

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Apartec S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de Apartec S.A. al 31 de diciembre del 2003 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Los estados financieros de Apartec S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2002 fueron examinados por otros auditores quienes, en su dictamen de fecha 28 de febrero del 2003, emitieron una opinión que incluye una salvedad relacionada con la falta de documentación soporte de la venta del negocio Proyecto Hotelero Guayaquil.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Apartec S.A. al 31 de diciembre del 2003, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Tal como se explica en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, durante el año 2003, la Compañía decidió suspender las operaciones del Hotel Sofitel Quito.

Febrero 20, 2004
Registro No. 019

Rodolfo Játiva
Licencia No. 15238

APARTEC S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	4	16	393
Documentos por cobrar a corto plazo	5		601
Cuentas por cobrar comerciales	6	347	384
Inventarios		108	111
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	7	<u>191</u>	<u>172</u>
Total activos corrientes		<u>662</u>	<u>1,661</u>
DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO	5	<u>—</u>	<u>584</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:	8		
Terreno		836	40
Edificio e instalaciones		7,923	1,901
Construcciones en curso			368
Maquinaria y equipo		432	628
Equipo electrónico		287	61
Vehículos		88	88
Muebles y enseres		<u>399</u>	<u>397</u>
Total		9,965	3,483
Menos depreciación acumulada		<u>3,499</u>	<u>1,518</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>6,466</u>	<u>1,965</u>
ACTIVOS DE OPERACION		<u>162</u>	<u>89</u>
INVERSIONES EN ACCIONES	9	<u>111</u>	<u>622</u>
OTROS ACTIVOS		<u>66</u>	<u>311</u>
TOTAL		<u>7,467</u>	<u>5,232</u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	10	1,558	962
Cuentas por pagar	11	250	298
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	12	<u>127</u>	<u>230</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,935</u>	<u>1,490</u>
PROVISION PARA JUBILACION	13	<u>282</u>	<u>222</u>
OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO	14	<u>—</u>	<u>1,052</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	15		
Capital social		2,656	2,656
Aportes para futuras capitalizaciones		941	
Reserva legal		45	45
Reserva por valuación		3,611	
Déficit acumulado		<u>(2,003)</u>	<u>(233)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>5,250</u>	<u>2,468</u>
 TOTAL		 <u>7,467</u>	 <u>5,232</u>

APARTEC S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
VENTAS NETAS	2,882	3,480
COSTO DE VENTAS	<u>2,045</u>	<u>2,476</u>
MARGEN BRUTO	<u>837</u>	<u>1,004</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:		
Gastos de administración	1,686	1,032
Gastos de ventas	282	196
Gastos de mantenimiento	<u>449</u>	<u>518</u>
Total	<u>2,417</u>	<u>1,746</u>
PERDIDA DE OPERACIONES	<u>(1,580)</u>	<u>(742)</u>
OTROS (GASTOS) INGRESOS:		
Intereses pagados	(132)	(122)
Dividendos recibidos		790
Otros (gastos) ingresos, neto	<u>(130)</u>	<u>(475)</u>
Total	<u>(262)</u>	<u>193</u>
PERDIDA NETA	<u>(1,842)</u>	<u>(549)</u>

Ver notas a los estados financieros

APARTEC S.A.**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	1,025		2,209	45		(232)	3,047
Pérdida neta						(549)	(549)
Capitalización	1,631		(1,631)				
Transferencia			(535)			535	
Ajustes	—	—	(43)	—	—	13	30
Saldos al 31 de diciembre del 2002	2,656			45		(233)	2,468
Pérdida neta						(1,842)	(1,842)
Aportes para futuras capitalizaciones		941					941
Ajuste por valuación de propiedades y equipo					3,611		3,611
Ajustes	—	—	—	—	—	72	72
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>2,656</u>	<u>941</u>	<u>—</u>	<u>45</u>	<u>3,611</u>	<u>(2,003)</u>	<u>5,250</u>

Ver notas a los estados financieros

APARTEC S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	2,919	3,353
Pagado a proveedores y trabajadores	(2,814)	(4,031)
Intereses pagados	(132)	(122)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>(58)</u>	<u>7</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(85)</u>	<u>(793)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipo, neto de bajas	(1,236)	(741)
Disminución de inversiones en acciones		7
Precio de venta de inversión proyecto Guayaquil		1,120
Documentos por cobrar a corto plazo	601	(601)
Documentos por cobrar a largo plazo		(584)
Activos de operación	<u>(142)</u>	<u>33</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(777)</u>	<u>(766)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	596	513
Obligaciones a largo plazo	(1,052)	623
Aportes para futuras capitalizaciones	941	
Dividendos recibidos	<u></u>	<u>790</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>485</u>	<u>1,926</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	(377)	367
Comienzo del año	<u>393</u>	<u>26</u>
FIN DEL AÑO	<u>16</u>	<u>393</u>

(Continúa...)

APARTEC S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:	(1,842)	(548)
Pérdida neta		
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	415	276
Provisión para cuentas dudosas		39
Otros	72	(31)
Provisión para jubilación	60	61
Dividendos recibidos		(790)
Pérdida en venta de acciones		544
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	37	(127)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	565	(82)
Inventarios	3	(34)
Otros activos	245	(60)
Cuentas por pagar	(48)	70
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>408</u>	<u>(111)</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(85)</u>	<u>(793)</u>
<u>TRANSACCIONES QUE NO REQUIEREN FLUJO DE EFECTIVO:</u>		
Neteo de inversiones con cuenta por pagar	<u>511</u>	

Ver notas a los estados financieros

APARTEC S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Apartec S.A. está constituida en el Ecuador y su actividad principal es la planificación, promoción, ejecución de construcciones y administración de hoteles, apart-hoteles, restaurantes y en general, toda clase de establecimientos de turismo. La Compañía es propietaria del Hotel Alameda Real, conformado por 147 habitaciones.

En abril del 2002, Apartec S.A. suscribió con la Sociedad Anónima de Gestión Hotelera de Colombia - Sogecol S.A. un contrato de operación hotelera mediante los cuales dicha Compañía administra las operaciones generales del hotel. La duración de este contrato es de 10 años a partir del inicio de las operaciones, y su renovación se dará automáticamente por períodos de 5 años cada uno.

Adicionalmente, en abril del 2002, la Compañía suscribió con Accor S.A., compañía de origen francés, un contrato de asistencia técnica y licencia de uso de la marca Mercure, de propiedad de dicha cadena. La duración de este contrato es de 10 años a partir del inicio de las operaciones, y su renovación se dará automáticamente por períodos de 5 años cada uno.

Durante el año 2003, la Compañía decidió suspender el contrato que mantenía para la administración del Hotel Sofitel Quito debido al bajo rendimiento del mismo y a la falta de beneficios para ésta.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2003. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Bancos - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

Ingresos - Los ingresos por servicios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

Valuación de Inventarios - Al costo de adquisición que no excede a los valores de mercado.

Valuación de Propiedades y Equipo - Se muestran al costo de adquisición para maquinaria y equipo, equipo electrónico, vehículos y muebles y enseres y a valores de mercado para terreno y edificio en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones. Estos activos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para maquinarias y equipos y muebles y enseres, 5 para vehículos y 3 para equipo electrónico.

Activos de Operación - Constituyen platería, cristalería, lencería y otros activos necesarios para el funcionamiento del hotel los cuales y están registrados al costo de adquisición. El costo de cada tipo de activo se amortiza de acuerdo a porcentajes establecidos sobre las ventas por tipo de ambiente.

Inversión en Acciones - Se encuentran registradas al costo de adquisición.

Provisión para Jubilación - Se lleva a resultados, en base al correspondiente cálculo matemático actuarial determinado por un profesional independiente.

Reclasificaciones - Para fines comparativos, ciertas cuentas de los estados financieros del año 2002 han sido reclasificadas de acuerdo a la presentación del año corriente.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2002	91
2003	22
2002	9
2003	6

4. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Efectivo en caja	12	15
Depósitos en cuentas corrientes	<u>4</u>	<u>378</u>
Total	<u>16</u>	<u>393</u>

5. DOCUMENTOS POR COBRAR A CORTO PLAZO

El 27 de octubre del 2002, se firmó, entre Apartec S.A. y Acplan S.A., el compromiso de compraventa del Proyecto Hotelero Guayaquil, correspondiente a la construcción del Hotel Alameda en esa ciudad. El monto fijado para la transacción fue de US\$1,225 mil, que serían pagados por el comprador de la siguiente manera:

	(en miles de U.S. dólares)
Anticipo de seriedad de oferta	40
Vencimientos año 2003	601
Vencimientos año 2004	265
Vencimientos año 2005	<u>319</u>
Total	<u>1,225</u>

Durante el año 2003, la Compañía negoció con terceros las letras de cambio pendientes de pago, liquidando la cuenta al 31 de diciembre de ese año.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Huéspedes y particulares	254	385
Canjes publicitarios	29	16
Otras	109	28
Provisión para cuentas dudosas	<u>(45)</u>	<u>(45)</u>
Total	<u>347</u>	<u>384</u>

7. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto a la renta	74	66
Seguros	45	45
Otras cuentas por cobrar	46	41
Gastos pagados por anticipado	<u>26</u>	<u>20</u>
Total	<u>191</u>	<u>172</u>

8. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos neto al comienzo del año	1,965	1,437
Adquisiciones	1,372	930
Ventas y/o retiros	(121)	(190)
Valuación	3,611	
Depreciación	<u>(361)</u>	<u>(212)</u>
Saldos neto al fin del año	<u>6,466</u>	<u>1,965</u>

En base a lo facultado en la Resolución No. 00Q.ICL.013 de la Superintendencia de Compañías, la Compañía registró una valuación a valores de mercado del terreno y edificio, practicada por un perito independiente. Dicha valuación produjo un incremento en el valor neto de dichas partidas de US\$797 mil y US\$2,814 mil respectivamente, el cual fue registrado con crédito al patrimonio (Reserva por Valuación). La depreciación acumulada del edificio a esa fecha, fue incrementada en el mismo porcentaje con débito a la cuenta Reserva por Valuación.

9. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	<u>% de Tenencia</u>		<u>Valor Nominal</u>		<u>Valor Patrimonial Proporcional</u>		<u>Saldo Contable</u>	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
... (en miles de U.S. dólares) ...								
Sidney International Inc.		100		500		464		464
Hervaza S.A.	10	10	100	100			100	100
Centuri S.A. (1)	99	99	11	11	11	58	<u>11</u>	<u>58</u>
Total							<u>111</u>	<u>622</u>

(1) Actualmente esta Compañía se encuentra en proceso de liquidación.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de obligaciones financieras es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Obligaciones con instituciones financieras locales con una tasa de interés promedio anual del 16% (entre 11% y 15% para el año 2002) y con un plazo de hasta 180 días	1,114	524
Obligaciones con accionistas con una tasa de interés promedio anual del 11% (12% para el año 2002) y con plazos de 180 días	300	215
Inmoplaza S.A.		92
Intereses por pagar	12	21
Sobregiros	<u>132</u>	<u>110</u>
Total	<u>1,558</u>	<u>962</u>

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proveedores de bienes	138	83
Proveedores de servicios	<u>112</u>	<u>215</u>
Total	<u>250</u>	<u>298</u>

12. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios sociales	83	130
Provisión para reposición de nuevos activos		45
Porcentaje de servicio	21	29
Impuestos por pagar	19	18
Otras cuentas por pagar	<u>4</u>	<u>8</u>
Total	<u>127</u>	<u>230</u>

13. PROVISION PARA JUBILACION

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, de la siguiente manera:

- Una reserva por obligaciones adquiridas para atender el pago de 68 trabajadores que al 31 de diciembre del 2003 tenían 10 años o más de trabajo;
- Una reserva por el valor actual de las obligaciones futuras para 91 trabajadores que tienen menos de 10 años de trabajo.

Para el cálculo, se consideraron una tasa anual de conmutación actuarial del 4%, una tasa de interés anual del 7.69% y una tasa de incremento futuro de los sueldos de 3.55%.

Los movimientos de la provisión para jubilación fueron como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
SalDOS al comienzo del año	222	161
Provisión del año	<u>60</u>	<u>61</u>
SalDOS al fin del año	<u>282</u>	<u>222</u>

14. OBLIGACIONES POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones por pagar a largo plazo al 31 de diciembre del 2002 es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Sidney International Inc.	503
Obligaciones con instituciones financieras locales con una tasa de interés promedio anual del 11% y con un plazo de superior a 365 días	366
Inmoplaza S.A.	<u>183</u>
Total	<u>1,052</u>

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 2,656,000 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertas partidas de propiedades y equipo (véase Nota 8). El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha del informe de los auditores independientes (febrero 20 del 2004) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.