

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

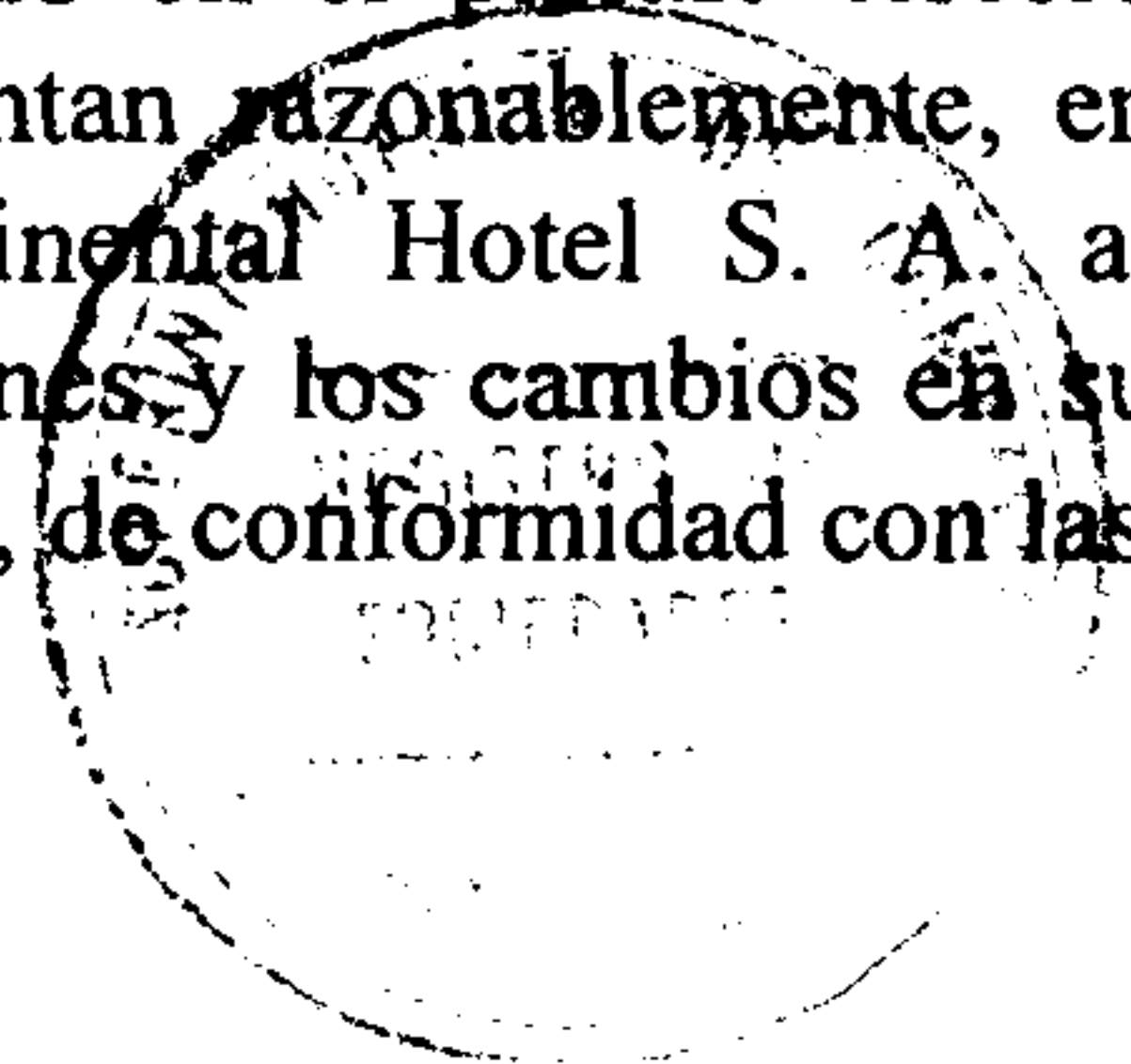
Continental Hotel S. A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de CONTINENTAL HOTEL S. A. (una sociedad anónima ecuatoriana) al 31 de diciembre de 1996, y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en la propia fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

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

Los estados financieros adjuntos presentan la inversión en su compañía subsidiaria Virginian Continental Ltd., a su costo; pero no han sido consolidados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto indicado en el párrafo tercero precedente, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Continental Hotel S. A. al 31 de diciembre de 1996, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera por el año terminado en la propia fecha, de conformidad con las



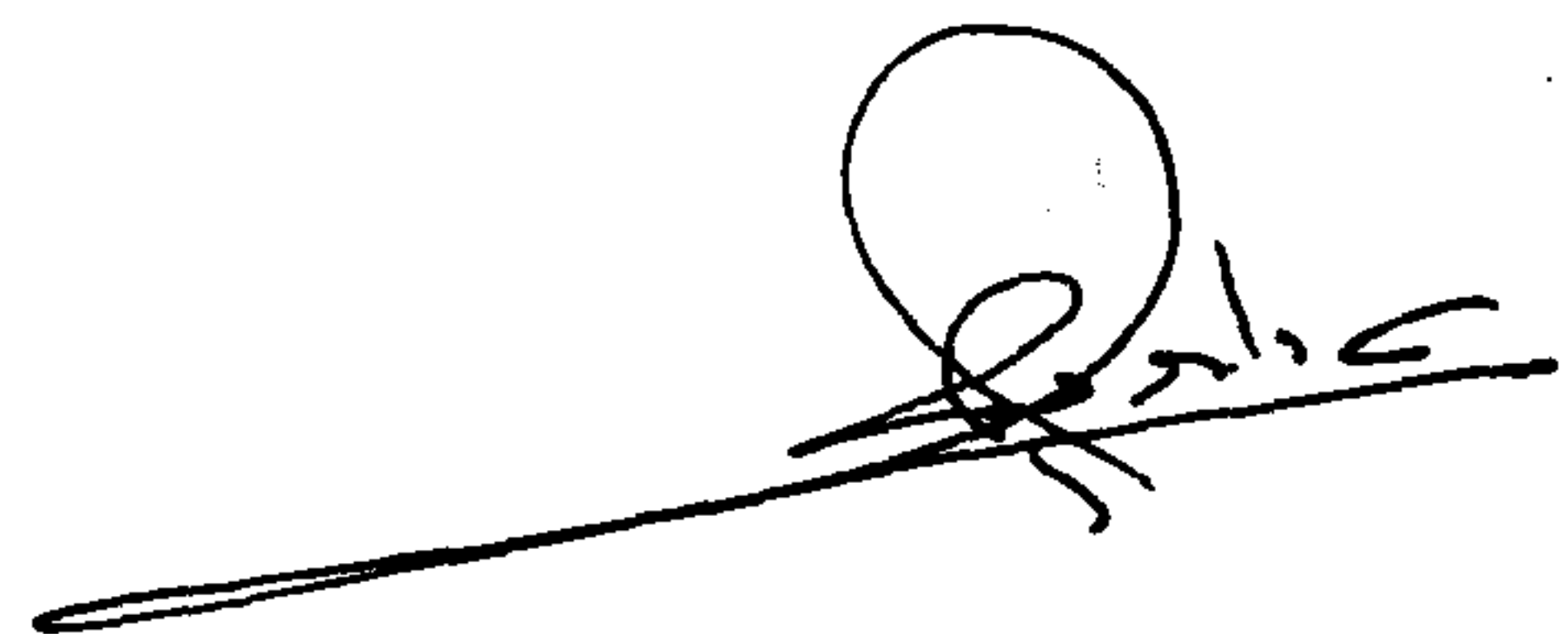
ALVARADO SCHAFFER & ASO.
Guayaquil - Ecuador

Grant Thornton 
International

- 2 -

principales políticas de contabilidad descritas en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, las cuales en los aspectos importantes coinciden con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Alvarado Schaffer & Aso.



Manuel Alvarado G.
Representante Legal
Registro Profesional N° 6235
Registro SC-RNAE N° 205

7 de marzo de 1997

6235

CONTINENTAL HOTEL S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresado en miles de Sucres)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos	375.910
Inversiones temporales	3.118.722
Cuentas y documentos por cobrar, neto	878.833
Inventarios	2.498.889
Gastos pagados por adelantado	98.285
Total de activos corrientes	<u>6.970.639</u>

INVERSIONES NO CORRIENTES	1.231.708
---------------------------	-----------

PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS, neto	3.519.717
--------------------------------------	-----------

CARGOS DIFERIDOS	268.688
Total de activos	<u>11.990.752</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	588.304
Pasivos acumulados	452.675
Impuestos por pagar	117.162
Total de pasivos corrientes	<u>1.158.141</u>

RESERVA PARA JUBILACIONES	2.306.000
Total de pasivos	<u>3.464.141</u>

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social suscrito y pagado, 5.000.005 acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una	5.000.005
Reserva por revalorización del patrimonio	2.336.849
Utilidades apropiadas	311.376
Utilidades no apropiadas	878.381
Total de patrimonio de los accionistas	<u>8.526.611</u>
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas	<u>11.990.752</u>

08 ABR 1997

Las notas adjuntas son parte integrante de este balance general.

CONTINENTAL HOTEL S. A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresado en miles de Suces)

VENTAS DE SERVICIOS		13.335.597
COSTO DE VENTAS DE SERVICIOS		<u>2.316.586</u>
Utilidad bruta		11.019.011
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Ventas, generales y administrativos	9.936.156	
Depreciaciones	<u>639.693</u>	<u>10.575.849</u>
Utilidad antes de otros ingresos		443.162
OTROS INGRESOS, neto		<u>567.390</u>
Utilidad antes de provisión para participación del personal en las utilidades		1.010.552
PROVISIÓN PARA PARTICIPACIÓN DEL PERSONAL EN LAS UTILIDADES		<u>151.582</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		858.970
PROVISIÓN PARA IMPUESTO A LA RENTA		<u>163.100</u>
Utilidad neta		<u><u>695.870</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

CONTINENTAL HOTEL S. A.

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresado en miles de Sucres)

	Capital social suscrito y pagado	Reserva por revalo- rización del patri- monio	Reexpresión monetaria	Utilidades apropiadas			Utilidades no apropiadas
				Reserva facultativa	Reserva legal	Total	
Saldos al 31 de diciembre de 1995	5.000.005	1.148.543	-	52.428	114.499	166.927	674.172
Más (menos) transacciones durante el año-							
Transferencia a reserva facultativa	-	-	-	74.862	-	74.862	(74.862)
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	(450.000)
Incremento neto por revalorización del patrimonio	-	1.652.129	(463.823)	-	-	-	102.788
Compensación del saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria	-	(463.823)	463.823	-	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	695.870
Transferencia a reserva legal	-	-	-	-	69.587	69.587	(69.587)
Saldos al 31 de diciembre de 1996	<u>5.000.005</u>	<u>2.336.849</u>	<u>-</u>	<u>127.290</u>	<u>184.086</u>	<u>311.376</u>	<u>878.381</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de este estado.

CONTINENTAL HOTEL S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresado en miles de Sucres)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones-

Utilidad neta

695.870

Más- Gastos que no requieren desembolsos de
capital de trabajo-

Depreciación

639.693

Amortización

486.383

Reserva para jubilaciones

700.000

1.826.076

Capital de trabajo proveniente de
operaciones

2.521.946

Incremento neto por revalorización del patri-
monio

1.291.094

3.813.040

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Aumento de propiedades, muebles y equipos,
neto (incluye incremento por corrección
monetaria de 606.098)

1.244.099

Aumento de cargos diferidos, (incluye incre-
mento por corrección monetaria de 39.069)

596.261

Pago de dividendos

450.000

Aumento de inversiones no corrientes (incluye
incremento neto por corrección monetaria de
222.270)

4.858

2.295.218

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO

1.517.822

CONTINENTAL HOTEL S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresado en miles de Sucres)

	<u>Aumento (disminución) en el capital de trabajo</u>
RESUMEN DE CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO:	
Caja y bancos	(48.077)
Inversiones temporales	1.514.549
Cuentas y documentos por cobrar, neto	(109.854)
Inventarios (incluye incremento neto por co- rrección monetaria de 418.812)	255.458
Gastos pagados por adelantado (incluye incremen- to por corrección monetaria de 4.845)	11.014
Cuentas por pagar	6.461
Pasivos acumulados	(73.874)
Impuestos por pagar	(37.855)
 AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	 <u>1.517.822</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de



CONTINENTAL HOTEL S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

(Expresadas en miles de Sucres)

1. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida el 25 de abril de 1966 con el objeto principal de dedicarse a actividades hoteleras y turísticas en todas sus fases; esto es el manejo de hoteles y todos sus negocios afines.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

BASES DE PRESENTACIÓN.- Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las políticas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador, las cuales en los aspectos importantes coinciden con principios de contabilidad generalmente aceptados, excepto por la aplicación de la corrección monetaria a los rubros del balance, según se indica a continuación.

CORRECCIÓN MONETARIA.- La Compañía siguiendo disposiciones legales vigentes en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, procedió a aplicar la corrección monetaria de sus estados financieros al 31 de diciembre de 1996, utilizando el índice nacional de precios del consumidor elaborado por el INEC y publicado por el Ministerio de Finanzas y Crédito Público que a dicha fecha fue de 26,16%. La Compañía ajustó por corrección monetaria los rubros siguientes: inventarios, gastos pagados por adelantado, inversiones permanentes, propiedades, muebles y equipos, cargos diferidos y patrimonio de los accionistas.

INVENTARIOS.- Los inventarios de comestibles, bebidas y suministros se encuentran valorados al costo de adquisición, más las correcciones monetarias realizadas hasta el 31 de diciembre de 1996 y son llevados bajo el método del costo promedio, que es más bajo que el valor de mercado.

PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS.- Las propiedades, muebles y equipos están registrados al costo de adquisición, más las correcciones monetarias aplicables hasta el 31 de diciembre de 1996, según se expone en la Nota 6 a los estados financieros adjuntos.

Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a las cuentas de propiedades, muebles y equipos, mientras que los reemplazos, reparaciones y mantenimiento, que no extienden la vida útil de los activos, se cargan a gastos cuando se incurren. Los valores contables originales más las correcciones monetarias y sus correspondientes depreciaciones acumuladas se eliminan de las cuentas al retirarse propiedades, muebles y equipos. Los resultados por retiros se incluyen en el estado de resultados.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales más las correcciones monetarias realizadas hasta el 31 de diciembre de 1995, usando el método de la línea recta.

CONVERSIÓN EN MONEDA EXTRANJERA.- La Compañía ha utilizado para la conversión de sus activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1996, el tipo de cambio libre de S/.3.630 por cada dólar de E.U.A. (activos incluyen US\$838.789 y pasivos incluyen US\$28.207).

3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 1996, las cuentas y documentos por cobrar consistían en:

Clientes	251.824
Anticipos a proveedores	19.243
Funcionarios y empleados	435.481
Otros	185.912
	<u>892.460</u>
Menos- Asignación para cuentas de dudoso cobro	13.627
	<u>878.833</u>

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 1996, los inventarios consistían en:

Comestibles	231.665
Bebidas	225.077
Suministros	2.032.992
Importaciones en tránsito	9.155
	<u>2.498.889</u>

5. INVERSIONES TEMPORALES Y NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 1996, las inversiones temporales consistían en operaciones de inversión a corto plazo en moneda nacional y extranjera con Instituciones Financieras.

Al 31 de diciembre de 1996, las inversiones no corrientes estaban registradas al costo de adquisición y consistían en acciones de las siguientes compañías:

	Saldos al 31 de diciembre de 1995	Adiciones y retiros	Corrección monetaria de 1996	Saldos al 31 de diciembre de 1996	Patrimonio de la Compañía	% Partici- pación Hotel Continental S. A.
Virginian Continental Ltd.	903.031	-	222.269	1.125.300	1.125.300 (a)	100%
Defactor S. A. y Factorandina S. A.	219.130	(46.109)	-	173.021	- (b)	-
Predial Roceca S. A.	53.781	-	-	53.781	- (b)	-
Otras	50.908	1.719	-	52.627	- (b)	-
	<u>1.226.850</u>	<u>(44.390)</u>	<u>222.269</u>	<u>1.404.729</u>		
Menos- Provisión para pérdidas en inver- siones	-	-	-	173.021		
	<u>1.226.850</u>	<u>(44.390)</u>	<u>222.269</u>	<u>1.231.708</u>		

(a) Cifras de estados financieros auditadas por auditores externos.

(b) Cifras no proporcionadas por Compañías receptoras de las inversiones.

6. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS

El movimiento de las propiedades, muebles y equipos al 31 de diciembre de 1996, consistía en:

	Saldo al 31 de diciembre de 1995	Movimiento de 1996		Saldo al 31 de diciembre de 1996	Vidas útiles estimadas años
		Al costo Adiciones y/o retiros	Corrección monetaria Adiciones y/o retiros		
Terrenos:					
Costo de adquisición	39.829	59.570	-	99.399	
Corrección monetaria	264.756	-	27.757	292.513	
	<u>304.585</u>			<u>391.912</u>	-
Edificios:					
Costo de adquisición	64.187	118.626	-	182.813	
Corrección monetaria	1.140.693	-	11.355	1.152.048	
	<u>1.204.880</u>			<u>1.334.861</u>	20
Instalaciones:					
Costo de adquisición	416.536	8.702	-	425.238	
Corrección monetaria	611.274	-	242.236	853.510	
	<u>1.027.810</u>			<u>1.278.748</u>	10
Maquinarias y Equipos:					
Costo de adquisición	1.025.189	(308.900)	-	716.289	
Corrección monetaria	3.617.215	-	778.640	4.395.855	
	<u>4.642.404</u>			<u>5.112.144</u>	5 y 10
Muebles y enseres:					
Costo de adquisición	513.001	231.410	-	744.411	
Corrección monetaria	1.283.293	-	420.605	1.703.898	
	<u>1.796.294</u>			<u>2.448.309</u>	10
Otros activos:					
Costo de adquisición	91.767	(35.716)	-	56.051	
Corrección monetaria	182.103	-	(126.900)	55.203	
	<u>273.870</u>			<u>111.254</u>	5
Activos en proceso y construcciones en curso:					
Costo de adquisición	-	300.517	-	300.517	
Corrección monetaria	-	-	6.197	6.197	
	<u>-</u>			<u>306.714</u>	
Total del costo de adquisición	2.150.509	374.209	-	2.524.718	
Total de corrección monetaria	7.099.334	-	1.359.890	8.459.224	
	<u>9.249.843</u>	<u>374.209</u>	<u>1.359.890</u>	<u>10.983.942</u>	
Menos- Depreciación acumulada:					
Costo de adquisición	900.969	237.317	-	1.138.286	
Corrección monetaria	5.433.563	185.333	(234.551)	5.384.345	
Corrección monetaria del año	-	-	941.594	941.594	
	<u>6.334.532</u>	<u>422.650 (a)</u>	<u>707.043</u>	<u>7.464.225</u>	
	<u>2.915.311</u>	<u>(48.441)</u>	<u>652.847 (b)</u>	<u>3.519.717</u>	

(a) Neto que incluye adiciones por 639.693 y retiros por 217.043.

(b) Neto que incluye adiciones por 606.098 y otros neto por 46.749.

7. RESERVA PARA JUBILACIONES

Al 31 de diciembre de 1996, la Compañía tenía registrado un monto de reserva para jubilaciones basada en un estudio actuarial realizado por un profesional independiente. Dicho monto que representa aproximadamente el 51% y 67% de la Reserva Matemática Total y de la Reserva Matemática Proporcional, respectivamente; y es considerado por la administración del Hotel como el adecuado en las circunstancias actuales para cubrir las eventuales jubilaciones.

8. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que cada Compañía Anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse. Al 31 de diciembre de 1996, la Compañía apropió a reserva legal 69.587 de la utilidad neta correspondiente al ejercicio terminado en la propia fecha.

9. IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta por el año 1996, ha sido calculada aplicando una tasa de 25% sobre las utilidades imponibles.