



Peat Marwick
Auditores & Consultores

Apartado Postal 17-15-0038B
Quito, Ecuador

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

Telefax: (593-2) 444 225
444 228
450 356

E-mail: auditorq@kpmg.com.ec

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.:

Hemos efectuado la auditoría del balance general adjunto de Quitolindo Quito Lindo S. A. al 31 de diciembre de 1999, y de los estados conexos de resultados, evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el período de cinco meses que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de Quitolindo Quito Lindo S. A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría.

Excepto por lo mencionado en el párrafo cuarto, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. 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 nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Como se explica en la nota 1(b), la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de conformidad con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de las normas internacionales de contabilidad.

Al 31 de diciembre de 1999 no pudimos obtener respuesta a nuestras solicitudes de confirmación de saldos de cuentas por cobrar-clientes por S/.734.000.000, otras cuentas por cobrar y por pagar - administración anterior por S/.1.048.821.248 y S/.1.277.440.824, respectivamente, y cuentas por pagar - proveedores por S/.434.609.245. Debido a esta situación, no pudimos determinar el efecto que la disposición de estos asuntos tendría en los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía no dispone de un estudio actuarial que permita establecer el nivel razonable de reservas requeridas para jubilación patronal y desahucio, tal como es requerido por las normas internacionales de contabilidad.

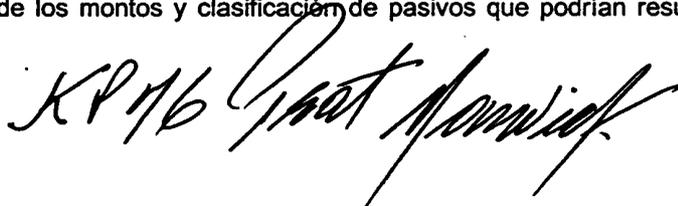


KPMG Peat Marwick C. Ltda.
Firma Miembro de KPMG Internacional,
una Asociación Suiza

En nuestra opinión, excepto por los efectos de tales ajustes, si hubiese alguno, que podría haberse considerado necesarios si hubiésemos podido obtener las respuestas a nuestras solicitudes de confirmación mencionadas en el párrafo cuarto, y excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto indicado en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Quitolindo Quito Lindo S. A. al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo de cinco meses que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Sin calificar nuestra opinión dirigimos la atención a la nota 1(b) a los estados financieros. Las operaciones de la Compañía y de algunas compañías en Ecuador han sido afectadas y continuarán afectadas en el futuro previsible por las condiciones adversas de la economía ecuatoriana. Actualmente, no es posible establecer la evaluación futura de la crisis de la economía ecuatoriana y el efecto final que esta incertidumbre tendría sobre la situación financiera de la Compañía.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre la base de negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 1999 la Compañía registra una pérdida neta de S/.683.692.042, un déficit patrimonial de S/.638.364.053 y los pasivos exceden al total de activos en S/.638.364.053. La administración de la Compañía para superar esta situación ha implementado ciertas medidas orientadas a mejorar los niveles de ingresos a través de un plan de mercadeo y promoción y mantener un estricto control de sus costos y gastos. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos, o de los montos y clasificación de pasivos que podrían resultar de esta incertidumbre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "KPMG" followed by a name that is difficult to decipher, possibly "Gustavo..." or similar.

15 de agosto del 2000

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.
(Quito - Ecuador)

Balance General

31 de diciembre de 1999

Activos

Activos circulantes:

Caja y equivalentes de caja	S/.	406.664.930
Cuentas por cobrar - clientes		1.384.489.759
Otras cuentas por cobrar (nota 3)		1.362.593.933
Inventarios (nota 4)		385.628.853
Seguros pagados por anticipado		<u>100.091.523</u>
Total activos circulantes		3.639.468.998

Otros activos		<u>25.002.000</u>
	S/.	<u>3.664.470.998</u>

Pasivos y Patrimonio de los Accionistas

Pasivos circulantes:

Sobregiro bancario	S/.	372.951.644
Cuentas por pagar a proveedores		1.473.398.865
Otras cuentas por pagar (nota 5)		1.428.383.303
Gastos acumulados por pagar (nota 6)		<u>1.028.101.239</u>
Total pasivos circulantes y pasivos		4.302.835.051

Patrimonio de los accionistas:

Capital acciones-autorizadas, emitidas y pagadas 500
acciones nominativas de S/.10.000 cada una

S/.

5.000.000
<u>(643.364.053)</u>

Déficit acumulado

Patrimonio de los accionistas, neto (638.364.053)

S/.

<u>3.664.470.998</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estado de Resultados

Por el período de cinco meses que terminó
el 31 de diciembre de 1999

Ingresos (gastos) departamentales, netos:	
Habitaciones	S/. 1.786.451.579
Alimentos y bebidas	963.569.379
Comunicaciones	104.645.888
Arriendos	182.177.170
Club La Playa	32.853.798
Lavandería	<u>(9.142.935)</u>
	3.060.554.879
Gastos de operación:	
Administración y generales	1.175.421.766
Mercadeo y ventas	631.594.989
Mantenimiento, energía y agua	1.485.360.852
Honorarios de administración (nota 10)	240.226.389
Arriendos tasas y seguros	<u>71.493.945</u>
	<u>3.604.097.941</u>
Pérdida en operación	543.543.062
Otros egresos:	
Intereses pagados	29.870.311
Impuesto a la circulación de capitales (nota 7)	<u>110.278.669</u>
Total otros egresos	<u>140.148.980</u>
Pérdida neta (nota 7)	S/. <u>683.692.042</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Por el período de cinco meses que terminó el 31 de diciembre de 1999

	Capital acciones	Reserva para revalorización del patrimonio (nota 2)	Reexpresión monetaria (nota 2)	Déficit acumulado (nota 7)	Patrimonio de los accionistas, neto
Saldo al 1 de agosto de 1999	S/. 5.000.000	-	-	40.327.989	45.327.989
Pérdida neta del período	-	-	-	(683.692.042)	(683.692.042)
Reexpresión monetaria del patrimonio	-	2.650.000	(2.650.000)	-	-
Transferencia (nota 2)	-	(2.650.000)	2.650.000	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 1999	S/. <u>5.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(643.364.053)</u>	<u>(638.364.053)</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período de cinco meses que terminó el 31 de diciembre de 1999

FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADO EN LAS
ACTIVIDADES DE OPERACION:

Pérdida neta S/. (683.692.042)

Ajustes y partidas para reconciliar la pérdida neta
con el efectivo neto provisto por las actividades
de operación:

Cambios en activos y pasivos:

Incremento en cuentas por cobrar - clientes	(135.680.457)
Incremento en otras cuentas por cobrar	(1.362.593.933)
Incremento en inventarios	(64.003.257)
Disminución en gastos pagados por anticipado	27.861.135
Incremento en otros activos	(8.992.000)
Incremento en cuentas por pagar a proveedores	1.473.398.865
Disminución en otras cuentas por pagar	(49.630.936)
Incremento en gastos acumulados por pagar	<u>689.717.901</u>
	<u>570.077.318</u>

Efectivo neto utilizado en las actividades de
operación (113.614.724)

EFECTIVO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE
INVERSION:

Baja de activo fijo	<u>645.000</u>
Efectivo provisto por las actividades de inversión	645.000

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE
FINANCIACION:

Incremento en sobregiro bancario	<u>367.802.775</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiación	<u>367.802.775</u>
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo	254.833.051

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período 151.831.879

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período S/. 406.664.930

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 1999

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) **Descripción del Negocio**

Quitolindo Quito Lindo S. A. fue constituida el 13 de febrero de 1998. El objeto social es el estudio, planificación y administración directa o con el concurso de asesores y operadores especiales de complejos hoteleros y, en consecuencia, su desarrollo y explotación, con sujeción a lo previsto en las leyes de la materia.

La Compañía es administrada por la cadena internacional OROTELS S. A. con la cual firmó un contrato de administración por un año vigente a partir de julio 30 de 1999, el mismo que a la fecha de este informe ha sido renovado por tres años adicionales desde la fecha de su vencimiento.

(b) **Entorno Económico**

En 1999 no fue factible la implantación en el país de un plan económico coherente. Las influencias de estas condiciones adversas, produjo altas tasas de inflación y de interés domésticas, reducida oportunidad para refinanciar o reembolsar las deudas a su vencimiento, y una devaluación importante del sucre frente al dólar estadounidense.

Las tasas de cambio del sucre en relación al U.S. dólar al 31 de diciembre de 1999 y 15 de agosto del 2000, fecha de este informe, fueron de S/.18.000, y S/.25.000 por cada US\$1, respectivamente.

El 13 de marzo del 2000, en el Registro Oficial No.34 se publicó la "Ley para la Transformación Económica del Ecuador", mediante la cual se introdujo ciertas reformas estructurales a varios cuerpos legales tendientes a la adopción del nuevo modelo económico basado en la dolarización de la economía (a la tasa de cambio de S/.25.000 por cada US\$1) y modernización del Estado. Entre otras reformas introducidas en esta Ley se destaca el desagio de las tasas de interés que para las operaciones activas se fijó en 16,82% y para las operaciones pasivas en 9,35%, la reprogramación de pasivos de las personas naturales y jurídicas cuyas deudas ascienden a US\$50.000, la modernización y privatización de los sectores eléctrico, telecomunicaciones e hidrocarburos y, la unificación salarial y contratación laboral por horas de trabajo. La viabilidad y éxito del proceso de dolarización dependerá en gran medida del apoyo del Congreso Nacional y los sectores productivos y sociales a la continuidad de las reformas legales estructurales necesarias, de la eficacia del manejo fiscal y de que otras acciones que se emprendan para restituir la confianza de los inversionistas y de la sociedad en general, los cuales están fuera del control de la Compañía.

Los estados financieros adjuntos reflejan la evaluación de la Administración, a la fecha de los estados financieros, del impacto de las condiciones adversas de la economía ecuatoriana sobre la situación financiera de la Compañía de acuerdo a normas de contabilidad de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. El comportamiento futuro de la situación económica podría diferir de la actual evaluación de la administración.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(c) Principios de Contabilidad Ecuatorianos

La Federación Nacional de Contadores del Ecuador emitió el 8 de julio de 1999 quince principios de contabilidad, conocidos como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, mediante Resolución No. 99-1-3-3-007 de agosto 25 de 1999 adoptó las normas ecuatorianas de contabilidad del 1 al 15 y dispuso su aplicación obligatoria a partir del ejercicio de 1999. Considerando que las NEC no contemplan todos los pronunciamientos contables, en situaciones específicas donde no exista una NEC, los lineamientos a seguirse serán prácticas o normas permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

(d) Base de Presentación

La Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo con las normas de contabilidad indicadas en la nota 1-c. Las principales diferencias entre las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y las normas internacionales de contabilidad se describen a continuación:

- Las normas de corrección monetaria contenidas en el reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, así como las instrucciones que al respecto ha emitido la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, requieren únicamente la reexpresión de las partidas no monetarias del balance general y que el efecto neto de la reexpresión se presente en el patrimonio. Las normas de corrección monetaria de acuerdo con las normas internacionales de contabilidad requieren la reexpresión de todos los estados financieros, que la utilidad o pérdida por exposición a la inflación se lleve a los resultados del período en el cual cambia el nivel general de precios y el ajuste, a niveles del poder adquisitivo actual, de los estados financieros de años anteriores, que se presentan para propósitos de comparación con el año actual.
- Las normas internacionales de contabilidad requieren que se reconozca 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.

(e) Estimación para Cuentas Dudosas

Se establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar, en base a una evaluación individual de las mismas. La provisión para cuentas dudosas se incrementa mediante cargos a resultados y se disminuye por los castigos de las cuentas por cobrar consideradas irrecuperables.

Las condiciones adversas de la economía ecuatoriana han afectado a todos los sectores del país. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha encontrado dificultades inusuales en el cobro de las cuentas comerciales no provisionadas y la Administración no tiene razones para creer que cualquier cuenta importante no será recuperada. Sin embargo, se espera continúe en el futuro previsible las influencias de las condiciones adversas de la economía ecuatoriana y la extensión de estos efectos es incierto; por consiguiente, actualmente no es posible evaluar si cuentas incobrables se originarán en el futuro.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(f) Inventarios

Los inventarios se registran en base al costo de adquisición del mes de diciembre o al costo de la última compra realizada.

(g) Unidad Monetaria y Transacciones a Moneda Extranjera

Los registros contables base para la preparación de los estados financieros y los montos de las notas correspondientes a los mismos se presentan en sucres (S/), la unidad monetaria de la República del Ecuador. Los activos y pasivos de la Compañía en moneda extranjera al cierre del ejercicio, han sido contabilizados en sucres utilizando la tasa de cambio vigente del mercado libre. La utilidad o pérdida en cambio resultante del ajuste contable de los activos y pasivos en moneda extranjera a tasas vigentes se lleva a resultados en el período en el cual varían las tasas de cambio que las originan.

Las tasas de cambio de 1999 fueron como siguen: al inicio del año S/6.900 por cada US\$1, promedio del año S/11.859 por cada US\$1 y al final del año S/18.000 por cada US\$1.

(h) Uso de Estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador requiere que la administración realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros. Los resultados actuales podrían diferir de aquellas estimaciones y debido a la situación de la economía ecuatoriana que se describe en la nota 1-b tales diferencias podrían ser materiales.

(2) Corrección Monetaria

La Superintendencia de Compañías ha instruido a las compañías sujetas a su control sobre la aplicación obligatoria del sistema de corrección monetaria con sujeción a las disposiciones contenidas en el reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

De acuerdo a las disposiciones antes referidas, al cierre de cada ejercicio anual, se reexpresan los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas, el monto neto de ajuste se refleja en la cuenta de patrimonio denominada reexpresión monetaria, la que no está sujeta a reexpresión. La reexpresión se determina en función de la variación porcentual que registre el índice general nacional de precios al consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

De acuerdo a las disposiciones antes mencionadas, la Compañía ha reexpresado el patrimonio de los accionistas. Un resumen del efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria es el siguiente:

Reexpresión de:

Cuentas de patrimonio:

Capital acciones

S/ 2.650.000

De acuerdo a las disposiciones societarias y tributarias vigentes, la reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse a los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización, previa decisión de la Junta General Ordinaria de Accionistas.

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, el saldo de la cuenta reexpresión monetaria de S/.2.650.000, fue transferido a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, luego de aplicar el sistema de corrección monetaria.

El sistema de corrección monetaria antes descrito, no contempla la reexpresión del estado de resultados y del estado de flujos de efectivo, los que se presentan a suces históricos.

El índice general nacional de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos y la variación porcentual anual al 31 de diciembre de los últimos cinco años es como sigue:

<u>Año que terminó el 31 de diciembre</u>	<u>Porcentaje de variación anual</u>
1995	22,77
1996	25,53
1997	29,91
1998	43,67
1999	<u>60,70</u>

(3) Otras Cuentas por Cobrar

El siguiente es un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 1999:

Administración anterior	S/. 1.048.821.248
Cuentas por cobrar - IESS	193.606.292
Anticipo proveedores	85.069.706
Retenciones Impuesto al Valor Agregado-IVA	32.697.782
Ejecutivos y empleados	<u>2.398.905</u>
	S/. <u>1.362.593.933</u>

Las otras cuentas por cobrar - administración anterior corresponde a cuentas pagadas por la Compañía por cuenta de la administración anterior, las cuales serán liquidadas con el saldo de otras cuentas por pagar - administración anterior, cuyo saldo al 31 de diciembre de 1999 es de S/.1.277.440.824 (ver nota 5), una vez que se llegue a un acuerdo entre las partes. El saldo de estas cuentas no devengan intereses ni tienen plazo de vencimiento específico.

(4) Inventarios

El siguiente es un resumen de inventarios al 31 de diciembre de 1999:

Suministros de mantenimiento	S/. 128.279.608
Bebidas	93.957.035
Materiales y suministros	69.345.039
Comestibles	54.811.148
Otros suministros	<u>39.236.023</u>
	S/. <u>385.628.853</u>

(Continúa)

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

(5) Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Administración anterior (nota 3)	S/.	1.277.440.824
Ministerio de Finanzas y Crédito Público:		
Impuesto al Valor Agregado-IVA		108.886.906
Retenciones Impuesto al Valor Agregado- IVA		17.953.075
Anticipos para reservaciones		16.781.400
Aportes al IESS		7.049.198
Otros		<u>271.900</u>
	S/.	<u>1.428.383.303</u>

(6) Gastos Acumulados por Pagar

Un detalle de los gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Beneficios sociales:		
Décimo tercer y cuarto sueldos	S/.	28.709.589
Fondos de reserva		35.772.748
Aporte patronal		43.028.363
Vacaciones		5.350.348
Comité de empresa		23.024.443
Propina legal 10% servicios		123.222.533
Luz, teléfono, fax		192.298.000
Honorarios administradora (nota 10)		240.226.389
Honorarios profesionales		296.887.500
Otros		<u>39.581.326</u>
	S/.	<u>1.028.101.239</u>

(7) Impuesto a la Renta

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y a su reglamento de aplicación, las pérdidas tributarias de un ejercicio podrán trasladarse a los ejercicios futuros y amortizarse en un período máximo de cinco años a razón de una tasa que fluctúa entre el 20% y 25%, siempre que no exceda del 25% de las utilidades tributables del año.

El 26 de noviembre de 1998 se emitió la Ley de Reordenamiento en Materia Económica, en el Area Tributario-Financiera (Ley No. 98-17), mediante la cual se creó a partir del 1 de enero de 1999 el 1% de Impuesto a la Circulación de Capitales "ICC" y a su vez exoneró a partir de la fecha antes mencionada, la obligación por parte de las personas naturales y jurídicas de efectuar las declaraciones y el pago de la tarifa del impuesto a la renta.

El 29 de abril de 1999, mediante Ley No. 99-24 (Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas), las autoridades ecuatorianas dispusieron que exclusivamente para el ejercicio fiscal de 1999 existirán dos ejercicios impositivos; así:

QUITOLINDO QUITO LINDO S. A.

Notas a los Estados Financieros

- El primer período comprendido de enero 1 a abril 30 de 1999. En este período estuvo vigente únicamente el Impuesto a la Circulación de Capitales (1%).
- El segundo período comprendido de mayo 1 a diciembre 31 de 1999. Para este período se puso en vigencia una tarifa del 15% de impuesto a la renta y se mantuvo el 1% de Impuesto a la Circulación de Capitales, cuyo gasto ascendió a S/.110.278.669.

Al 31 de diciembre de 1999 se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias la declaración de impuesto a la renta correspondiente al presente año.

(8) 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, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la compañía, pero ésta puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(9) Posición en Moneda Extranjera

Un resumen de los activos y pasivos en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$) al 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Activos - Efectivo	US\$	11.240
Pasivos - Cuentas por pagar a proveedores		7.552
		<hr/>
Posición activa, neta	US\$	<u>3.688</u>

Al 31 de diciembre de 1999 la tasa de cambio vigente en el mercado libre fue de S/.18.000 por cada US\$1.

(10) Contrato de Asistencia Técnica y Administración

La Compañía ha firmado un contrato con OROTELS (ECUADOR) S. A. por asistencia técnica, servicio de mercadeo, administración y por el uso del nombre, logotipo y marca Orotels, el mismo que establece una regalía del 4% sobre los ingresos totales y una prima del 8%, calculada sobre las utilidades después de los gastos operativos no distribuidos por el plazo de un año, contado a partir del 30 de julio de 1999.