

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y accionistas de

Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos, Apartec S.A.

Quito, 28 de febrero del 2003

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos, Apartec S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 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 las 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 negocio Proyecto Hotelero Guayaquil, ya que dadas las circunstancias económicas del país no es factible la construcción del Hotel Alameda en esa ciudad y por lo tanto, a esa fecha no fue posible determinar el monto de las pérdidas que originaría la liquidación del mencionado negocio que al 31 de diciembre del 2001, según registros contables, ascendía a US\$1,664,110. En el año 2002 la Compañía concretó su venta en US\$1,225,000 y generó una pérdida de US\$543,314, la cual fue registrada con cargo a los resultados de ese año. Sin embargo, debido a que los trámites legales de dicha negociación aún no se han concluido y no hemos podido revisar la documentación de soporte de dicha operación, no nos fue posible determinar si el monto de la pérdida antes mencionada está razonablemente determinada ni los efectos impositivos asociados con dicha operación.
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 2002 y 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por

A los miembros del Directorio y accionistas de
Apartamentos y Hoteles Ecuatorianos,
Apartec S.A.
Quito, 28 de febrero del 2003

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 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 correspondientes valores registrados en el año 2000 por un total de US\$107,428, que se generaron por este ingreso, en espera de la resolución de la impugnación antes mencionada.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011

José Aguirre Silva

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

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.
BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2002	2001	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2002	2001
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos		392,739	25,519	Obligaciones bancarias y financieras	9	766,479	254,000
Documentos y cuentas por cobrar				Cuentas por pagar			
Huéspedes y particulares		317,694	221,816	Compañías relacionadas	14	59,062	100,073
Compañías relacionadas	14	107,217	50,436	Proveedores		82,682	-
ACPLAN S.A.	7	600,695	-	Otros		115,822	87,801
Otros		16,179	42,204			257,566	187,874
		1,041,785	314,456	Otros pasivos			
Provisión para cuentas dudosas	10	(44,570)	(5,259)	Impuestos por pagar	10	81,352	102,517
		997,215	309,197	Beneficios sociales	10	129,795	72,142
Inventarios	3	111,075	76,996	Pasivos acumulados	11	253,945	377,974
Gastos pagados por anticipado		159,009	77,324	Otros		-	23,417
						465,092	576,050
Total del activo corriente		1,660,038	489,036	Total del pasivo corriente		1,489,137	1,017,924
DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO	7	584,305	-	DEUDA A LARGO PLAZO	12	1,052,478	429,000
INVERSIONES EN ACCIONES	4	622,353	628,904	JUBILACION PATRONAL	10 y 17	222,162	161,105
ACTIVOS DE OPERACION	5	89,067	121,891	PATRIMONIO (véase estado adjunto)		2,468,122	3,047,150
INVERSION NEGOCIO PROYECTO HOTELERO GUAYAQUIL	7	-	1,664,110			5,231,899	4,655,179
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, menos depreciación acumulada	8	1,964,906	1,436,623				
OTROS ACTIVOS	2	311,230	314,615				
		5,231,899	4,655,179				

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

Ing. Santiago Pizarro
Gerente General

Ing. Marijol Mosquera
Directora Administrativa Financiera

CPA Patricio Cevallos
Contador General

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.

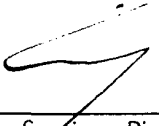
ESTADO DE RESULTADOS

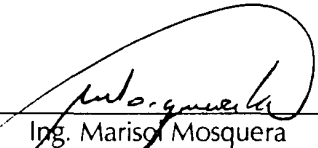
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

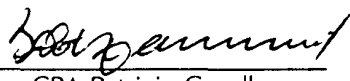
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Ingresos por ventas	1	3,479,745	3,057,360
Costos y gastos de operación		<u>(2,476,309)</u>	<u>(2,182,716)</u>
Utilidad bruta		<u>1,003,436</u>	<u>874,644</u>
Gastos operativos			
De Administración		(724,096)	(291,231)
De ventas		(195,529)	(129,749)
Mantenimiento y energía		<u>(518,226)</u>	<u>(331,702)</u>
		<u>(1,437,851)</u>	<u>(752,682)</u>
(Pérdida) Utilidad en operación		(434,415)	121,962
Financieros		(122,399)	(73,680)
Depreciaciones y amortizaciones		(275,597)	(279,823)
Pérdida en activos fijos	6	(543,666)	-
Dividendo recibido	4	790,000	-
Otros ingresos y egresos, neto		<u>37,649</u>	<u>(193,248)</u>
Pérdida neta del año		<u><u>(548,428)</u></u>	<u><u>(424,789)</u></u>

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


Ing. Santiago Pizarro
Gerente General


Ing. Marisol Mosquera
Directora Administrativa
Financiera


CPA Patricio Cevallos
Contador General

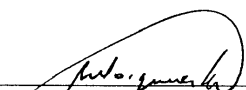
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.

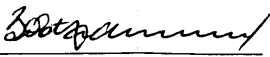
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2001		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	16	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
Resolución de la Junta Extraordinaria de Accionistas del 14 de diciembre del 2000: Aumento de capital	16	1,631,259	-	(1,630,831)	(428)	-
Compensación del saldo acreedor de la reserva de capital con resultados acumulados				(535,018)	535,018	-
Ajustes de años anteriores				(43,398)	12,798	(30,600)
Pérdida neta del año		-	-	-	(548,428)	(548,428)
Saldos al 31 de diciembre del 2002		2,656,000	45,086	-	(232,964)	2,468,122

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


 Ing. Santiago Pizarro
 Gerente General


 Ing. Mariol Mosquera
 Directora Administrativa Financiera


 CPA Patricio Cevallos
 Contador General

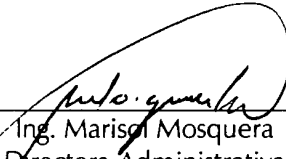
APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2002	2001
Flujos de fondos de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(548,428)	(424,789)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación y amortización		275,597	279,823
Provisión para jubilación patronal	10	61,057	68,803
Provisión para cuentas dudosas	10	39,311	-
		<u>(172,463)</u>	<u>(76,163)</u>
Ajustes patrimoniales		<u>(30,600)</u>	<u>-</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(727,329)	(85,615)
Inventarios		(34,079)	(9,043)
Gastos pagados por anticipado		(81,685)	(38,286)
Cuentas por pagar		69,692	54,135
Otros pasivos		<u>(110,958)</u>	<u>245,774</u>
		<u>(884,359)</u>	<u>166,965</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(1,087,422)</u>	<u>90,802</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Incremento de documentos por cobrar a largo plazo	6	(584,305)	
Compra de propiedades, planta y equipo, neto	8	(740,425)	(16,027)
Disminución (incremento) de inversiones en acciones		6,551	(32,119)
Disminución (incremento) en inversión Proyecto Guayaquil	6	1,664,110	(20,695)
Disminución de activos de operación		32,824	22,394
Incremento en otros activos		<u>(60,070)</u>	<u>(7,548)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>318,685</u>	<u>(53,995)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento (disminución) de obligaciones bancarias y financieras		512,479	(90,151)
Incremento de deuda a largo plazo		<u>623,478</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>1,135,957</u>	<u>(90,151)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo		367,220	(53,344)
Caja y bancos al principio del año		<u>25,519</u>	<u>63,767</u>
Caja y bancos al final del año		<u><u>392,739</u></u>	<u><u>10,423</u></u>

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


Ing. Santiago Pizarro
Gerente General


Ing. Marisol Mosquera
Directora Administrativa
Financiera


CPA Patricio Cevallos
Contador General

APARTAMENTOS Y HOTELES ECUATORIANOS, APARTEC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

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 participa en la elaboración y ejecución de proyectos relacionados con la rama hotelera y turística. Hasta el año 2001 Apartec S.A. participó en la administración del Hotel La Piedra, Hotel El Dorado, la Hostería Rumipamba de las Rosas y la Hostería Uzhupud.

El 29 de abril del 2002 Apartec S.A. firmó dos contratos de operación hotelera con Sociedad Anónima de Gestión Hotelera de Colombia Sogecol S.A., para que esta compañía en su nombre y representación y por su cuenta, administre el Hotel Alameda Plaza y el Hotel Alameda Real de acuerdo con las directrices, conceptos tecnológicos y servicios técnicos derivados de la asesoría de la compañía Accor S.A. Los contratos firmados con Sogecol S.A. tienen una vigencia de 10 años contados a partir del mes de agosto del 2002, mes en el cual esta compañía se hizo cargo de la operación de los hoteles antes mencionados. Apartec S.A. reconocerá a Sogecol S.A. por los servicios de operación hotelera un honorario a calcularse tanto en función de los ingresos operativos como de la utilidad bruta en operación. En el caso de que estos contratos se den por terminado anticipadamente se prevé el pago de indemnizaciones por parte de quien incumpliera.

El 29 de abril del 2002 Apartec S.A. firmó dos contratos de asistencia técnica y licencia de uso de marca con Accor S.A., compañía de origen francés con amplios conocimientos técnicos, información confidencial y experiencia internacional en materia de explotación y gestión de hoteles. Mediante la firma de estos contratos Accor S.A. actuará como asesor extranjero de Apartec S.A. para asegurar el adecuado funcionamiento, explotación y gestión de los hoteles Alameda Plaza y Alameda Real bajo la marca Sofitel y Grand Mercure, respectivamente. Apartec S.A. reconocerá a Accor S.A. por asistencia técnica un porcentaje de los ingresos totales brutos mensuales de la operación de los hoteles y por concepto de uso de marca una regalía calculada sobre el total de los ingresos brutos de operación de los hoteles. Los contratos firmados con Accor S.A. tienen una vigencia de 10 años contados a partir del mes de agosto del 2002, mes en el cual la compañía Sogecol S.A. asumió la operación de los hoteles antes mencionados. También se estipula el pago de indemnizaciones por terminación anticipada.

Como resultado de la contratación de Sogecol S.A. y Accor S.A. la denominación de los hoteles Alameda Plaza y Alameda Real cambiaron a la de Hotel Sofitel Quito y Grand Hotel Mercure Alameda Quito. También a finales del año 2002 se inició la remodelación del Grand Hotel Mercure Alameda Quito. Adicionalmente, Apartec S.A. deberá cumplir con una serie de requerimientos según consta en los contratos de operación hotelera y asistencia técnica y licencia de uso de marca.

NOTA 1 - OPERACIONES

(Continuación)

Durante los últimos años, los ingresos por ventas generados por Apartec S.A. han sido insuficientes para cubrir los costos y gastos de operación y de capital, por lo que al 31 de diciembre del 2002 y 2001 la Compañía ha generado pérdidas netas al cierre de los referidos años. En relación con esta situación financiera, la Administración indica que los accionistas han mantenido el criterio de apoyar permanentemente a la Compañía y seguirán proporcionando su apoyo financiero y adicionalmente con la contratación de Sogecol S.A. y Accor S.A. según se menciona en los párrafos anteriores, la operación del Hotel Sofitel Quito y Grand Hotel Mercure Alameda Quito mejorará y generará los ingresos suficientes para tornar nuevamente rentable la operación de la Compañía.

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.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del 2001 con los del año 2002, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones en los estados financieros y notas explicativas del año 2001.

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) Consolidación de los estados financieros -

Los estados financieros de la Compañía, según lo requiere la NEC No. 19 " Estados Financieros Consolidados y Contabilización de Inversiones en Subsidiarias", deben ser preparados en forma consolidada con las siguientes entidades subsidiarias: Sydney Internacional Inc. y Centuri S.A. Sin embargo, la Superintendencia de Compañías informó que la aplicación de la referida NEC debe realizarse a partir del año 2003.

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

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 suministros, comestibles, papelería, bebidas, combustibles, envases y otros utilizando el método promedio para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

d) Inversiones en acciones -

Se muestran a los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

La Superintendencia de Compañías, no requiere para el año 2002 la consolidación de los estados financieros de un accionista con los de sus subsidiarias según lo establece la NEC No. 19. La referida entidad de control ha establecido la aplicación de la NEC antes mencionada a partir del año 2003.

Según se expone en el balance general, la Compañía mantiene inversiones accionarias significativas en empresas subsidiarias. 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.

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.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

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.

El saldo al 31 de diciembre del 2002 y 2001 incluye las instalaciones y equipamiento realizados en el Hotel Alameda Plaza 2000, los cuales se deprecian en función de la vigencia del contrato de arrendamiento del inmueble donde funciona el Hotel. Ver adicionalmente Nota 6.

g) Otros activos -

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda. El saldo de esta cuenta incluye principalmente arriendos pagados por anticipado, los cuales se amortizan en función del tiempo de duración de los contratos celebrados.

h) Inversión Proyecto Guayaquil -

El saldo al 31 de diciembre del 2001, se muestra al valor de los pagos realizados para la adquisición del terreno sobre el que se iba a construir un proyecto hotelero, más los costos de estudios y otros. A finales del año 2002 se concretó la venta de este activo. Ver Nota 7.

i) Jubilación patronal -

El costo del beneficio jubilatorio a cargo de la Compañía, determinado con base en 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 los años 2002 y 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.

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

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. Debido a que la Compañía no generó utilidades en los años 2002 y 2001 no se registró provisión por este concepto.

m) Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de 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.

El saldo acreedor de 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.

Según se expone en el estado de cambios en el patrimonio en el año 2002 la Compañía compensó US\$535,018 del saldo acreedor de la Reserva de capital con pérdidas acumuladas. Esta compensación está pendiente de ser ratificada por la Junta General de Accionistas.

NOTA 3 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Suministros	46,339	18,342
Comestibles	23,279	22,892
Papelería	19,368	14,437
Bebidas	17,632	18,008
Combustibles, envases y otros	4,457	3,317
	<u>111,075</u>	<u>76,996</u>

NOTA 4 - INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, comprende:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital %	Valor nominal	Valor en libros		Valor patrimonial proporcional	
			2002	2001	2002	2001
Sidney International Inc.	100	500,000	464,349	464,349	464,349	464,349 (1)
Hervaza S.A.	10	100,000	100,000	100,000	(2)	(2)
Centuri S.A.	99	11,088	57,656	57,656	57,656	57,656 (3)
Piedraturis S.A.	-	-	-	6,551	-	6,551 (4)
Agencia de Viajes Soljet S.A.	30	364	344	344	344	344
Caja de ahorro y crédito		4	4	4	4	4
			<u>622,353</u>	<u>628,904</u>		

- (1) El valor patrimonial al 31 de diciembre del 2002 y 2001 fue calculado con base en estados financieros no auditados. Adicionalmente, en el año 2001 esta Compañía poseía inversiones en Piedraturis S.A. y Hostería Rumipamba de las Rosas, las mismas que fueron vendidas en el año 2002.

Sydney Internacional Inc. entregó a Apartec S.A. un dividendo anticipado sobre las utilidades del año 2002 por US\$790,000, monto que fue registrado en la cuenta Dividendos recibidos en el estado de resultados por el año terminado el 31 de diciembre del 2002 y fue compensado con valores por pagar que la Compañía tenía a favor de Sydney Internacional Inc.

- (2) Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, no se dispone de estados financieros, por lo tanto no se ha efectuado la actualización del valor patrimonial proporcional de esta inversión. Al 31 de diciembre del 2001 esta inversión fue registrada en la cuenta Otros activos.
- (3) No se dispone de estados financieros auditados por lo cual los valores patrimoniales proporcionales de esta compañía, fue calculado con base en estados financieros internos al 31 de diciembre del 2002 y 2001.
- (4) El valor patrimonial al 31 de diciembre del 2001 fue calculado con base en estados financieros internos a esa fecha.

NOTA 5 - ACTIVOS DE OPERACION

(Véase página siguiente)

NOTA 5 - ACTIVOS DE OPERACION
(Continuación)

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Lencería en habitaciones	35,887	53,042
Loza	40,062	38,217
Platería	10,659	15,925
Lencería, comestibles y bebidas	1,571	6,128
Cristalería, uniformes y utensillos de cocina	<u>888</u>	<u>8,579</u>
	<u>89,067</u>	<u>121,891</u>

NOTA 6 - SALDOS RELACIONADOS CON LA INVERSION EN 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. El 22 de mayo del 2002 se firmó un nuevo contrato por 8 años contados a partir del 1 de enero de ese año.

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, incluye principalmente los desembolsos netos efectuados, para la puesta en funcionamiento tanto del Aparthotel denominado Sofitel Quito (Alameda Plaza hasta el 2001) y del Centro de Exposiciones (Expocenturi) y del Restaurante Club Apartec (para el 2002). Las principales inversiones realizadas se incluyen en los siguientes rubros:

(Véase página siguiente)

NOTA 6 - SALDOS RELACIONADOS CON LA INVERSION EN ALAMEDA PLAZA 2000
(Continuación)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Propiedades, planta y equipo		
Muebles y equipo	401,986	292,095
Depreciación acumulada	<u>(108,956)</u>	<u>(60,891)</u>
	<u>293,030</u>	<u>231,204</u>
Otros activos		
Indemnización por resciliación de contrato de arrendamiento	275,000	275,000
Amortización acumulada	<u>(126,060)</u>	<u>(80,220)</u>
	148,940	194,780
Instalaciones, adecuaciones y otros	<u>176,473</u>	<u>110,683</u>
	<u>325,413</u>	<u>305,463</u>
Activos de operación	<u>32,964</u>	<u>22,020</u>

NOTA 7 - INVERSION NEGOCIO PROYECTO HOTELERO GUAYAQUIL

Al 31 de diciembre del 2001, comprende:

	<u>2001</u>
Terreno	1,469,676
Estudios proyecto hotelero (honorarios y otros)	<u>194,434</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>1,664,110</u>

El Directorio de la Compañía con fecha 18 de septiembre del 2001, tomó la decisión de vender el negocio Proyecto Hotelero Guayaquil, ya que dadas las circunstancias en que vive el país, no es factible la construcción del Hotel Alameda en esa ciudad.

El 23 de octubre del 2002 mediante la escritura de promesa de compraventa firmada entre Apartec S.A. y la compañía ACPLAN S.A. se definió la venta del negocio antes mencionado, dicha negociación incluye todos los estudios del proyecto hotelero que se había previsto desarrollar. El precio acordado alcanza a US\$1,225,000 pagaderos 30% a la fecha de inscripción de la escritura de compraventa y el 70% a 3 años plazo, mediante 6 pagos semestrales iguales de capital más los intereses calculados a una tasa del 12% anual. Con motivo de la firma de la escritura de promesa de compraventa Apartec S.A. recibió US\$40,000 en concepto de seriedad de oferta. En garantía de esta transacción la compañía ACPLAN S.A. constituirá hipoteca abierta sobre el inmueble a favor de Apartec S.A. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (28 de febrero del 2003) los trámites legales de esta negociación aún no se han concluido.

NOTA 7 - INVERSION NEGOCIO PROYECTO HOTELERO GUAYAQUIL

(Continuación)

Al 31 de diciembre del 2002 el valor de la venta del negocio Proyecto Hotelero Guayaquil, US\$1,225,000 neto de los US\$40,000 recibidos como seriedad de oferta, se presenta en los rubros Documentos y cuentas por cobrar a corto y largo plazo:

Corto plazo:

30% del valor de la venta	327,500
Vencimientos a corto plazo	<u>273,195</u>
	<u>600,695</u>

Largo plazo

Vencimientos en el año 2004	264,592
Vencimientos en el año 2005	<u>319,713</u>
	<u>584,305</u>

El resultado de la venta del negocio Proyecto Hotelero Guayaquil generó una pérdida de US\$543,314, la misma que fue registrada en el año 2002 dentro de la cuenta Pérdida en activos fijos según se expone en el estado de resultados adjunto.

NOTA 8 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, comprende:

(Véase página siguiente)

NOTA 8 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
(Continuación)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificios	2,269,368	1,901,618	5
Maquinaria, equipo e instalaciones	679,140	588,345	10 y 33
Muebles y equipo de oficina	407,360	358,827	10 y 20
Vehículos	<u>87,522</u>	<u>8,293</u>	20
	3,443,390	2,857,083	
Menos:			
Depreciación acumulada	<u>(1,518,297)</u>	<u>(1,460,273)</u>	
	1,925,093	1,396,810	
Terrenos	<u>39,813</u>	<u>39,813</u>	
Total al 31 de diciembre	<u><u>1,964,906</u></u>	<u><u>1,436,623</u></u>	

Movimiento:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldo inicial al 1 de enero	1,436,623	1,637,208
Adiciones, netas (1)	740,425	16,027
Depreciación del año	<u>(212,142)</u>	<u>(216,612)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>1,964,906</u></u>	<u><u>1,436,623</u></u>

- (1) Incluye US\$189,757 de activos fijos que fueron transferidos por la compañía Centro de Turismo, Comercio y Convenciones Internacionales, Centuri S.A., propietaria del Restaurante Club Apartec, a Apartec S.A. según contrato de compra venta firmado el 2 de diciembre del 2002 y memorando interno emitido por la Administración de Apartec S.A. de fecha 15 de enero del 2003. El Restaurante Club Apartec, a partir del 2003, pasará a formar parte de la operación del Hotel Sofitel, administrado por Apartec S.A.. El monto de los activos comprados fueron cancelados por la Compañía a Centuri S.A. mediante la asunción de pasivos por US\$144,738 que esta compañía mantenía con instituciones bancarias y compañías relacionadas y registró un pasivo por US\$45,020 a favor de Centuri S.A., el cual se halla al 31 de diciembre del 2002 incluido en Cuentas por pagar- Compañías relacionadas en el balance adjunto.

NOTA 9 - OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Préstamos de accionistas (1)	215,000	100,000
Banco Bolivariano S.A.	-	154,000
Porción corriente de deuda a largo plazo (2)	303,793	-
INMOPLAZA S.A.	91,667	-
Banco de la Producción S.A.Produbanco (3)	46,013	-
Sobregiros bancarios	110,006	-
	<u>766,479</u>	<u>254,000</u>

- (1) El saldo al 31 de diciembre del 2002 incluye dos préstamos destinados a financiar el capital de operación de la Compañía, uno por US\$15,000 y otro por US\$200,000 con vencimiento el 31 de diciembre del 2002 y 31 de enero del 2003, en su orden. Devengan una tasa de interés anual del 10.5% y del 12%, respectivamente. A la fecha de emisión de los estados financieros (28 de febrero del 2003) estos préstamos no han sido cancelados. El saldo al 31 de diciembre del 2001 corresponde a un préstamo con vencimiento el 19 de febrero del 2002 y devengó una tasa de interés anual del 12%.
- (2) Ver detalle en Nota 12.
- (3) Préstamo originalmente contratado por Centuri S.A. para financiar parcialmente el equipamiento y adecuaciones del Restaurante Club Apartec, vence el 6 de noviembre del 2003 y devenga una tasa de interés anual del 15%. Este préstamo está garantizado con prenda industrial sobre bienes de Apartec S.A. valuados en US\$220,000. Ver adicionalmente Nota 8 (1).

NOTA 10 - PROVISIONES

(Véase página siguiente)

NOTA 10 - PROVISIONES

(Continuación)

Composición y movimiento:

	Saldo al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final
<u>Año 2002</u>				
Cuentas dudosas	5,259	39,311	-	44,570
Beneficios sociales (1)	72,142	160,491	102,838	129,795
Jubilación patronal	161,105	61,057	-	222,162
Impuestos por pagar	102,517	1,035,696	1,056,861	81,352
<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

(1) Incluye la provisión por desahucio por US\$37,442 (2001 – US\$14,188).

NOTA 11 - PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, comprende:

	2002	2001
INMOPLAZA (1)	-	276,983
Intereses por pagar	23,213	18,896
Compañías relacionadas (ver Nota 14)	-	5,395
Servicios básicos (luz, agua, teléfono)	22,176	16,914
Provisión para la adquisición de nuevos activos (2)	45,234	-
Servicios y propinas	29,393	27,502
Seguros	22,604	10,532
Honorarios Accor S.A. y Sogecol S.A (3)	48,662	-
Bonificaciones	17,057	-
Otros	45,606	21,752
	<u>253,945</u>	<u>377,974</u>

(1) Corresponde principalmente a cuotas de arrendamiento pendientes de pago, las mismas que fueron canceladas en el 2002.

NOTA 11 - PASIVOS ACUMULADOS

(Continuación)

- (2) Provisión creada a partir del mes de agosto del 2002 para cubrir los costos de reposición, renovaciones esenciales, modificaciones y ampliación de mobiliario, bienes de equipo y de explotación de los hoteles Sofitel Quito y Grand Hotel Mercure Alameda Quito. Esta provisión equivale al 3% de los ingresos brutos de operación y se registra en forma mensual.
- (3) Honorarios pendientes de pago por los servicios de operación hotelera y por asistencia técnica y licencia de uso de marca. Ver adicionalmente Nota 1.

NOTA 12 - DEUDA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, comprende:

	2002	2001
Banco Bolivariano S.A. (1)	-	308,000
Banco de la Producción S.A. Produbanco (2)	670,000	
Menos: porción corriente (Ver Nota 9)	(303,793)	(154,000)
	<u>366,207</u>	<u>154,000</u>
INMOPLAZA S.A. (3)	275,000	275,000
Menos: porción corriente (Ver Nota 9)	(91,667)	-
	<u>183,333</u>	<u>275,000</u>
Sidney International Inc.(4)	502,938	-
	<u>1,052,478</u>	<u>429,000</u>

- (1) Corresponde a un préstamo de US\$770,000 obtenido originalmente del Banco Popular del Ecuador S.A. en el año 1998. En el año 2000 este préstamo fue transferido a la administración del Filanbanco S.A., año en el cual el Banco Popular del Ecuador S.A. fue sometido a un proceso de saneamiento y por lo tanto suspendió sus operaciones. Posteriormente en el año 2001 fue transferido al Banco Bolivariano. Este préstamo cuya vigencia era de 5 años, con pagos semestrales de capital e intereses, con vencimiento final el 7 de julio del 2003 y contratado a una tasa de interés anual del 11% equivalente a la tasa prime más 2.5%, fue prepago en el año 2002.
- (2) Préstamo otorgado por el Banco de la Producción S.A. Produbanco el 2 de diciembre del 2002, a dos años plazo, con vencimiento final el 21 de noviembre del 2004, devenga una tasa de interés anual del 10.5% reajutable trimestralmente. En garantía de este préstamo Apartec S.A. hipotecó un inmueble de su propiedad ubicado en la ciudad de Quito.

NOTA 12 - DEUDA A LARGO PLAZO

(Continuación)

- (3) 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.
- (4) Durante el año 2002 Sidney Internacional Inc. vendió la participación accionaria que mantenía en la compañía Piedraturis S.A. y en Rumipamba de las Rosas. El monto de esta negociación ingresó a las cuentas de Apartec S.A. registrándose por lo tanto una cuenta por pagar a su relacionada Sydney Internacional Inc., la cual se disminuyó con el dividendo en efectivo declarado por anticipado por su relacionada sobre las utilidades del año 2002 por US\$790,000. El saldo al 31 de diciembre del 2002 corresponde básicamente al resultado de las transacciones antes detalladas, no devenga intereses y no tiene un plazo definido de pago. La Administración considera que esta cuenta por pagar a la compañía relacionada será cancelada con la liquidación anticipada de la compañía Sidney International Inc. Ver adicionalmente Nota 4 (1).

NOTA 13 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

Los años 1999 al 2002 aún están sujetos a una posible fiscalización.

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas. Al cierre del año 2002 las pérdidas tributarias acumuladas ascienden a aproximadamente US\$190,000.

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 por un total de US\$107,428 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.

En adición a lo mencionado en las Notas 4, 8, 9 y 12, la siguiente es la composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2002 y 2001:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Documentos y cuentas por cobrar		
Centuri S.A.	93,537	-
Piedraturis S.A. (1)	-	100
Hervaza S.A.	12,467	9,396
Hotel El Dorado (2)	-	1,094
Hotel Andaluza (2)	-	5,600
Hostería Ushupud (2)	-	33,810
Agencia Soljet S.A.	1,213	-
Rumipamba de las Rosas (1)	-	436
	<u>107,217</u>	<u>50,436</u>
Cuentas por pagar		
Rumipamba de las Rosas (1) (3)	-	20,000
Centuri S.A. (4)	59,062	80,073
	<u>59,062</u>	<u>100,073</u>
Intereses por pagar		
Rumipamba de las Rosas (1)	-	1,200
Centuri S.A.	-	4,195
Accionistas	2,971	-
	<u>2,971</u>	<u>5,395</u>

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

- (1) En el año 2002, debido que Sidney International Inc. compañía subsidiaria de Apartec S.A., vendió su participación accionaria en Piedraturis S.A., Hostería Rumipamba de las Rosas S.A., estas compañías dejaron de ser relacionadas de Apartec S.A.

NOTA 14 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

(Continuación)

- (2) Debido a que en el año 2002 Apartec S.A. no administró estos hoteles los saldos por cobrar y por pagar a estos hoteles al 31 de diciembre del 2002 no fueron incluidos dentro de las cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas.
- (3) Al 31 de diciembre del 2001, corresponde a préstamo que devenga una tasa de interés anual del 6% con vencimiento en febrero del 2002.
- (4) Al 31 de diciembre del 2002 corresponde principalmente al saldo por pagar por la transferencia de los activos del Restaurante Club Apartec (Ver Nota 8). 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.

NOTA 15 - JUBILACION PATRONAL

El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2002 y 2001 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 2002 y 2001 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 16 - CAPITAL SOCIAL

La Junta General de Accionistas celebrada el 21 de septiembre del 2000 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 y nominativas de valor nominal US\$1 cada una.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de diciembre del 2000 aprobó incrementar el capital social de la Compañía en US\$1,631,259 mediante la capitalización de US\$1,630,831 de la cuenta Reserva de capital y US\$428 de Utilidades acumuladas. Al 31 de diciembre del 2002, el capital social pagado asciende a US\$2,656,000 y comprende 2,656,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

NOTA 17 - 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 18 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002, y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de febrero del 2003) 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.