



Willi Bamberger & Asociados C. Ltda.

85479

Willi Bamberger & Asociados
Member Horwath International
Contadores Públicos Autorizados
Auditores - Consultores Gerenciales

Barón de Carondelet Oe1-20 y Av. 10 de Agosto
Ed. Barón de Carondelet, Pent House
Apartado Postal 17-01-2784
Quito - Ecuador
Tel/Fax: (593-2) 243-6513 / (593-2) 243-9178
(593-2) 243-4017 / (593-2) 243-7438
www.horwath.com
E-mail: wbamberger@horwathecuador.com

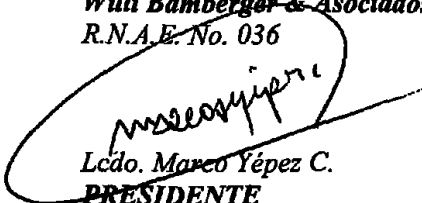
Quito – Ecuador, Abril 16 de 2007

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
HOTELES DANN LTDA.

1. Hemos examinado los balances generales de **HOTELES DANN LTDA.** al 31 de diciembre de 2006 y 2005, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y sus 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 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

~~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.
Balances Generales

(Expresados en dólares americanos)

ACTIVOS	Notas	Al 31 de Diciembre de	
		2006	2005
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja Bancos	3	US\$ 49.764,08	US\$ 4.750,42
Inversiones	4	31.108,75	32.553,61
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR			
Compañías Relacionadas	5	1.425.056,99	1.233.745,94
(Menos): Provisión Cuentas Incobrables	6	(2.176,99)	(2.176,99)
		<u>1.422.880,00</u>	<u>1.231.568,95</u>
Gastos e Impuestos Anticipados	7	34.474,91	23.607,43
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>1.538.227,74</u>	<u>1.292.480,41</u>
TOTAL ACTIVOS		US\$ <u>1.538.227,74</u>	US\$ <u>1.292.480,41</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.
Balances Generales

(Expresados en dólares americanos)

		Notas	Al 31 de Diciembre de	
PASIVOS			2006	2005
PASIVOS CORRIENTES				
CUENTAS POR PAGAR				
Proveedores	8	US\$	138.250,00	US\$ 144.032,80
Cuentas por Pagar Varias	9		8.998,49	8.998,49
	10		26.583,37	2.483,10
Pasivos Acumulados por Pagar			4.056,00	4.056,00
Otras Cuentas por Pagar			48.295,70	48.295,71
Compañías Relacionadas				
TOTAL PASIVOS CORRIENTES			<u>226.183,56</u>	<u>207.866,10</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO				
Préstamos Largo Plazo	11		1.166.302,03	957.056,90
Socios			4.335,31	4.335,31
TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO			<u>1.170.637,34</u>	<u>961.392,21</u>
TOTAL PASIVOS			<u>1.396.820,90</u>	<u>1.169.258,31</u>
PATRIMONIO				
Capital Pagado	12		2.000,00	2.000,00
Reserva Legal			3.792,08	3.792,08
Reserva de Capital			4.233,10	4.233,10
Resultados Acumulados			113.196,92	111.056,78
Utilidad del Ejercicio			18.184,74	2.140,14
TOTAL PATRIMONIO			<u>141.406,84</u>	<u>123.222,10</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		US\$	<u>1.538.227,74</u>	US\$ <u>1.292.480,41</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.
Estados de Resultados

(Expresados en dólares americanos)

	Año Terminado al 31 de Diciembre de	
	2006	2005
	US\$ 290.043,27	US\$ 139.245,12
GASTOS OPERATIVOS		
	-303211,96	-189872,95
Compañías Relacionadas	<u>(13.168,69)</u>	<u>(50.627,83)</u>
INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES		
Más: Ingresos no Operacionales	37.516,35	56.017,54
(Menos): Gastos no Operacionales	(78,25)	(2.007,43)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>24.269,41</u>	<u>3.382,28</u>
(Menos): Impuesto a la Renta	(6.084,67)	(1.242,14)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	US\$ <u>18.184,74</u>	US\$ <u>2.140,14</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.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2006 y 2005
(Expresados en dólares americanos)

Descripción	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
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
Transferencia de Resultado año 2005	-	-	-	2.140,14	(2.140,14)	-
Resultado Año 2006	-	-	-	-	18.184,74	18.184,74
Saldo al 31 de diciembre de 2006	2.000,00	3.792,08	4.233,10	113.198,92	18.184,74	141.406,84

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 EFECTIVO

(Expresados en Dólares Americanos)

	2006	2005
Utilidad del Período	18.184,74	2.140,14
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo de caja usado en actividades de operación		
Impuesto a la Renta	6.084,67	1.242,14
Provisión Publicidad Externa	272.321,18	-
	15.348,66	-
Provisión de Pagos Honorarios	(245.194,62)	-
Compañías Relacionadas	US \$ 66.742,63	US \$ 3.382,28
Cambios Netos en Activos y Pasivos de Operación		
Gastos Anticipados	(10.867,48)	2.751,53
Proveedores	(5.782,80)	(6.906,19)
Compañías Relacionadas	(191.311,05)	(838.322,09)
Instituciones Públicas	410.132,87	(23.244,86)
Caja Neta Proveniente (Usada) en Actividades de Operación	202.171,54	(865.721,61)
FLUJO DE CAJA USADA POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Inversiones Diners	1.444,86	796.484,84
Caja Neta Proveniente de Actividades de Inversión	1.444,86	796.484,84
FLUJO DE CAJA USADA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos Largo Plazo	(225.345,37)	71.334,25
Socios	-	(116.184,89)
Caja Neta (Usado) en Actividades de Financiamiento	(225.345,37)	(44.830,44)
Aumento Neto en el Efectivo	45.013,66	(110.684,93)
Saldo de Efectivo al Principio de año	4.750,42	115.435,35
SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	US \$ 49.764,08	US \$ 4.750,42

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 2006 y 2005

(Expresados 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

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.), y están expresados en dólares de los Estados Unidos de América.

HOTELES DANN LTDA.**Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)****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	2006	2005
Caja Chica - Gerencia	50.00	50.00
Pacific National Bank	US\$ 49,714.08	4,700.42
	US\$ <u>49,764.08</u>	<u>4,750.42</u>

4. Inversiones

Se refiere a los Certificados de Inversión Dineros que la compañía posee y que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2006 y 2005 por un valor nominal de US \$ 31.108.75, y US \$32.553,61, a una tasa de interés de 5.70% y 6.50% respectivamente, a un plazo de 90 días.

5. Compañías Relacionadas

Se refiere a:

Detalle	2006	2005
Hoteles Dann Colombia	US \$ -	136,922.66
Promodann (Préstamo)	464,221.81	339,221.81 (i)
Promodann Honorarios	296,693.24	83,459.53 (ii)
Cuentas por Cobrar Promodann	1,411.94	1,411.94
Cuenta por Cobrar Helath Care	-	10,000.00
Cuenta por Cobrar Sra. Eti Spiwak	331,365.00	331,365.00 (iii)
Cuenta por Cobrar Sra. Frida Spiwak	331,365.00	331,365.00 (iii)
	US \$ <u>1,425,056.99</u>	<u>1,233,745.94</u>

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

- (i) Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 corresponde a 5 y 4 pagarés respectivamente, otorgados por Hoteles Dann Ltda. a Promodann Cía. Ltda. a 365 días e interés anual del 11%, cuyo vencimiento oscilaba entre mayo y diciembre de 2006.
- (ii) Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, corresponden a saldos pendientes de cobro, por concepto de honorarios por la operación y administración del Hotel Dann Carlton Quito.
- (iii) Corresponde a un préstamo a cada una de las socias respectivamente, como inversiones realizadas en NES LANDINA S.A.

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	2006	2005
12% IVA Compras	US\$ 52.22	83.68
Retención en la Fuente Impuesto a la Renta	6,009.13	4,016.90
Retención en la Fuente IVA	11,896.80	6,506.85
Otros Gastos Pagados por Anticipado	-	9,000.00
Otras Cuentas	16,516.76	4,000.00
	US\$ 34,474.91	23,607.43

8. Proveedores

Se refiere a:

Detalle	2006	2005
Proveedores Locales	US \$ -	732.80
Proveedores Exterior	138,250.00	143,300.00
	US \$ 138,250.00	144,032.80

HOTELES DANN LTDA.**Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)****9. Cuentas por Pagar Varías**

Se refiere a:

Detalle	2006	2005
Promodann Cia Ltda. (Intereses)	8,998.49	8,998.49
US \$	<u>8,998.49</u>	<u>8,998.49</u>

10. Instituciones Públicas

Se refiere a:

Detalle	2006	2005
12% IVA por Pagar	20,411.69	1,092.69
Retención Fuente Impuesto a la Renta	34.76	122.19
Retención Fuente IVA	52.25	26.08
Impuesto a la Renta	6,084.67	1,242.14
US \$	<u>26,583.37</u>	<u>2,483.10</u>

11. Préstamos Largo Plazo

Se refiere a:

Detalle	2006	2005
Organización Dann	948,850.09	661,182.30
Hoteles Dann Colombia	17,451.94	195,874.60
Promotora Apartamentos	200,000.00	100,000.00
US\$	<u>1,166,302.03</u>	<u>957,056.90</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.

HOTELES DANN LTDA.

Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)

13. Operaciones con Compañías Relacionadas

En los periodos 2006 y 2005, 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 plazo de 365 días. Al 31 de diciembre de 2006 la suma asciende a US \$ 464.221,81, debido a un préstamo adicional de US \$ 125.000,00, bajo las condiciones antes anotadas.
- 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 2006 y 2005, por US \$ 245.194,62 y US \$ 109.245,12, respectivamente, de cuyos valores los saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es de US \$ 213.233,71 y US \$ 83.459,53 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 2006 y una tasa después del vencimiento del 5% anual y por los cuales al final de período 2006 se ha realizado abonos por US \$ 178.422,66.

14. Eventos Subsecuentes

Según oficio No. SC.ICI.AI.06.27758 de fecha 22 de diciembre de 2006, la Superintendencia de Compañías comunica la observación derivada de la inspección, relacionada con el trámite de control de calidad del Informe de Auditoría Externa, la cual dice textualmente: "... se han efectuado préstamos a compañías relacionadas y a personas naturales, transacciones que no están previstas en el objeto social de la compañía, consecuentemente se opone al Art. 261 de la ley de Compañías. De manera inmediata deberá recuperarse estos valores"...

Con fecha 22 de enero de 2007, Hoteles Dann Carlton Ltda. da contestación al mencionado oficio, el cual dice textualmente: "... 1) respecto a los dos préstamos personales, cuyo propósito fue la adquisición de activos fijos en un valle de Quito con miras a futuras inversiones hoteleras, Hoteles Dann realizará un cruce de cuentas de dichos préstamos contra pasivos cuyos acreedores son los mismos socios beneficiarios de los préstamos. Para ello y a la brevedad se procederá a convocar la Junta de Socios, para que aprueben dicho cruce y sobre esa base respaldada en el Acta correspondiente, hacer los asientos contables necesarios, y por tratarse de una empresa extranjera estimamos que estas actividades quedaran concluidas entre 15 y 20 días a partir de la presente fecha. 2) el préstamo otorgado a Promodann Cía. Ltda., cuyo saldo a la fecha es de US \$ 434.221,81, tuvo como propósito financiar temporalmente operaciones de capital de trabajo y servir de crédito puente para inversiones de activos fijos, puesto que el Hotel Dann Carlton se encuentra en franco proceso de expansión con inversiones importantes de activos fijos y este crédito emergente evitaba los inconvenientes y costos de paralización temporal de la construcción. Por lo explicado y dado que el Hotel Dann Carlton, no podría de manera inmediata devolver los fondos que ya se encuentran invertidos, solicitamos que los dineros a

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

recaudar de estos préstamos se realicen en las fechas de vencimiento de los pagarés y que no superan el año calendario "..

Y según consta en el oficio No. SC.ICI.AI.07.02958, de fecha 2 de febrero de 2007, la Superintendencia de Compañías informa lo siguiente: ".. esta Institución acepta su planteamiento para recaudar los préstamos realizados a los accionistas y compañías relacionadas. Conforme se produzcan cada una de las recaudaciones, sírvase informarnos a fin de efectuar las verificaciones que correspondan "..

La Junta de Socios se reúne extraordinariamente el 23 de enero de 2007, la misma que aprueba realizar el cruce de cuentas, de acuerdo a lo siguiente:

Descripción	Valor US\$
Cuentas por Cobrar Etty Spiwak	331.365,00
Cuentas por Cobrar Frida Spiwak	331.365,00
	<u>662.730,00</u>
Cuentas por Pagar Organización Dann Ltda.	661.182,30
Cuenta por Pagar Apartamentos Dann S.A.	1.547,70
	<u>662.730,00</u>

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.