975)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>19,469</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José Luis Alvarez
Gerente General


C.P.A. Olga Endara
Contadora General

**APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS,
APARTEC S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reserva legal	Reservas de capital			Resultados acumulados (2)	Total
			Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva de capital		
Saldos al 1 de enero del 2000 ajustados - ver Nota 14	790,810	57,070	1,387,177	458,058	-	243,845	2,936,960
Resultado por conversión	(166,070)	(11,984)	(291,307)	(96,193)	-	(51,206)	(616,760)
Subtotal	624,740	45,086	1,095,870	361,865	-	192,639	2,320,200
Ajustes de propiedades, planta y equipo de años anteriores	-	-	31,199	-	-	(57,210)	(26,011)
Efecto neto de la aplicación de la NEC 17 en el año 2000	-	-	503,762	216,551	-	37,967	758,280
Transferencia a la cuenta Reserva de capital	-	-	(1,630,831)	(578,416)	2,209,247	-	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	19,469	19,469
Saldos al 31 de diciembre del 2000	624,740	45,086	-	-	2,209,247	192,865	3,071,938

(1) Representado por acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Luis Alvarez
Gerente General

C.P.A. Olga Endara
Contadora General