

Horwath

Willi Bamberger & Asociados C. Ltda.

Willi Bamberger & Asociados

Member Horwath International

Contadores Públicos Autorizados

Audidores - Consultores Gerenciales

Av. 10 de Agosto Oe1-20 y Barón de Carondelet

Ed. Barón de Carondelet, Pent House

Apartado Postal 17-01-2794

Quito - Ecuador

Tel/Fax: 243-6513 / 243-9178

243-4017 / 243-7438

www.horwath.com

E-mail: wbamberger@horwathecuador.com

Quito - Ecuador, Abril 12 de 2006

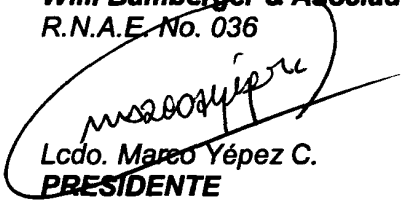
DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

**A los Socios de
HOTELES DANN LTDA.**

1. Hemos examinado los balances generales de **HOTELES DANN LTDA.** al 31 de diciembre de 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparados y son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestros exámenes.
2. Nuestros exámenes fueron realizados 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 selectivas, de la evidencia que soportan 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 también una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que nuestros exámenes nos proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes la situación financiera de **HOTELES DANN LTDA.** al 31 de diciembre de 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, en lo que estas no se contrapongan a las anteriores.

Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.

R.N.A.E. No. 036


Lcdo. Marco Yépez C.

PRESIDENTE

Registro C.P.A No. 11.405

HOTELES DANN LTDA.
Balance General

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVOS	Notas	Al 31 de Diciembre de	
		2005	2004
ACTIVOS CORRIENTES			
DISPONIBLE			
Bancos	3	US\$ 4.750,42	115.435,35
Inversiones	4	32.553,61	829.038,45
EXIGIBLE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR			
Compañía Relacionada	5	1.233.745,94	395.423,85
(Menos): Provisión Cuentas Incobrables	6	(2.176,99)	(2.176,99)
		<u>1.231.568,95</u>	<u>393.246,86</u>
Gastos e Impuestos Anticipados	7	23.607,43	26.358,96
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>1.292.480,41</u>	<u>1.364.079,62</u>
TOTAL ACTIVOS		US\$ <u>1.292.480,41</u>	<u>1.364.079,62</u>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

Sr. José Luis Salazar
REPRESENTANTE LEGAL

Lcda. Margoth Uribe
CONTADORA GENERAL
Registro C.P.A. No. 22196
RUC No. 1708098072001

HOTELES DANN LTDA.
Balance General

(Expresado en dólares americanos)

PASIVOS	Notas	Al 31 de Diciembre de	
		2005	2004
PASIVOS CORRIENTES			
CUENTAS POR PAGAR			
Proveedores	8	US\$ 144.032,80	US\$ 148.545,50
Cuentas por Pagar Varias	9	8.998,49	11.391,98
Instituciones Públicas	10	2.483,10	24.485,82
Pasivos Acumulados por Pagar		4.056,00	8.056,00
Otras Cuentas por Pagar		48.295,71	44.295,71
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		207.866,10	236.775,01
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Préstamos Largo Plazo	11	957.056,90	885.722,65
Socios		4.335,31	120.500,00
TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO		961.392,21	1.006.222,65
TOTAL PASIVOS		1.169.258,31	1.242.997,66
PATRIMONIO			
Capital Pagado	12	2.000,00	2.000,00
Reserva Legal		3.792,08	-
Reserva de Capital		4.233,10	4.233,10
Resultados Acumulados		111.056,78	75.841,61
(Pérdida) / Utilidad del Período		2.140,14	39.007,25
TOTAL PATRIMONIO		123.222,10	121.081,96
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		US\$ 1.292.480,41	US\$ 1.364.079,62

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

Sr. José Luis Salazar
REPRESENTANTE LEGAL

Lcda. Margoth Uribe
CONTADORA GENERAL
 Registro C.P.A. No. 22196
 RUC No. 1708098072001

HOTELES DANN LTDA.
Estado de Resultados

(Expresado en dólares americanos)

	Año Terminado al		31 de Diciembre de	
	2005		2004	
Honorarios por Operación	US\$	139.245,12	US\$	148.220,77
GASTOS OPERATIVOS				
(Menos): Gastos Generales		(189.872,95)		(198.391,27)
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>(50.627,83)</u>		<u>(50.170,50)</u>
INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES				
Más: Ingresos no Operacionales		56.017,54		99.343,24
(Menos): Gastos no Operacionales		(2.007,43)		(393,78)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	US\$	<u>3.382,28</u>	US\$	<u>48.778,96</u>
(Menos): Impuesto a la Renta		(1.242,14)		(9.771,71)
(PÉRDIDA) / UTILIDAD DEL PERÍODO		<u>2.140,14</u>		<u>39.007,25</u>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

Sr. José Luis Salazar
REPRESENTANTE LEGAL

Lcda. Margoth Uribe
CONTADORA GENERAL
Registro C.P.A. No. 22196
RUC No. 1708098072001

HOTELES DANN LTDA.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004
(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Utilidad/ (Pérdida) del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2003	2.000,00	-	4.233,10	(3.811,59)	97.188,50	99.610,01
Transferencia de Resultado año 2003				79.653,20	(79.653,20)	-
Impuesto a la Renta 2003	-	-	-	-	(17.535,30)	(17.535,30)
Resultado Año 2004	-	-	-	-	39.007,25	39.007,25
Saldo al 31 de diciembre de 2004	2.000,00	-	4.233,10	75.841,61	39.007,25	121.081,96
Transferencia de Resultado año 2004	-	-	-	39.007,25	(39.007,25)	-
Incremento por Reserva Legal	-	3.792,08	-	(3.792,08)	-	-
Resultado Año 2005	-	-	-	-	2.140,14	2.140,14
Saldo al 31 de diciembre de 2005	2.000,00	3.792,08	4.233,10	111.058,78	2.140,14	123.222,10

Sr. José Luis Salazar
REPRESENTANTE LEGAL

Lcda. Margoth Uribe
CONTADORA GENERAL
 Registro C.P.A. No. 22196
 RUC No. 1708098072001

HOTELES DANN LTDA.
ESTADOS DE FLUJO DE CAJA

(Expresado en Dólares Americanos)

	2005	2004
Utilidad del Período	2.140,14	39.007,25
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo de caja usado en actividades de operación		
Provisión Gastos Mantenimiento	-	125.000,00
Provisiones Varias	-	70.980,74
Impuesto a la Renta	1.242,14	-
Intereses Ganados Inversiones	-	(17.454,45)
Efectivo Proveniente de Actividades Operativas antes de Cambios en el capital de trabajo	US \$ 3.382,28	217.533,54
Cambios Netos en Activos y Pasivos de Operación		
Gastos Anticipados	2.751,53	(3.912,89)
Proveedores	(6.906,19)	1.795,50
Compañías Relacionadas	(838.322,09)	316.588,92
Instituciones Públicas	(23.244,86)	1.714,57
Caja neta Provista de Operaciones	(865.721,61)	533.719,64
FLUJO DE CAJA USADA POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Inversiones Diners	796.484,84	(448.055,79)
Caja Neta Usada por Actividades de Inversión	796.484,84	(448.055,79)
FLUJO DE CAJA USADA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos Largo Plazo	71.334,25	(10.782,90)
Socios	(116.164,69)	-
Caja Neta Usada por Actividades de Financiamiento	(44.830,44)	(10.782,90)
Aumento Neto en el Efectivo	(110.684,93)	74.880,95
Saldo de Efectivo al Principio de año	115.435,35	40.554,40
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	US \$ 4.750,42	115.435,35

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Sr. José Luis Salazar
REPRESENTANTE LEGAL

Lcda. Margoth Uribe
CONTADORA GENERAL
 Registro C.P.A. No. 22196
 RUC No. 1708098072001

HOTELES DANN LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2005 y 2004

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. IDENTIFICACIÓN DEL NEGOCIO

1.1 ANTECEDENTES

HOTELES DANN LTDA., es una compañía de nacionalidad colombiana, fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el Ecuador mediante Resolución No. 99.1.1.10929 de fecha 16 de abril de 1999 y se la inscribió en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito el día 6 de mayo de 1999.

1.2 OBJETO SOCIAL

Su principal objeto es la promoción de la actividad hotelera en sus diferentes aspectos, así como la de integración hotelera colombo – venezolana, la construcción de edificios destinados a la prestación de servicios hoteleros y turísticos en general, la explotación de los mismos servicios, la representación de personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, la de compra, venta, arrendamiento, administración, custodia y circulación de toda clase de bienes propios y ajenos.

1.3 OPERACIÓN

La Compañía ha tenido como principal operación la función de administradora y operadora del establecimiento hotelero denominado comercialmente como Hotel Dann Carlton Quito, que se encuentra ubicado en la avenida República de El Salvador No. 513 e Irlanda, actividad que se encuentra normada mediante el contrato de administración suscrito entre la Promotora Hotel Dann Carlton Quito – Promodann Cía. Ltda. y Hoteles Dann Ltda.

2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O CRITERIOS CONTABLES

HOTELES DANN LTDA.**Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)****2.1. Base de Presentación**

Los estados financieros son preparados y presentados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad N.E.C).

2.2. Impuesto a la Renta

La tarifa del Impuesto a la Renta que se encuentra vigente es del 25% sobre las utilidades que no son objeto de reinversión y del 15% sobre aquellas utilidades que se reinviertan.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

3. Bancos

Se refiere a:

Detalle	2005	2004
Caja Chica - Gerencia	50.00	-
Pacific National Bank	US\$ 4.700.42	115435.35
	US\$ <u>4.750.42</u>	<u>115.435.35</u>

HOTELES DANN LTDA.**Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)****4. Inversiones**

Se refiere a los Certificados de inversión Dineros que la compañía posee y que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2005 por un valor de US \$ 32.553,61 y al 31 de diciembre de 2004 por un valor nominal e intereses de US \$ 829.038,45 y

5. Cuentas por Cobrar

Se refiere a:

Detalle	2005	2004
Hoteles Dann Colombia US \$	136.922.66	20.000.00 (iiii)
Promodann Cía. Ltda. (Terreno)	-	226.375.48 (i)
Promodann (Préstamo)	339.221.81	44.610.01 (ii)
Promodann Honorarios	83.459.53	104.438.36 (iii)
Cuentas por Cobrar Promodann	1.411.94	-
Cuenta por Cobrar Helath Care	10.000.00	-
Cuenta por Cobrar Sra. Eti Spiwak	331.365.00	- (iiii)
Cuenta por Cobrar Sra. Frida Spiwak	331.365.00	- (iiii)
US \$	<u>1.233.745.94</u>	<u>395.423.85</u>

- (i) Correspondió a varios préstamos a corto plazo otorgados para la compra de un terreno donde se realizará la ampliación del Hotel Dann Carlton.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2005 corresponde a 4 pagarés otorgados por Hoteles Dann Ltda a Promodann Cía Ltda.. a 365 días e interés anual del 11% hasta octubre del 2006. Al 31 de diciembre de 2004, corresponde a 2 cuotas pendientes de un pagaré .
- (iii) Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 , corresponden a saldos pendientes de cobro, por concepto de honorarios por la operación y administración del Hotel Dann Carlton Quito.

HOTELES DANN LTDA.**Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)**

- (iii) Corresponde a un préstamo a cada una de las Socias respectivamente, como inversiones realizadas en NES LANDINA S.A. valor que será cancelado en cuotas mensuales.

6. Provisión de Cuentas Incobrables

En el presente año no ha tenido movimiento esta cuenta en razón que la compañía no tiene clientes que deriven riesgos de incobrabilidad.

7. Gastos e Impuestos Anticipados

Se refiere a:

Detalle	2005	2004
12% IVA Compras	US\$ 83.68	658.14
Retención en la Fuente I. Renta	4.016.90	5.307.31
Retención en la Fuente IVA	6.506.85	20.393.51
Otros Gastos Pagados por Anticipado	9.000.00	-
Otras Cuentas	4.000.00	
	US\$ 23.607.43	26.358.96

8. Proveedores

Se refiere a:

HOTELES DANN LTDA.**Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)**

Detalle		2005	2004
Proveedores Locales	US \$	732.80	1.795.50
Proveedores Exterior		143.300.00	146.750.00
	US \$	<u>144.032.80</u>	<u>148.545.50</u>

9. Cuentas por Pagar Varias

Se refiere a :

Detalle		2005	2004
Promodann Cia Ltda. (Cuentas por Pagar)	US \$	-	2.393.49
Promodann Cia Ltda. (Intereses)		8.998.49	8.998.49
	US \$	<u>8.998.49</u>	<u>11.391.98</u>

10. Instituciones Públicas

Se refiere a :

Detalle		2005	2004
12% IVA por Pagar	US \$	1.092.69	10.077.26
Retención Fuente Impuesto a la Renta		122.19	3.826.91
Retención Fuente IVA		26.08	314.12
Impuesto a la Renta		1.242.14	10.267.53
	US \$	<u>2.483.10</u>	<u>24.485.82</u>

HOTELES DANN LTDA.**Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)****11. Préstamos Largo Plazo**

Se refiere a :

Detalle	2005	2004
Organización Dann	US\$ 661.182.30	587.948.05
Hoteles Dann Colombia	195.874.60	197.774.60
Promotora Apartamentos	100.000.00	100.000.00
	US\$ <u>957.056.90</u>	<u>885.722.65</u>

12. Capital Pagado

La Compañía fue constituida con un capital de S/. 50'000,000.00. equivalente a US \$ 2.000 Hoteles Dann Ltda.. fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el Ecuador mediante Resolución No. 99.1.1.10929 de fecha 16 de abril de 1999 e inscrita en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito el 6 de mayo de 1999.

13. Operaciones con Compañías Relacionadas

En los periodos 2005 y 2004, se han realizado las siguientes transacciones:

- a. La compañía en el año 2005, concedió a Promodann Cía Ltda. 4 préstamos a través de pagarés, que representan una suma de US \$ 339.221,81 a una tasa de interés del 11% y al 31 de diciembre de 2004 es de US \$ 44.610,01.
- b. La compañía ha suscrito un contrato entre Promodann Cía Ltda., y Hoteles Dann Ltda para la función de administradora y operadora del establecimiento hotelero Hotel Dann Carlton Quito, por el cual ha facturado honorarios al 31 de diciembre de 2005 y 2004, por US \$ 109.245,12 y US \$ 148.220,77 , respectivamente, de cuyos valores los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es de US \$ 83.459,53 y US \$ 104.438,36 respectivamente.
- c. La compañía hasta el 2003 ha recibido 4 créditos por una suma de US \$ 812.268,30 , mediante pagarés que tienen un vencimiento al 31 de diciembre de

HOTELES DANN LTDA.**Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)**

2006 y una tasa después del vencimiento del 5% anual y por los cuales hasta la fecha se ha realizado abonos por US \$ 116.164,79.

14. Contingencias

La compañía en la Declaración del Impuesto a la Renta del 2003 ha deducido de la utilidad contable US \$ 14,578.28 por concepto de 15% Participación Trabajadores, a pesar de no tener obligación laboral en razón de que no posee trabajadores bajo la modalidad de relación de dependencia, adicionalmente hasta el 31 de diciembre de 2004, estos valores no han sido entregados al Ministerio de Trabajo conforme lo dispuesto en el Reglamento para la Distribución del 15% de las utilidades correspondientes a los trabajadores, del acuerdo No. 158 del 7 de abril de 2003.

15. Cambio en la Legislación

En el Registro Oficial No. 188, del 12 de enero de 2006, se publica la Resolución No. NAC-DGER2005-0640, emitida el 30 de diciembre de 2005 por Servicio de Rentas Internas en la que entre otras cosas se establece "el contenido del anexo del informe integral de precios de transferencia en el que se destacan aspectos tales como: Alcance, Contenido en el que se incluye información tal como Identificación del contribuyente, cuestionario, partes relacionadas domiciliadas en el exterior, operaciones en el exterior, método para aplicar el principio de plena competencia, entre otros y que se lo debe desarrollar en 15 secciones claramente identificables. En la Resolución No. NAC-R-GER-2005-0641 emitida el 30 de diciembre de 2005 se establecen los parámetros para determinar la mediana y el rango de plena competencia entendiéndose a este a aquel que "cuando por la aplicación de algunos métodos establecidos en el Art. 66 de La Ley de Régimen Tributario Interno y sus reformas se obtengan dos o más operaciones comparables, el contribuyente deberá establecer la Mediana y el Rango de Plena competencia de los precios, montos o las contraprestaciones o márgenes de utilidad de dichas operaciones". Estas dos resoluciones han sido emitidas para dar cumplimiento al Decretó 2430 publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 en lo referente a las nuevas obligaciones de los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realicen operaciones con partes relacionadas, dichos efectos, si los hubieran, serán contabilizados tan pronto se complete la determinación. El plazo para la entrega del anexo e informe de precios de transferencia vence en octubre de 2006.