



P.O. Box: 17-15-0038B  
Quito  
Ecuador

Av. República de El Salvador  
No. 734 y Portugal  
Ed. Athos, Piso 3  
Quito

Telefax: (593-2) 244-4225  
244-4228  
245-0356  
245-0851  
245-0930

### Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas  
H. O. V. HOTELERA QUITO S. A.:

Hemos efectuado la auditoría de los estados de activos, pasivos y patrimonio no consolidados adjuntos de H. O. V. Hotelera Quito S. A. al 31 diciembre del 2004 y 2003, y de los estados conexos de utilidades, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo – base no consolidada, por los años que terminaron en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de H. O. V. Hotelera Quito S. A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías.

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías ofrecen una base razonable para nuestra opinión.

Como se explica más ampliamente en la nota 1 (c), los estados financieros no consolidados adjuntos han sido preparados para cumplir con requerimientos de información de los organismos de control. La consolidación de los estados financieros es requerida por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, por consiguiente, la base de contabilidad utilizada en la preparación de estos estados financieros es diferente de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, los activos, pasivos y patrimonio de H. O. V. Hotelera Quito S. A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con las bases de contabilidad descritas en la nota 1 (c).

Este informe se emite únicamente para información y uso de los accionistas y directores de H. O. V. Hotelera Quito S. A. y de los organismos de control y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

  
SC-RNAE 069

21 de febrero del 2005

  
Gino A. Cerazo, Socio  
Registro No. 17124



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.  
Firma Miembro de KPMG Internacional,  
una Asociación Suiza

H. O. V. HOTELERA QUIT J. S. A.  
(Quito - Ecuador)

Estados de Activos, Pasivos y Patrimonio no Consolidados

31 de diciembre del 2004 y 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	2004	2003	<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	2004	2003
Activos circulantes:			Pasivos circulantes:		
Efectivo en caja y bancos	US\$ 363.743	116.108	Sobregiros bancarios	US\$ 58.476	443.217
Cuentas por cobrar:			Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo y otros (nota 8)	2.122.102	2.460.443
Clientes	1.376.603	1.325.792	Vencimientos circulantes de las obligaciones en circulación (nota 13)	3.964.000	632.000
Provisión para cuentas de dudoso cobro (nota 2)	<u>(38.546)</u>	<u>(10.212)</u>	Cuentas por pagar (nota 9)	2.947.752	4.410.918
Cuentas por cobrar - clientes, neto	1.340.057	1.315.580	Gastos acumulados por pagar (nota 10)	<u>717.795</u>	<u>737.095</u>
Otras (nota 3)	<u>938.594</u>	<u>1.221.971</u>	Total pasivos circulantes	9.810.125	8.663.673
Cuentas por cobrar, neto	2.278.651	2.537.551	Pasivos a largo plazo:		
Inventarios (nota 4)	766.411	734.004	Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones (nota 12)	333.972	249.051
Gastos pagados por anticipado	<u>125.795</u>	<u>122.723</u>	Deuda a largo plazo (nota 8)	8.638.813	5.668.245
Total activos circulantes	3.534.600	3.510.386	Obligaciones en circulación (nota 13)	<u>404.000</u>	<u>4.368.000</u>
Activos fijos, neto de depreciación acumulada de US\$ 18.893.726 en el 2004 y US\$ 17.563.191 en el 2003 (notas 5)	29.919.386	28.882.109	Total pasivos a largo plazo	9.376.785	10.285.296
Inversiones en acciones (nota 6)	6.148.516	6.148.516	Total pasivos	19.186.910	18.968.969
Cargos diferidos, neto de amortización acumulada de US\$ 393.425 en el 2003 (nota 7)	-	302.777	Patrimonio de los accionistas:		
Otros activos	33.345	31.196	Capital acciones-autorizadas, emitidas y pagadas		
	<u>39.635.847</u>	<u>38.874.984</u>	10.000.000 de acciones de US\$ 1 cada una	10.000.000	10.000.000
	US\$		Reserva de capital (nota 14)	3.133.765	3.133.765
			Reserva por valuación (nota 1 - g)	5.152.534	5.152.534
			Reserva legal (nota 14)	322.597	255.773
			Reserva facultativa	915.873	694.463
			Utilidades disponibles (nota 14)	<u>924.168</u>	<u>699.490</u>
			Total patrimonio de los accionistas	20.448.937	19.906.015
				US\$	
				<u>39.635.847</u>	<u>38.874.984</u>

Sr. Edmund Negwer  
Contador General

Sr. Alberto Sobrevilla  
Contador General

Véanse las notas que acompañan a estos estados financieros consolidados.

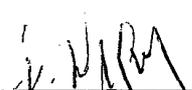
H. O. V. HOTELERA QUITO S. A.

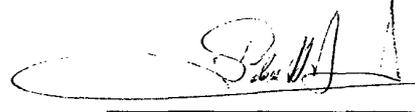
Estados de Utilidades no Consolidados

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Resultados departamentales; neto:</b>			
Habitaciones	US\$	4.446.037	3.935.238
Alimentos y bebidas		3.327.336	2.761.354
Teléfono y télex		452.669	554.811
Oro Fit		507.899	410.032
Minibares		37.034	47.163
Arriendos		115.963	99.067
Torres suites		59.242	28.968
Parqueaderos		133.236	117.081
Lavandería, boutiques y otros		<u>73.952</u>	<u>12.514</u>
Total ingresos, netos		9.153.368	7.966.228
<b>Gastos de operación:</b>			
Gastos generales y administrativos		2.162.264	1.981.053
Publicidad y promoción		773.931	808.398
Energía y mantenimiento		1.172.899	1.036.656
Regalías y honorarios (nota 16)		805.254	702.465
Depreciaciones (nota 5)		1.469.867	1.268.521
Amortizaciones		-	166.107
Jubilación patronal e indemnizaciones (nota 12)		<u>84.921</u>	<u>90.167</u>
Total gastos de operación		<u>6.469.136</u>	<u>6.053.367</u>
Utilidad en operación		2.684.232	1.912.861
<b>Otros (ingresos) egresos:</b>			
Intereses pagados y comisiones financieras		1.386.752	802.303
Intereses ganados		(2.345)	(4.026)
Utilidad en venta de activos fijos		(243.359)	(4.000)
Misceláneos, neto		<u>200.907</u>	<u>19.711</u>
Otros egresos, neto		<u>1.341.955</u>	<u>813.988</u>
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta		1.342.277	1.098.873
Participación de los empleados en las utilidades (notas 1- j y 10)		<u>207.428</u>	<u>165.262</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		1.134.849	933.611
Impuesto a la renta, estimado (nota 11)		<u>210.681</u>	<u>234.121</u>
Utilidad neta (nota 14)	US\$	<u>924.168</u>	<u>699.490</u>
Utilidad por acción ordinaria (nota 1- n)	US\$	<u>0,092</u>	<u>0,069</u>

  
Sr. Edmund Megwer  
Gerente General

  
Sr. Alberto Sobrevilla  
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros no consolidados.

H. O. V. HOTELERA QUITO S. A.

Estados de Evolución del Patrimonio no Consolidados

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		Capital acciones	Reserva de capital	Reserva por valuación	Reserva legal	Reserva facultativa	Utilidades disponibles	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2002	US\$	10.000.000	3.133.765	5.152.534	199.139	434.753	566.334	19.486.525
Utilidad neta		-	-	-	-	-	699.490	699.490
Apropiación para reserva legal		-	-	-	56.634	-	(56.634)	-
Apropiación para reserva facultativa		-	-	-	-	229.700	(229.700)	-
Dividendos pagados		-	-	-	-	-	(280.000)	(280.000)
Saldos al 31 de diciembre del 2003		10.000.000	3.133.765	5.152.534	255.773	664.453	699.490	19.906.015
Utilidad neta		-	-	-	-	-	924.168	924.168
Apropiación para reserva legal		-	-	-	66.824	-	(66.824)	-
Apropiación para reserva facultativa		-	-	-	-	251.420	(251.420)	-
Dividendos pagados		-	-	-	-	-	(350.000)	(350.000)
Otros		-	-	-	-	-	(31.246)	(31.246)
Saldos al 31 de diciembre del 2004	US\$	<u>10.000.000</u>	<u>3.133.765</u>	<u>5.152.534</u>	<u>322.597</u>	<u>915.873</u>	<u>924.168</u>	<u>20.448.937</u>

  
Sr. Edmund Negwer  
Gerente General

  
Sr. Alberto Sobrevilla  
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros no consolidados.

H. O. V. HOTELERA QUITO S. A.

Estados de Flujos de Efectivo no Consolidados

Años que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	US\$	9.102.557	7.852.592
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		<u>(6.484.970)</u>	<u>(3.557.731)</u>
Efectivo proveniente de las operaciones		2.617.587	4.294.861
Impuesto a la renta pagado		(273.149)	(246.410)
Intereses ganados		2.345	4.026
Comisiones financieras pagadas		-	(262.346)
Intereses pagados		<u>(1.401.477)</u>	<u>(604.060)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		945.306	3.186.071
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de activos fijos		(5.205.417)	(5.061.866)
Proveniente de la venta de activos fijos		3.244.407	4.000
Aumento en otros activos		(2.147)	(19.751)
Aumento en inversiones en valores		-	<u>(1.057.950)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1.963.157)</u>	<u>(6.135.567)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
(Disminución) aumento en sobregiros bancarios		(384.741)	443.217
Pago de préstamos bancarios		(1.783.122)	(5.623.526)
Proveniente de la deuda a largo plazo		4.415.349	5.521.585
Proveniente de la emisión de obligaciones en circulación		-	1.840.000
Pago de obligaciones en circulación		(632.000)	-
Pago de dividendos a los accionistas		<u>(350.000)</u>	<u>(280.000)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		1.265.486	1.901.276
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		247.635	(1.048.220)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>116.108</u>	<u>1.164.328</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u>363.743</u>	<u>116.108</u>

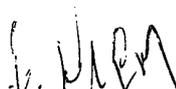
(Continúa)

H. O. V. HOTELERA QUITO S. A.

Estados de Flujos de Efectivo no Consolidados, Continuación

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 924.168	699.490
Ajustes para conciliar el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Provisión para cuentas de dudoso cobro, neto	26.334	(2.452)
Depreciación de activos fijos	1.469.867	1.268.521
Amortización de cargos diferidos	-	166.107
Utilidad en venta de activos fijos	(243.359)	(4.000)
Otros	(31.246)	-
Variación neta en activos (aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar - clientes	(50.811)	(113.636)
Cuentas por cobrar - otras	283.377	(155.995)
Inventarios	(32.407)	(117.645)
Gastos pagados por anticipado	(3.072)	(24.877)
Variación neta en pasivos aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(1.463.166)	1.438.361
Gastos acumulados por pagar	(19.300)	(57.970)
Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones	<u>84.921</u>	<u>90.167</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>945.306</u>	<u>3,186.071</u>

  
 Sr. Edmund Negwer  
 Gerente General

  
 Sr. Alberto Sobrevilla  
 Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros no consolidados.

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre del 2004 y 2003

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Descripción del Negocio y Operaciones

H. O. V. Hotelera Quito S. A. fue constituida el 22 de febrero de 1983 e inició sus operaciones en septiembre de 1990 en la ciudad de Quito. El objeto social de la compañía es brindar servicios de hotelería turística en todas sus fases.

A pesar de la situación económica del país y del ingreso de nuevos competidores H. O. V. Hotelera Quito S. A. se ha mantenido líder en el mercado hotelero de la ciudad de Quito y cuya participación es del 24,7%. Al 31 de diciembre del 2004 la solvencia patrimonial y rentabilidad de la Compañía se mantienen positivos; sin embargo, han disminuido en relación a años anteriores debido al incremento de los costos financieros originados en la emisión de obligaciones y al endeudamiento con instituciones bancarias para financiar la expansión del hotel.

La Compañía con el objeto de mejorar la liquidez y rentabilidad, ha diseñado un plan de negocios en el cual se estima generar los ingresos necesarios para cumplir con los compromisos financieros; cuyos principales aspectos de este plan son:

- Poner al servicio de sus clientes las nuevas y modernas instalaciones lo que sustentará su posición como líder en el mercado hotelero.
- Establecer controles que permitan reducir sus costos y gastos.
- Evaluar con los proveedores una nueva forma de pago y plazos.

(b) Entorno Económico

Con el esquema monetario de dolarización, el incremento de los ingresos provenientes del petróleo como resultado de la mayor producción privada y su alto precio internacional, las remesas de los emigrantes y la devaluación del dólar de los Estados Unidos de América, la economía ecuatoriana ha experimentado estabilidad, desaceleración de la inflación y crecimiento del producto interno bruto; sin embargo, mientras no se implanten las reformas estructurales necesarias para mejorar la productividad y competitividad de los demás sectores de la economía o se adopten políticas para impulsar su crecimiento, la estabilidad de la economía ecuatoriana continúa dependiendo del precio internacional del petróleo.

(c) Base de Presentación

Los estados financieros no consolidados adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad monetaria del Ecuador desde marzo del 2000 y han sido preparados en cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia de Compañías en la Resolución No. 03.Q.ICI.002 del 11 de febrero del 2003, publicada en el Registro Oficial No. 033 del 5 de marzo del 2003, la que requiere la presentación de estados financieros no consolidados a los accionistas y organismos de control.

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

En estos estados financieros las inversiones en subsidiarias se registran al valor de participación patrimonial en vez de por el método de consolidación, como es requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 19 "Estados Financieros Consolidados y Contabilización de Inversiones en Subsidiarias" y ninguna provisión para deterioro de estas inversiones ha sido registrada, según lo requiere la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 27 "Deterioro del Valor de los Activos". Debido a lo antes indicado, la base de contabilidad utilizada en la preparación de estos estados financieros es diferente de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

La Compañía con excepción de lo antes mencionado prepara sus estados financieros no consolidados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", políticas y las prácticas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías para aquellos aspectos que no están en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las que se derivan; sin embargo, no todas las Normas Internacionales de Contabilidad han sido emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador o las emitidas no han sido adaptadas en función de los cambios o enmiendas introducidas en las Normas Internacionales de Contabilidad.

Las principales diferencias entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y las Normas Internacionales de Contabilidad se describen a continuación:

- Las Normas Internacionales de Contabilidad requieren la clasificación de las inversiones en las categorías para comercialización, disponibles para la venta y mantenidas hasta su vencimiento; así como las revelaciones adicionales del valor razonable de los instrumentos financieros y por cada clase de activos y pasivos financieros y la exposición de riesgos de tasas de interés, de crédito.
- Los contratos de arrendamiento mercantil de financiación directa no se registran como activos fijos, conforme lo requieren las normas internacionales de contabilidad. De acuerdo con las prácticas de contabilidad permitidas por la Superintendencia de Compañías, los valores pagados por los cánones de arrendamiento se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren y la opción de compra en las cuentas de activos fijos.
- El método actuarial utilizado para la provisión del beneficio de jubilación patronal e indemnizaciones no contempla la atribución de tales beneficios al período de servicio de los empleados.
- No se reconoce en los estados financieros el impuesto diferido resultante de las diferencias entre los saldos de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros de acuerdo a normas internacionales de contabilidad y los reportados para propósitos tributarios o por el crédito tributario proveniente de pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros.

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(d) Equivalentes de Efectivo

La Compañía para propósitos de preparación del estado de flujos de efectivo considera como equivalentes de efectivo los saldos de efectivo en caja y bancos.

(e) Estimación para Cuentas de Dudoso Cobro

La estimación para cuentas de dudoso cobro se incrementa con cargo a resultados, en base a una evaluación individual de las mismas, y se disminuye por los castigos de las cuentas por cobrar consideradas irre recuperables.

(f) Inventarios

Los inventarios están registrados al costo, el que no excede el valor neto realizable, excepto por los inventarios en tránsito que se contabilizan al costo específico de la factura más los gastos de importación incurridos.

Los inventarios están registrados así:

- Alimentos, bebidas y combustibles; en base al costo promedio de la última adquisición realizada.
- Platería, cristalería, menaje, suministros y boutique, principalmente en base al costo de adquisición de la última compra realizada.

(g) Activos Fijos

Los activos fijos se presentan neto de la depreciación acumulada y están registrados a una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares de los Estados Unidos de América, excepto edificios y torres suites que se presentan al valor de mercado, según avalúo técnico efectuado por un profesional especializado independiente; y aquellos adquiridos a partir del 1 de abril del 2000 que se contabilizan al costo:

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

La depreciación de los activos fijos se calcula utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los respectivos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	4% y 5%
Equipo, mobiliario y accesorios	10%, 20% y 33%
Vehículos	20%
Instalaciones y adecuaciones	<u>20%</u>

El gasto por depreciación se carga a los resultados del año.

(h) Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones, están registradas al costo.

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(i) Cargos Diferidos

Al 31 de diciembre del 2003 los cargos diferidos constituyen la plusvalía mercantil y activos operativos (costos relacionados con la remodelación de dichos activos), los cuales están registrados al costo.

Los cargos diferidos se amortizan en base al método de línea recta a razón de una tasa del 20% anual.

(j) Participación de los Empleados en las Utilidades

El gasto por la participación de los empleados en las utilidades se calcula aplicando la tasa del 15% a las utilidades antes de impuesto a la renta, de conformidad con lo establecido en las leyes laborales de la República del Ecuador.

(k) Reserva para Jubilación Patronal e Indemnizaciones

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución y en forma proporcional para aquellos casos en los que el tiempo de servicio está comprendido entre los 20 y 25 años.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al empleado una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio a cargo de la compañía es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada a gastos del ejercicio, en base al cálculo actuarial realizado por un especialista independiente, debidamente calificado.

(l) Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año.

(m) Reconocimiento de Ingresos y Gastos

Los ingresos por servicios se reconocen en el estado de utilidades en base al avance de completación de los servicios prestados a la fecha del balance general, ningún ingreso es reconocido si existe una incertidumbre significativa respecto a la recuperación de la consideración debida asociada a un costo y los gastos se reconocen por el método de causación.

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(n) Utilidad por Acción Ordinaria

La utilidad por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación en el 2004 y 2003 fue de 10.000.000 con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

(o) Transacciones en Monedas Extranjeras

Las transacciones en monedas extranjeras (monedas diferentes al dólar de los Estados Unidos de América) se registran en dólares a la tasa de cambio en efecto a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se expresan en dólares a la tasa de cambio en efecto a la fecha del balance general. La utilidad o pérdida en cambio resultante del ajuste contable de los activos y pasivos en moneda extranjera a tasas de cambio vigentes se llevan a resultados en el período en el cual varían las tasas de cambio que las originan.

(p) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad requiere que la administración efectúe estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados actuales podrían diferir de aquellas estimaciones.

(2) Provisión para Cuentas de Dudoso Cobro

El movimiento de la provisión para cuentas de dudoso cobro al y por los que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003 es como sigue:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al inicio del año	US\$	10.212	12.664
Provisión cargada a gastos		26.334	12.000
Castigos		<u>-</u>	<u>(14.452)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>36.546</u>	<u>10.212</u>

(3) Cuentas por Cobrar - Otras

Un resumen de las cuentas por cobrar - otras al 31 de diciembre del 2004 y 2003 es como sigue:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Anticipo a proveedores	US\$	411.193	444.902
Servicio de Rentas Internas - impuesto al valor agregado - IVA		71.188	69.381
Compañías relacionadas (nota 15)		215.511	494.284
Funcionarios y empleados		125.733	93.835
Otros		<u>114.969</u>	<u>119.569</u>
	US\$	<u>938.594</u>	<u>1.221.971</u>

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(4) Inventarios

El siguiente es un resumen de los inventarios al 31 de diciembre del 2004 y 2003:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Alimentos	US\$	448.734	328.670
Suministros para huéspedes		131.696	105.132
Bebidas		98.144	76.411
Platería, cristalería y menaje		45.445	57.680
Boutiques		22.515	28.260
Combustible		2.697	3.741
En tránsito		15.973	132.770
Otros suministros		<u>1.207</u>	<u>1.340</u>
	US\$	<u>766.411</u>	<u>734.004</u>

(5) Activos Fijos

Un detalle y movimiento de los activos fijos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003 es como sigue:

H. O. V. HOTELERA QUITO S A

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Saldos al 31 de diciembre del 2002	Adiciones	Ventas	Transfe- rencias	Reclasifi- caciones (nota 7)	Saldos al 31 de diciembre del 2003	Adiciones	Ventas	Transfe- rencias	Ajustes y Reclasifi- caciones	Saldos al 31 de diciembre del 2004
Terrenos	US\$ 1.276.677	-	-	-	-	1.276.677	1.983.690	(260.145)	-	-	3.000.222
Edificios	21.245.403	-	-	154.365	-	21.399.768	-	-	7.529.189	-	28.928.957
Maquinaria y equipos	3.804.302	10.537	-	-	-	3.814.839	71.852	-	691.534	-	4.578.225
Muebles y enseres	1.408.218	-	-	529	-	1.408.747	8.842	(17.191)	463.004	-	1.863.402
Vehículos	340.046	24.406	(22.540)	-	-	341.912	-	(156.538)	-	-	185.374
Equipos de cómputo	447.918	24.200	-	-	-	472.118	25.491	-	16.838	-	514.447
Equipos de hotel	3.302.058	59.613	-	10.155	-	3.371.826	291.332	(53.929)	436.008	-	4.045.237
Equipos de oficina	175.881	-	-	-	-	175.881	578	(16.028)	-	-	160.431
Equipos telefónico	262.055	-	-	-	-	262.055	-	-	15.432	-	277.487
Torre suite	662.865	-	-	-	-	662.865	-	(2.583.400)	6.050.372	-	4.129.837
Instalaciones	-	-	-	-	-	-	-	(12.743)	553.010	302.777	843.044
Construcciones en proceso	8.616.793	4.943.110	-	(165.049)	(136.242)	13.258.612	2.823.632	-	(15.755.387)	(40.407)	286.449
	41.542.216	5.061.866	-	-	(136.242)	46.445.300	5.205.417	(3.099.974)	-	262.369	48.813.112
Menos depreciación acumulada	16.317.210	1.268.521	(22.540)	-	-	(17.563.191)	(1.469.867)	139.332	-	-	(18.893.726)
US\$	<u>25.225.006</u>	<u>3.793.345</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(136.242)</u>	<u>28.882.109</u>	<u>3.735.550</u>	<u>(2.960.642)</u>	<u>-</u>	<u>262.369</u>	<u>29.919.386</u>

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El cargo a gastos por concepto de depreciación de los activos fijos fue de US\$ 1.469.867 en el 2004 (US\$ 1.268.521 en el 2003).

La Compañía para garantizar obligaciones contraídas constituyó hipoteca abierta sobre sus instalaciones físicas y demás bienes inmuebles existentes o que llegaren a existir en el local "0" (cero) con una alicuota de 61.01% que forma parte del condominio "Hotel Plaza Torre Doce" a favor del Banco de Pichincha C. A., sobre 10 locales comerciales y 9 departamentos, con una alicuota de 4.94% del total a favor de Banco Internacional S. A, y sobre 19 suites, 25 parqueaderos y 14 bodegas de la Torre Dos a favor del Banco del Pacífico S. A. (véase nota 8).

(6) Inversiones en Acciones

El siguiente es un detalle de las inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2004 y 2003:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Cranston Investment Corp. (nota 15):		
6.146.590 acciones de US\$ 1 cada una;		
100% de participación	US\$ 6.146.590	6.146.590
Immobiliaria Isabel La Católica S. A.,( nota 15)		
10.000 acciones de US\$0,04 cada una;		
100% de participación	<u>1.926</u>	<u>1.926</u>
	US\$ <u>6.148.516</u>	<u>6.148.516</u>

El saldo al 31 de diciembre del 2004 y 2003 de inversiones en acciones - Cranston Investment Corp. están registradas al costo. Los estados financieros no auditados de Cranston Investment Corp. al 31 de diciembre del 2004 y 2003 se resumen a continuación:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Activos:		
Inversiones en acciones; 47,71% de participación en Compañía Hotelera Costa del Pacífico S. A.	US\$ 6.400.492	6.146.590
Patrimonio	<u>6.400.492</u>	<u>6.146.590</u>

(7) Cargos Diferidos

El movimiento de los cargos diferidos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003 es como sigue:

	Saldos al 31 de diciembre del 2002	Reclasifi- caciones (nota 5)	Saldos al 31 de diciembre del 2003	Reclasifi- caciones (nota 5)	Saldos al 31 de diciembre del 2004
Plusvalía mercantil	US\$ 80.420	-	80.420	-	80.420
Activos de operación	<u>479.540</u>	<u>136.242</u>	<u>615.782</u>	<u>(615.782)</u>	<u>-</u>
	559.960	136.242	696.202	(615.782)	80.420
Menos amortización acumulada	<u>227.318</u>	<u>166.107</u>	<u>(393.425)</u>	<u>313.005</u>	<u>80.420</u>
	US\$ <u>332.642</u>	<u>(29.865)</u>	<u>302.777</u>	<u>(302.777)</u>	<u>-</u>

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

8) Vencimientos Circulantes, Deuda a Largo Plazo y Otros

Un resumen de los vencimientos circulantes, deuda a largo plazo y otros al 31 de diciembre del 2004 y 2003 es como sigue:

<u>Acreedor</u>	<u>Operación No.</u>	<u>Valor</u>	<u>Vencimientos circulantes de la deuda a largo plazo</u>	<u>Deuda a largo plazo</u>	<u>Plazo</u>	<u>Tasa de interés anual</u>
<u>2004</u>						
Banco Internacional S. A.	304445	US\$ 718.245	464.752	253.493	60 meses	12,36%
Banco del Pichincha C. A.	344400	4.950.000	550.000	4.400.000	60 meses	10,72%
Banco del Pacífico S. A.	30003019	550.000	-	550.000	60 meses	10,00% reajutable
Banco del Pacífico S. A.	10079591	1.650.000	-	1.650.000	60 meses	10,00% reajutable
Banco Central del Ecuador		<u>1.785.320</u>	-	<u>1.785.320</u>	180 meses	4,84%
		9.653.565	1.014.752	8.638.813		
Accionistas		1.107.350	1.107.350	-	entre 6 y 12 meses	8,5%
		<u>US\$ 10.760.915</u>	<u>2.122.102</u>	<u>8.638.813</u>		
<u>2003</u>						
Banco Internacional S. A.	304445	US\$ 1.131.873	413.628	718.245	60 meses	12,36%
Banco Internacional S. A.	306667	797.909	797.909	-	60 meses	12,00%
Banco del Pichincha C. A.	344400	<u>5.500.000</u>	<u>550.000</u>	<u>4.950.000</u>	60 meses	12,00%
		7.429.782	1.761.537	5.668.245		
Accionistas		677.321	677.321	-	entre 6 y 12 meses	8,5%
Cartas de crédito		<u>21.585</u>	<u>21.585</u>	-		
		<u>US\$ 8.128.688</u>	<u>2.460.443</u>	<u>5.668.245</u>		

La Compañía ha firmado dos contratos de mutuo con el Banco del Pacífico S. A. con fecha 25 de junio del 2004 y 29 de septiembre del 2004 para garantizar el pago de sus obligaciones por US\$1.650.000 y US\$550.000, respectivamente. Dichos convenios autorizan al banco para amortizar el pago de las obligaciones con cualquier valor y/o bien de la compañía que se encuentren en su propiedad incluyendo el débito de las cuentas corrientes.

Al 31 de diciembre del 2004 la obligación bancaria con el Banco Central del Ecuador esta respaldada por la constitución de una hipoteca abierta sobre un terreno ubicado en la ciudad de Guayaquil, el mismo que fue adjudicado por dicha institución bancaria el 18 de junio del 2004. La hipoteca abierta incluirá las construcciones que se efectúen sobre dicho inmueble y permanecerá vigente hasta el pago total de las obligaciones a las que ella respalda.

Los saldos con el Banco del Pichincha C. A., Banco Internacional S. A. y Banco del Pacífico S. A. están garantizados por la hipoteca abierta sobre ciertas instalaciones físicas y demás bienes inmuebles existentes y que llegaren a existir de propiedad de la Compañía (véase nota 5).

Al 31 de diciembre del 2003 la Compañía ha contratado cartas de crédito con el Banco del Pichincha C. A. para garantizar la importación de materiales y bienes relacionados con la construcción y adecuación de sus instalaciones y cuyo plazo de vencimiento es 147 días.

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los vencimientos anuales del saldo de la deuda a largo plazo es como sigue:

<u>Años</u>		<u>2004</u>	<u>2003</u>
2005	US\$	-	1.014.752
2006		1.627.296	1.253.493
2007		2.326.426	1.400.000
2008		2.878.620	2.000.000
2009		415.954	-
2010		111.077	-
2011		116.519	-
2012		122.226	-
2013		128.213	-
2014		134.494	-
2015		141.082	-
2016		147.993	-
2017		155.242	-
2018		162.847	-
2019		<u>170.824</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>8.638.813</u>	<u>5.668.245</u>

(9) Cuentas por Pagar

El saldo de cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2004 y 2003 se detalla como sigue:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Proveedores	US\$	795.726	607.458
Compañías relacionadas (nota 15)		1.346.277	621.549
Anticipos por venta de activos fijos		-	2.516.295
Anticipos por liquidar		178.956	-
Servicio de Rentas Internas		303.897	215.652
Impuesto a la renta por pagar (nota 11)		64.904	127.372
Seguros		118.143	78.368
Depósito en garantía por locales arrendados		17.811	14.655
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS		37.665	29.813
Otros		<u>84.373</u>	<u>199.756</u>
	US\$	<u>2.947.752</u>	<u>4.410.918</u>

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Gastos Acumulados por Pagar

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Intereses	US\$	61.641	76.366
Participación de los empleados en las utilidades		207.428	165.262
Depósitos para banquetes		136.509	137.226
Propina legal 10% por servicios		151.656	121.211
Luz, agua, teléfono		-	65.023
Beneficios sociales:			
Vacaciones		68.603	50.023
Fondo de reserva		62.735	43.739
Décimo tercer y cuarto sueldo		29.223	21.810
Directores		-	18.125
Otros		-	<u>38.310</u>
	US\$	<u>717.795</u>	<u>737.095</u>

(11) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta difiere del que resultaría de aplicar la tasa impositiva corporativa ecuatoriana del 25% a las utilidades antes de impuesto a la renta, según se presenta a continuación:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Utilidad antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta	US\$	1.342.277	1.098.873
Gastos no deducibles		<u>40.576</u>	<u>2.875</u>
		1.382.853	1.101.748
Participación de los empleados en las utilidades		<u>207.428</u>	<u>(165.262)</u>
Utilidad gravable	US\$	<u>1.175.425</u>	<u>936.486</u>
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25%		293.856	234.121
Beneficio tributario por reinversión de US\$ 831.749 de la utilidad neta del 2004		<u>(83.175)</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>210.681</u>	<u>234.121</u>
Tasa impositiva efectiva		<u>18.56%</u>	<u>25.00%</u>

A partir del 2001 la tasa impositiva corporativa (25%) se reduce al 15% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones. La Compañía ha estimado el impuesto a la renta del 2004 asumiendo reinvertir US\$ 831.749.

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El movimiento de la cuenta por pagar - impuesto a la renta al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003 es como sigue:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al inicio del año	US\$	127.372	189.661
Impuesto a la renta del año		<u>210.681</u>	<u>234.121</u>
		338.053	423.782
Menos:			
Pago del impuesto a la renta del año anterior		127.372	189.661
Anticipos de impuesto a la renta		36.918	11.616
Impuestos retenidos por terceros		<u>108.859</u>	<u>95.133</u>
		<u>273.149</u>	<u>296.410</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>64.904</u>	<u>127.372</u>

Al 31 de diciembre del 2004 se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los ejercicios impositivos de 2002 al 2004.

(12) Reserva para Jubilación Patronal e Indemnizaciones

El movimiento de la reserva para jubilación patronal e indemnizaciones al y por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

		<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemnizaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2002	US\$	119.596	39.288	158.884
Provisión cargada a gastos		<u>81.721</u>	<u>8.446</u>	<u>90.167</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2003		201.317	47.734	249.051
Provisión cargada a gastos		<u>60.293</u>	<u>24.628</u>	<u>84.921</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2004	US\$	<u>261.610</u>	<u>72.362</u>	<u>333.972</u>

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Tal como se indica en la nota 1 - k, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución tienen derecho a la jubilación patronal. La Compañía acumula este beneficio en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS y de US\$30 si solo tiene derecho a la jubilación patronal y un máximo igual al salario básico unificado, de acuerdo a la reforma introducida en la Ley 2001-42 del 2 de julio del 2001; 25 años mínimos de servicio, y las tablas de actividad y mortalidad ecuatoriana. Además, de acuerdo a lo establecido en el artículo 185 del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados. La Compañía no mantiene fondos separados para estos beneficios sino que establece reservas en base a estudios anuales elaborados por una firma especialista e independiente. De acuerdo a los referidos estudios, el valor actual de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones al 31 de diciembre del 2004 ascienden a US\$261.610 y US\$72.362, respectivamente.

Los supuestos utilizados en los estudios actuariales del año 2004 y 2003 fueron:

Tasa de interés actuarial	4,00%
Tasa de crecimiento de salario	<u>3,55%</u>

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados. La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

(13) Obligaciones en Circulación

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el saldo de obligaciones en circulación constituye los títulos valores emitidos por la compañía y respaldados por garantía general de acuerdo a los términos de la Ley de Mercado de Valores, tienen un plazo de 1.080 días a partir de la fecha de circulación del título valor y devengan una tasa de interés pagable cada 90 días y equivalente a la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador más 2,5 puntos porcentuales. El capital será amortizado transcurrido setecientos veinte días desde su colocación. Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 los títulos valores negociados ascienden a US\$ 4.368.000 y US\$ 5.000.000, respectivamente.

El saldo de las obligaciones en circulación a largo plazo al 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Obligaciones en circulación	US\$ 4.368.000	5.000.000
Menos vencimientos circulantes	<u>3.964.000</u>	<u>632.000</u>
	US\$ <u>404.000</u>	<u>4.368.000</u>

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los vencimientos del saldo de las obligaciones en circulación (incluyendo los vencimientos circulantes) es como sigue:

<u>Años</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
2004	US\$ -	632.000
2005	3.964.000	4.000.000
2006	<u>404.000</u>	<u>368.000</u>
	US\$ <u>4.368.000</u>	<u>5.000.000</u>

(14) Restricciones a las Utilidades

**Reserva Legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. La distribución de las utilidades es competencia de la Junta General de Accionistas, la cual tiene la facultad de reunirse dentro de los 90 días siguientes al cierre del año.

**Reserva de Capital**

El saldo de la cuenta reserva de capital constituye el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador a partir del 13 de marzo del 2000, de conformidad con la Ley de Transformación Económica del Ecuador, la que dispuso la implantación del esquema monetario de dolarización y conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000, las cuales de efectuaron de acuerdo con Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, este saldo no está sujeto a distribución a los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización o de absorción de pérdidas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

(15) Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

El siguiente es un detalle de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2004 y 2003:

		<u>Otras cuentas</u>				<u>Inversiones en acciones</u>	
		<u>Por cobrar</u>	<u>Por pagar</u>	<u>Por cobrar</u>	<u>Por pagar</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
		<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Hotelera Costa del Pacífico S. A.	US\$	170.046	170.046	-	-	-	-
Swissotel Management Corporation		-	-	1.346.277	621.549	-	-
Swissotel Chicago		45.465	29.238	-	-	-	-
Cranston Investment Corp.		-	295.000	-	-	6.146.590	6.146.590
Inmobiliaria Isabel La Católica S. A.		-	-	-	-	1.926	1.926
	US\$	<u>215.511</u>	<u>494.284</u>	<u>1.346.677</u>	<u>621.549</u>	<u>6.148.516</u>	<u>6.148.516</u>

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

31 de diciembre del 2004 y 2003

La Compañía efectúa pagos por cuenta de sus compañías relacionadas, así como otorga préstamos. Dichas transacciones no generan intereses y no tienen plazos de vencimiento específicos y se cancelan de acuerdo a las disponibilidades de cada una de las compañías.

(16) Contrato de Asistencia Técnica y Administración

La Compañía mantiene un contrato con Swissair Swissotel Management A.G. por asistencia técnica, por servicios de mercadeo, por la administración y por uso de nombre, logotipo y marca SWISSOTEL. Este contrato tiene una duración de catorce años y está vigente hasta el 31 de diciembre del 2013; y, en caso de terminación del contrato, por cambio de dueño, establece una indemnización por terminación anticipada de US\$ 1.000.000, si el evento ocurre antes del cierre del año 2008, y de doscientos mil dólares menos de ese millón por cada año que transcurra entre el año 2009 y el año 2013, a favor de Swissair Swissotel Management A.G.; adicionalmente, el mismo establece una regalía del 3,5% sobre los ingresos totales y una prima denominada "incentivo de participación de utilidades" del 5% calculado sobre las utilidades brutas de operación (GOP), definido como las utilidades antes de reservas, impuestos, depreciaciones y amortizaciones. El gasto por estos conceptos al 31 de diciembre del 2004 asciende a US\$ 805.254 (US\$ 702.465 en el 2003).

El Directorio del 9 de diciembre del 2003, conoció ciertos incumplimientos de la compañía administradora, por lo que resolvió dar un plazo de 60 días según el contrato para que se remedien los incumplimientos. A tal efecto, un Director envió una comunicación con fecha 10 de febrero del 2004, ratificando el criterio de la administración de la compañía sobre la existencia de causas para la terminación del contrato. Por su parte la compañía administradora, ha presentado el 25 de febrero del 2004, una demanda de arbitraje ante el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Quito, la misma que ha sido suspendida por las partes con el propósito de llegar a un acuerdo amigable. A la fecha de este informe, la administración está haciendo sus mejores esfuerzos para culminar en un acuerdo amistoso con Swissotel Management sus mutuas reclamaciones y sustituir el contrato de administración por uno de uso de marca.

(17) Compromisos

H.O.V. Hotelera Quito S. A. mantiene con dos instituciones bancarias contratos de arrendamiento mercantil a 19 y 36 meses plazo. Un resumen de las obligaciones contraídas por estos contratos de arrendamiento mercantil al 31 de diciembre del 2004 es como sigue:

<u>Año</u>	<u>Cánones anuales</u>	<u>Descuento por pronto pago</u>	<u>Opción de compra</u>
2005	US\$ 56.955	10.075	3.589
2006	22.684	-	-
2007	<u>5.671</u>	<u>11.720</u>	<u>1.891</u>
	US\$ <u>85.310</u>	<u>21.765</u>	<u>5.480</u>

Los contratos de arrendamiento mercantil incluyen una cláusula de reajuste trimestral de los cánones de arriendo en base a la tasa de interés de libre contratación que determine el Banco Central del Ecuador para el rubro de arrendamientos.

(Continúa)

H.O.V. HOTELERA QUITO S. A.

Notas a los Estados Financieros no Consolidados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al 31 de diciembre del 2004 los gastos generales y administrativos incluyen cánones de arrendamiento por aproximadamente US\$47.826. La opción de compra más los descuentos por pronto pago constituyen el valor residual del contrato; los descuentos por pronto pago corresponden a la deducción que la compañía recibirá en el evento de que las obligaciones mensuales se cancelen en forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada mes.

La opción de compra más los descuentos por pronto pago constituyen el valor residual del contrato; los descuentos por pronto pago corresponden a la deducción que la Compañía recibirá en el evento de que las obligaciones mensuales se cancelen en forma anticipada dentro de los primeros cinco días de cada mes.