

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y accionistas de

Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos, Apartec S.A.

Quito, 15 de marzo del 2002

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos, Apartec S.A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. La Administración de la Compañía en la Nota 7 a los estados financieros informa que el Directorio, con fecha 18 de septiembre del 2001, tomó la decisión de vender el terreno asignado al Proyecto Guayaquil, ya que dadas las circunstancias económicas del país, no es factible la construcción del Hotel Alameda en esa ciudad y por lo tanto, no ha podido determinar el monto de las pérdidas que originará la liquidación del mencionado Proyecto, que al 31 de diciembre del 2001, según registros contables, asciende a US\$1,664,110.
4. En nuestra opinión, excepto por el asunto indicado en el párrafo 3, 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 2001 y 2000 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. Según se menciona en la Nota 13 a los estados financieros, la Administración de la Compañía con base en el criterio de sus asesores legales sobre la acción de impugnación planteada por el Presidente de la Cámara de Comercio de Quito así como el Presidente de la Cámara Provincial de Turismo de Pichincha ante el Tribunal Distrital de lo Fiscal No. 1 de Quito, en contra de la

A los miembros del Directorio y accionistas de
Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos,
Apartec S.A.
Quito, 15 de marzo del 2002

Resolución No. 921 de la Directora del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 229 del 21 de diciembre del 2000, no consideró como ingreso gravable para propósitos tributarios el efecto del Resultado por Exposición a la Inflación registrado en el año terminado el 31 de diciembre del 2000, por lo que a la fecha no han sido cancelados los valores registrados en el año 2000 correspondientes al 15% de participación de los trabajadores en las utilidades por US\$44,453 e impuesto a la renta por US\$62,975, que se generan por este ingreso, en espera de la resolución de la impugnación antes mencionada.

6. En la Nota 1 la Administración menciona las medidas económicas adoptadas por las autoridades durante el año 2000 para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares estadounidenses, el efecto de las medidas adoptadas en dicha oportunidad y las condiciones que aún deben cumplirse para que el proceso de recuperación económica pueda consolidarse y mantenerse en el futuro.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011

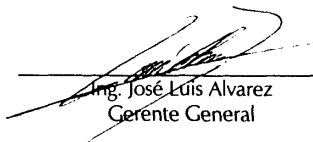


José Aguirre Silva
Representante Legal
No. de Licencia
Profesional: 14895

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.
BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
(Espresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2001	2000	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2001	2000
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos		25,519	63,767	Obligaciones bancarias y financieras	12	254,000	190,150
Documentos y cuentas por cobrar				Cuentas por pagar	14	100,073	483,583
Huéspedes y particulares	14	221,816	176,063	Compañías relacionadas		87,801	50,157
Compañías relacionadas		50,436	4,749	Otros			
Otros		42,204	46,123			187,874	533,740
		314,456	226,935				
Provisión para cuentas dudosas	9	(5,259)	(3,353)	Otros pasivos			
		309,197	223,582	Impuestos por pagar	10	102,517	111,083
				Beneficios sociales	10	72,142	63,597
Inventarios	3	76,996	67,953	Pasivos acumulados	11	377,974	142,376
Gastos pagados por anticipado		77,324	39,038	Otros		23,417	13,220
						576,050	330,276
Total del activo corriente		489,036	394,340	Total del pasivo corriente		1,017,924	1,054,166
INVERSIONES EN ACCIONES	4	628,904	496,785	DEUDA A LARGO PLAZO	12	429,000	583,000
ACTIVOS DE OPERACION	5	99,872	121,238				
INVERSION ALAMEDA PLAZA 2000	6	558,687	650,767	JUBILACION PATRONAL	17	161,105	92,302
INVERSION PROYECTO GUAYAQUIL	/	1,664,110	1,643,414				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, menos depreciación acumulada	8	1,205,419	1,378,163	PATRIMONIO (véase estado adjunto)		3,047,150	3,071,938
OTROS ACTIVOS		9,151	116,699				
		4,655,179	4,801,406			4,655,179	4,801,406

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José Luis Alvarez
Gerente General


CPA Olga Endara
Contadora General

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

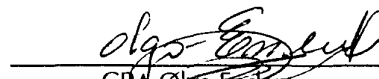
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2001	2000
Ingresos por ventas	1	3,057,360	2,397,386
Costos y gastos de operación		<u>(2,182,716)</u>	<u>(1,380,665)</u>
Utilidad bruta		874,644	1,016,721
Gastos operativos			
De Administración		(291,231)	(326,272)
De ventas		(129,749)	(75,457)
Mantenimiento y energía		<u>(331,702)</u>	<u>(224,095)</u>
		<u>(752,682)</u>	<u>(625,824)</u>
Utilidad en operación		121,962	390,897
Financieros		(73,680)	(235,920)
Depreciaciones y amortizaciones		(279,823)	(256,313)
Pérdida en cambio, neta de Resultado por exposición a la inflación (REI)	16	-	340,616
Otros egresos, neto		<u>(193,248)</u>	<u>(112,383)</u>
(Pérdida) Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta		(424,789)	126,897
Participación de los trabajadores en las utilidades	2 k)	-	(44,453)
Impuesto a la renta	2 l)	<u>-</u>	<u>(62,975)</u>
(Pérdida) Utilidad neta del año		<u>(424,789)</u>	<u>19,469</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José Luis Alvarez
Gerente General

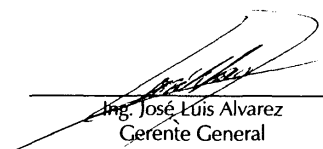

CPA Olga Endara
Contadora General

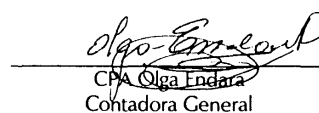
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital social	Reserva legal	Reservas de capital			Resultados acumulados	Total
				Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva de capital		
Saldos al 1 de enero del 2000		790,810	57,070	1,387,177	458,058	-	243,845	2,936,960
Resultado por conversión	15	(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	15	-	-	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
Resolución de la Junta de Accionistas del 21 de septiembre del 2001: Aumento de capital	18	400,001	-	-	-	-	-	400,001
Pérdida neta del año		-	-	-	-	-	(424,789)	(424,789)
Saldos al 31 de diciembre del 2001		1,024,741	45,086	-	-	2,209,247	(231,924)	3,047,150

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. José Luis Alvarez
Gerente General


CPA Olga Endara
Contadora General

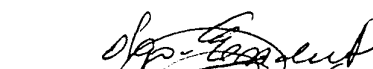
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2001	2000
Flujos de fondos de las actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida) neta del año		(424,789)	19,469
Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación y amortización		279,823	256,313
Provisión para jubilación patronal	10	68,803	48,443
Resultado por exposición a la inflación	13	-	(388,428)
		(76,163)	(64,203)
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(85,615)	(119,486)
Inventarios		(9,043)	9,291
Gastos pagados por anticipado		(38,286)	(19,773)
Otros activos		7,548	(83,251)
Cuentas por pagar		54,135	77,821
Pasivos acumulados		245,774	283,845
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación		98,350	84,244
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de propiedades, planta y equipo, neto	8	(10,907)	(19,838)
Incremento de inversiones en acciones		(32,119)	(83,943)
Incremento en inversión Proyecto Guayaquil		(20,695)	(96,686)
Decremento (Incremento) de activos de operación		21,366	(2,147)
Incremento en inversión Alameda Plaza 2000		(4,092)	(168,502)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(46,447)	(371,116)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución en inversiones temporales		-	118,619
Incremento (disminución) de obligaciones bancarias y financieras		(90,151)	151,706
Disminución de deuda a largo plazo		-	770
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		(90,151)	271,095
Disminución neto de fondos		(38,248)	(15,777)
Caja y bancos al principio del año		63,767	79,544
Caja y bancos al final del año		25,519	63,767

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros


Ing. José Luis Alvarez
Gerente General


CPA Olga Endara
Contadora General

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 9 de junio de 1978 con el objeto de dedicarse a la actividad hotelera y turística en todas sus áreas, adicionalmente la Compañía administra el Hotel La Piedra, Hotel El Dorado, la Hostería Rumipamba de las Rosas y la Hostería Uzhupud, por otra parte, ha venido participando en la elaboración y ejecución de proyectos relacionados con la rama hotelera y turística.

El 13 de marzo del 2000, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un proceso de deterioro progresivo, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas debieron ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000. Las medidas económicas adoptadas en el 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación interna. La consolidación y mantenimiento del proceso de recuperación depende, entre otros, de que Ecuador obtenga nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación y canalización de su ahorro interno.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Ajuste y conversión a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000 -

Las cuentas de la Compañía al 31 de marzo del 2000 fueron ajustadas y convertidas de sucres a dólares estadounidenses mediante las pautas establecidas en la NEC 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- ajuste por inflación de los activos no monetarios y del patrimonio al 31 de marzo del 2000.
- reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2000.
- reducción del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores de mercado o de recuperación, en el caso de ser éstos inferiores.
- conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del período terminado en dicha fecha; la conversión se efectúa a una tasa de cambio de S/.25,000=US\$1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior fueron imputados a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio cuando éstos correspondían a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, y a la cuenta Resultado por exposición a la inflación del estado de resultados, cuando se trataba del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

Debido a que, según lo establecido en la NEC 17 la contabilidad en dólares se inició con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares para todos los saldos (en sucres) al inicio del ejercicio 2000 de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. Por este motivo, para fines

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

de información en los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, la Compañía asignó equivalentes estimados en dólares a los saldos al inicio del ejercicio 2000 y a los movimientos del referido período, expuestos en dichos estados, calculados de la siguiente forma:

- los activos y pasivos monetarios fueron convertidos al tipo de cambio utilizado por la Compañía al 31 de diciembre de 1999 de S/. 19,750 por US\$1.
- los saldos de los activos no monetarios y del patrimonio al 31 de diciembre de 1999 fueron ajustados por el índice especial de corrección de brecha por el período comprendido entre la fecha de adquisición u origen de cada transacción que forma el saldo de la cuenta hasta el 31 de diciembre de 1999; una vez ajustados, estos saldos fueron convertidos a dólares estadounidenses al referido tipo de cambio.
- los movimientos del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 fueron convertidos al tipo de cambio de S/.25,000 por US\$1.

c) Inventarios -

Los inventarios se presentan al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, calculado para bebidas, comestibles, suministros, papelería, combustibles, envases y otros utilizando el método promedio para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

d) Inversiones en acciones -

Se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, el cual no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

Según se expone en el balance general, la Compañía mantiene inversiones accionarias significativas en empresas subsidiarias. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad no requieren la consolidación de los estados financieros de un accionista con los de sus subsidiarias o, alternativamente, la aplicación del método de valor patrimonial proporcional para valuar las inversiones en las mismas. Tal como se describe mas ampliamente en la Nota 4, al aplicar el método de costo para valuar las inversiones en sus subsidiarias, la Compañía reconoce en sus resultados únicamente las utilidades generadas por las subsidiarias cuando éstas son distribuidas al accionista en la forma de dividendos en efectivo, mientras que las pérdidas netas devengadas por las subsidiarias son reconocidas por el accionista solo cuando tales pérdidas reducen el valor patrimonial de la inversión por debajo de su costo. Las ganancias o pérdidas generadas por la Compañía en las operaciones efectuadas con sus subsidiarias son reconocidas en los resultados del año.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

e) Activos de operación -

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos el desgaste correspondiente calculado con base en porcentajes que son considerados adecuados en la industria hotelera.

f) Propiedades, planta y equipo -

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

g) Inversión Alameda Plaza 2000 -

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda. La inversión incluye principalmente arriendos pagados por anticipado, los cuales se amortizan en función del tiempo de duración de los contratos celebrados, y las instalaciones y equipamiento, los cuales se deprecian en función del tiempo de vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

h) Inversión Proyecto Guayaquil -

Se muestra al valor de los pagos realizados para la adquisición del terreno sobre el que se construirá un proyecto hotelero, más los costos financieros (intereses y diferencia en cambio) originados en la obligación que financia el mismo.

A partir del año 1999, debido a las condiciones económicas del país, la Compañía decidió suspender la construcción del Proyecto Guayaquil y la activación de los cargos efectuados durante los siguientes años 1999 al 2001. Los desembolsos del Proyecto contabilizados en los resultados ascendieron a US\$39,785 y US\$199,203 en los años 2001 y 2000, respectivamente, de los cuales la mayor parte corresponde a costos financieros.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

i) Jubilación patronal -

El costo del beneficio jubilatorio a cargo de la Compañía, determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, se provisiona con cargo a los gastos del ejercicio, con base en el método de amortización gradual.

j) Bonificación por desahucio -

Se constituye una provisión con cargo a los resultados del ejercicio para cubrir el costo estimado (calculado con base actuarial) de la bonificación por desahucio prevista en el Código del Trabajo.

k) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Debido a que la Compañía no generó utilidades en el año 2001 no se ha provisionado el 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral.

l) Impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. Para el ejercicio 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del 2002, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes.

m) Reserva de capital -

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000 deben imputarse a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio a ser incluida, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en el rubro Reserva de capital.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

NOTA 3 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, comprende:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Suministros	18,342	19,498
Comestibles	22,892	17,931
Papelería	14,437	15,309
Bebidas	18,008	13,179
Combustibles, envases y otros	<u>3,317</u>	<u>2,036</u>
	<u>76,996</u>	<u>67,953</u>

NOTA 4 - INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, comprende:

<u>Razón social</u>	Porcentaje de participación en el capital %	Valor nominal	Valor en libros		Valor patrimonial proporcional	
			<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Sidney International Inc.	100	500,000	464,349	437,980	464,349	437,980 (1)
Hervaza S.A.	10	100,000	100,000	-	100,000	- (3)
Centuri S.A.	99	11,128	57,656	51,910	57,656	51,910 (2)
Piedraturis S.A.	10	686	6,551	6,370	6,551	6,370 (2)
Agencia de Viajes Soljet S.A.	30	364	344	525	344	525
Caja de ahorro y crédito		4	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>
			<u>628,904</u>	<u>496,785</u>		

- (1) El valor patrimonial al 31 de diciembre del 2001 y 2000 fue calculado con base en estados financieros no auditados. Adicionalmente esta Compañía posee inversiones en Piedraturis S.A. y Hostería Rumipamba de las Rosas.

NOTA 4 - INVERSIONES EN ACCIONES

(Continuación)

- (2) No se dispone de estados financieros auditados por lo cual los valores patrimoniales proporcionales de estas compañías, fueron calculados con base en estados financieros internos al 31 de diciembre del 2001 y 2000.
- (3) Monto registrado durante el año 2000 en la cuenta Otros activos. Al 31 de diciembre del 2001, no se dispone de estados financieros, por lo tanto no se ha efectuado la actualización del valor patrimonial proporcional de esta inversión.

NOTA 5 - ACTIVOS DE OPERACION

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, comprende:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Lencería en habitaciones	33,238	40,014
Loza	37,913	39,740
Platería	15,356	16,334
Lencería, comestibles y bebidas	6,128	13,430
Cristalería, uniformes y utensillos de cocina	<u>7,237</u>	<u>11,720</u>
	<u>99,872</u>	<u>121,238</u>

NOTA 6 - INVERSION ALAMEDA PLAZA 2000

Con fecha 11 de agosto de 1999 la Compañía suscribió con INMOPLAZA S.A. un contrato de arrendamiento mediante el cual la Compañía arrienda una torre de suites y se le autoriza efectuar las adecuaciones necesarias de acuerdo con los términos del contrato. Adicionalmente, el 2 de enero del 2000 la Compañía suscribió un nuevo contrato con INMOPLAZA S.A. para la administración y explotación comercial del Aparthotel y de un centro comercial el mismo que puede ser arrendado o usado para la realización de convenciones, exposiciones o eventos.

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, incluye principalmente los desembolsos netos efectuados, para la puesta en funcionamiento tanto del Aparthotel denominado Alameda Plaza y del Centro de Exposiciones (Expocenturi), por:

(Véase página siguiente)

NOTA 6 - INVERSION ALAMEDA PLAZA 2000

(Continuación)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Muebles y equipo	292,095	286,975
Depreciación acumulada (1)	<u>(60,891)</u>	<u>(27,930)</u>
	231,204	259,045
Arriendos del edificio	275,000	319,339
Amortización acumulada (1)	<u>(80,220)</u>	<u>(35,906)</u>
	194,780	283,433
Activos de operación	22,020	24,720
Otros, neto (2)	<u>110,683</u>	<u>83,569</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>558,687</u></u>	<u><u>650,767</u></u>

(1) Ver Nota 2 h)

(2) Corresponde principalmente a instalaciones y equipamiento.

NOTA 7 - INVERSION PROYECTO GUAYAQUIL

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, comprende:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Terreno	<u>1,469,676</u>	<u>1,469,676</u>
Servicios de ingeniería	141,952	121,564
Cargos financieros y otros menores	<u>52,482</u>	<u>52,174</u>
	194,434	173,738
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>1,664,110</u></u>	<u><u>1,643,414</u></u>

El Directorio de la Compañía con fecha 18 de septiembre del 2001, tomó la decisión de vender el terreno asignado al Proyecto Guayaquil, ya que dadas las circunstancias en que vive el país, no es factible la construcción del Hotel Alameda en esa ciudad. La Administración de la Compañía considera que la venta del terreno no originará pérdidas y por el contrario cree que servirá para absorber los otros costos asignados al Proyecto.

NOTA 8 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, comprende:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificios	1,901,618	1,901,618	5
Maquinaria, equipo e instalaciones	456,162	536,181	10 y 20
Muebles y equipo de oficina	198,915	222,142	10 y 20
Vehículos	<u>8,293</u>	<u>30,578</u>	20
	2,564,988	2,690,519	
Menos:			
Depreciación acumulada	<u>(1,399,382)</u>	<u>(1,352,169)</u>	
	1,165,606	1,338,350	
Terrenos	<u>39,813</u>	<u>39,813</u>	
Total al 31 de diciembre	<u><u>1,205,419</u></u>	<u><u>1,378,163</u></u>	

Movimiento:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Saldo inicial al 1 de enero	1,378,163	1,230,955
Efecto neto de la aplicación de la NEC 17	-	319,545
Ajustes años anteriores	-	(26,011)
Adiciones, netas	10,907	19,837
Depreciación del año	<u>(183,651)</u>	<u>(166,163)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>1,205,419</u></u>	<u><u>1,378,163</u></u>

NOTA 9 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, comprende:

(Véase página siguiente)

NOTA 9 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

(Continuación)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>Tasa de interés</u>		<u>Fecha de vencimiento</u>
			<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>31 de diciembre del 2001</u>
Préstamos de accionistas (1)	100,000	-	12%	-	19 de febrero del 2002
Porción corriente deuda a largo plazo	154,000	154,000	(2)	(2)	(2)
Sobregiros bancarios	-	36,150			
Total	<u>254,000</u>	<u>190,150</u>			

- (1) Préstamo destinado a financiar el capital de operación de la Compañía, no renovado a la fecha de su vencimiento.
- (2) Ver detalle del préstamo en Nota 12.

NOTA 10 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
<u>Año 2001</u>				
Cuentas dudosas	3,353	2,535	629	5,259
Beneficios sociales (1)	63,597	105,841	97,296	72,142
Jubilación patronal	92,302	68,803	-	161,105
Impuestos por pagar	111,083	850,458	859,024	102,517
<u>Año 2000</u>				
Cuentas dudosas	1,878	1,475	-	3,353
Beneficios sociales	9,167	92,556	38,126	63,597
Jubilación patronal	43,860	48,443	-	92,303
Impuestos por pagar	1,174	152,236	42,327	111,083

- (1) Incluye la provisión por desahucio por US\$14,188 (2000 - US\$8,668) y la participación de los trabajadores en las utilidades correspondientes al año 2000 por US\$44,454. (Ver Nota 13).

NOTA 11 - PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, comprende:

NOTA 11 - PASIVOS ACUMULADOS
(Continuación)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
INMOPLAZA S.A. (1)	227,578	48,609
Intereses por pagar:		
INMOPLAZA S.A.	49,405	-
Obligaciones bancarias	18,896	47,975
Compañías relacionadas (ver Nota 14)	5,395	-
Servicios básicos (luz, agua, teléfonos)	16,914	15,085
Otros menores	59,786	30,707
	<u>377,974</u>	<u>142,376</u>

(1) Corresponde principalmente a cuotas de arrendamiento pendientes de pago.

NOTA 12 - DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, comprende:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Banco Bolivariano S.A. (1)	308,000	462,000
Menos: porción corriente	<u>(154,000)</u>	<u>(154,000)</u>
	154,000	308,000
Inmoplaza S.A. (2)	<u>275,000</u>	<u>275,000</u>
	<u>429,000</u>	<u>583,000</u>

(1) Corresponde a un préstamo de US\$770,000 obtenido originalmente del Banco Popular del Ecuador S.A. en el año 1998, cuya vigencia es de 5 años, con pagos semestrales de capital e intereses, su vencimiento final es el 7 de julio del 2003 y devenga una tasa de interés anual del 11% equivalente a la tasa prime más 2.5%. En garantía de este préstamo se ha pignorado el terreno donde se construirá el denominado Proyecto Guayaquil (véase Nota 7).

Durante el año 2000, debido a que el Banco Popular del Ecuador S.A. fue sometido a un proceso de saneamiento y por tanto suspendió sus operaciones, el préstamo fue transferido a la administración del Filanbanco S.A. y posteriormente durante el año 2001 al Banco Bolivariano S.A., bajo las mismas condiciones establecidas originalmente.

(2) Corresponde al valor de US\$275,000, con vencimiento a partir del año 2003 hasta el 2005, pendiente de pago a la arrendataria en reconocimiento de los perjuicios ocasionados por la resciliación del contrato de arrendamiento mencionado en la Nota 6.

NOTA 13 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

Los años 1998 al 2001 aún están sujetos a una posible fiscalización.

Contingencias fiscales

La Administración de la Compañía, basada en el criterio de sus asesores legales sobre la acción de impugnación planteada por el Presidente de la Cámara de Comercio de Quito así como el Presidente de la Cámara Provincial de Turismo de Pichincha ante el Tribunal Distrital de lo Fiscal No. 1 de Quito, en contra de la Resolución No. 921 de la Directora del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 229 del 21 de diciembre del 2000, presentó la declaración del impuesto a la renta por el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre del 2000, sin considerar como ingreso gravable para propósitos tributarios el efecto del Resultado por Exposición a la Inflación registrado en el año terminado el 31 de diciembre del 2000, por lo que a la fecha (15 de marzo del 2002) no han sido cancelados los valores registrados en el año 2000 correspondientes al 15% de participación de los trabajadores en las utilidades por US\$44,453 e impuesto a la renta por US\$62,975 que se generan por este ingreso, en espera de la resolución de la impugnación antes mencionada.

NOTA 14 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Las transacciones efectuadas durante el año con compañías y partes relacionadas corresponden a la prestación de bienes y servicios por montos poco significativos. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, o donde la Compañía cuenta con participación accionaria significativa.

Las operaciones con partes relacionadas son efectuadas en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros.

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2001 y 2000:

(Véase página siguiente)

**NOTA 14 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON
COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

(Continuación)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
Piedraturis S.A.	100	-
Hervaza S.A.	9,396	4,749
Hotel El Dorado	1,094	-
Hotel Andaluza	5,600	-
Hostería Ushupud	33,810	-
Rumipamba de las Rosas	436	-
	<u>50,436</u>	<u>4,749</u>
Obligaciones bancarias y financieras		
Accionistas (1)	<u>100,000</u>	<u>-</u>
	<u>100,000</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar		
Rumipamba de las Rosas (2)	20,000	-
Centuri S.A. (3)	80,073	76,468
Accionistas (4)	-	400,000
Sidney International Inc.	-	7,115
	<u>100,073</u>	<u>483,583</u>
Intereses por pagar		
Rumipamba de las Rosas	1,200	-
Centuri S.A.	4,195	-
	<u>5,395</u>	<u>-</u>

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago.

- (1) Ver Nota 9.
- (2) Al 31 de diciembre del 2001, corresponde a préstamo que devenga una tasa de interés anual del 6% con vencimiento en febrero del 2002.
- (3) Al 31 de diciembre del 2001 incluye principalmente préstamo por US\$67,000, que devenga una tasa de interés anual del 6.125% con vencimiento en marzo del 2002.
- (4) Corresponden a aportes recibidos durante el año 1999 y que fueron capitalizados durante el 2001, ver Nota 17.

NOTA 15 - PATRIMONIO

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital		Utilidades no distribuidas	Total
			Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria		
Saldos al 1 de enero del 2000 en miles de sucres	15,618,501	1,127,142	10,141,615	-	(730,515)	26,156,743
Efecto de la aplicación de NEC 17 a los saldos iniciales	-	-	17,255,127	9,046,637	5,546,450	31,848,214
Saldos ajustados al 1 de enero del 2000 en miles de sucres	<u>15,618,501</u>	<u>1,127,142</u>	<u>27,396,742</u>	<u>9,046,637</u>	<u>4,815,935</u>	<u>58,004,957</u>
Saldos ajustados al 1 de enero del 2000 convertidos a dólares a la tasa de cambio de S/.19,750 por 1US\$. Saldo en dólares	<u>790,810</u>	<u>57,070</u>	<u>1,387,177</u>	<u>458,058</u>	<u>243,845</u>	<u>2,936,960</u>

NOTA 16 - AJUSTES DERIVADOS DE LA APLICACION DE LA NEC 17

Se originaron como contrapartida de los ajustes efectuados en el 2000 en los siguientes rubros:

	Ajustes imputados a la cuenta de resultados - Resultado por exposición a la inflación Db (Cr)	Ajustes imputados al patrimonio Db (Cr)
Inventarios	6,100	3,924
Gastos pagados por anticipado	2,113	980
Inversiones en acciones	85,166	91,125
Inversión Proyecto Guayaquil	233,124	216,782
Inversión Proyecto Alameda Plaza 2000	110,379	6,735
Activos de Operación	52,755	2,200
Propiedades, planta y equipo	171,358	148,187
Otros activos	13,296	2,484
Patrimonio	<u>(285,863)</u>	<u>285,863</u>
	<u>388,428</u>	<u>758,280</u>

NOTA 17 - JUBILACION PATRONAL

El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2001 y 2000 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2001 y 2000 se encontraban prestando servicios a la Compañía. Dicho estudio está basado en las normas que sobre este beneficio contiene el Código de Trabajo, habiéndose aplicado una tasa anual de descuento del 8% para la determinación del valor actual de la reserva matemática.

NOTA 18 - CAPITAL SOCIAL

La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de septiembre del 2001 aprobó incrementar el capital social de la Compañía en US\$400,001 mediante aportes en efectivo recibidos de accionistas durante el año 1999. Al 31 de diciembre del 2001, el capital social asciende a US\$1,024,741 y comprende 1,024,741 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

NOTA 19 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 20 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2001, y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de marzo del 2002) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.