

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Señores Accionistas y Directores de  
HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**, al 31 de Diciembre de 1993, y los correspondientes estados de evolución del patrimonio y flujos de efectivo que le son relativos por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes de revelación. La auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**, al 31 de Diciembre de 1993, el estado de evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

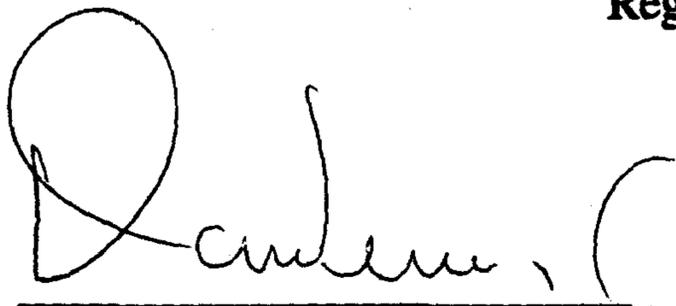


Hansen-Holm & Co.

4. Como se explica con mayor detalle en la Nota 9 a los estados financieros, en cumplimiento al artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno y su posterior modificación, según Ley Reformatoria No. 51 de Diciembre de 1993, HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A., aplicó a sus estados financieros el sistema de corrección monetaria.
5. Como se explica en la Nota 2 al balance general, la Compañía se encuentra en etapa preoperativa, en la segunda fase de cimentación en la construcción del edificio del hotel.
6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A., al 31 de Diciembre de 1993, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 8, 1994  
Guayaquil - Ecuador

Hansen - Holm & Co.  
Registro Nacional de Firmas Auditoras  
No. 003

  
Guillermo Cárdenas C. (Socio)  
CPA No. 15.712

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993**  
**(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>																														
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>	<b>PASIVOS CORRIENTES</b>																														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Caja y bancos</td> <td style="text-align: right; width: 20%;">136,449</td> </tr> <tr> <td>Inversiones temporales (Nota 3c)</td> <td style="text-align: right;">550,000</td> </tr> <tr> <td>Cuentas y documentos por cobrar:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Cuentas por cobrar</td> <td style="text-align: right;">59,751</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Crédito tributario</td> <td style="text-align: right;">80,655</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Préstamos a empleados</td> <td style="text-align: right;">531</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Anticipo a proveedores</td> <td style="text-align: right;">11,818</td> </tr> <tr> <td> Mercaderías en tránsito</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"> 11,448</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Total activos corrientes</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>850,652</b></td> </tr> </table>	Caja y bancos	136,449	Inversiones temporales (Nota 3c)	550,000	Cuentas y documentos por cobrar:		Cuentas por cobrar	59,751	Crédito tributario	80,655	Préstamos a empleados	531	Anticipo a proveedores	11,818	 Mercaderías en tránsito	 11,448	<b>Total activos corrientes</b>	<b>850,652</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Cuentas y documentos por pagar:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Compañías relacionadas (Nota 7)</td> <td style="text-align: right;">1,115,420</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Proveedores</td> <td style="text-align: right;">350,832</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Otras cuentas por pagar</td> <td style="text-align: right;">73,467</td> </tr> <tr> <td> Impuestos retenidos por pagar</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"> 12,193</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Total pasivos corrientes</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>1,551,912</b></td> </tr> </table>	Cuentas y documentos por pagar:		Compañías relacionadas (Nota 7)	1,115,420	Proveedores	350,832	Otras cuentas por pagar	73,467	 Impuestos retenidos por pagar	 12,193	<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>1,551,912</b>
Caja y bancos	136,449																														
Inversiones temporales (Nota 3c)	550,000																														
Cuentas y documentos por cobrar:																															
Cuentas por cobrar	59,751																														
Crédito tributario	80,655																														
Préstamos a empleados	531																														
Anticipo a proveedores	11,818																														
 Mercaderías en tránsito	 11,448																														
<b>Total activos corrientes</b>	<b>850,652</b>																														
Cuentas y documentos por pagar:																															
Compañías relacionadas (Nota 7)	1,115,420																														
Proveedores	350,832																														
Otras cuentas por pagar	73,467																														
 Impuestos retenidos por pagar	 12,193																														
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>1,551,912</b>																														
 <b>PROPIEDADES Y EQUIPOS - Neto (Notas 5 y 9)</b>	 <b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>																														
<b>7,651,190</b>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Capital social</td> <td style="text-align: right;">100,000</td> </tr> <tr> <td>Aporte para futura capitalización (Nota 8)</td> <td style="text-align: right;">5,361,753</td> </tr> <tr> <td>Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 9)</td> <td style="text-align: right;">2,160,291</td> </tr> <tr> <td>Reexpresión monetaria (Nota 9)</td> <td style="text-align: right;">(74,926)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><b>Total patrimonio de los accionistas</b></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;"><b>7,547,118</b></td> </tr> </table>	Capital social	100,000	Aporte para futura capitalización (Nota 8)	5,361,753	Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 9)	2,160,291	Reexpresión monetaria (Nota 9)	(74,926)	<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>7,547,118</b>																				
Capital social	100,000																														
Aporte para futura capitalización (Nota 8)	5,361,753																														
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 9)	2,160,291																														
Reexpresión monetaria (Nota 9)	(74,926)																														
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<b>7,547,118</b>																														
 <b>ACTIVOS DIFERIDOS (Nota 6)</b>	 <b>Total patrimonio de los accionistas</b>																														
<b>597,188</b>	<b>7,547,118</b>																														
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>																														
<b>9,099,030</b>	<b>9,099,030</b>																														

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 11)

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993**  
**(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)**

	<b>Capital pagado</b>	<b>Aporte para futuro aumento de capital</b>	<b>Reserva por revalorización del patrimonio</b>	<b>Reexpresión monetaria</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 1992</b>	100,000	2,134,315	887,751		3,122,066
Transferencias a Ramacci S.A.		(111,470)			(111,470)
4 Reclasificación corrección monetaria 1992				(104,939)	(104,939)
Reclasificaciones		(625,317)			(625,317)
Ajustes		(698,803)			(698,803)
Aportación de accionistas (Nota 8)		4,663,028			4,663,028
Corrección monetaria 1993 (Nota 9)			1,272,540	30,013	1,302,553
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 1993</b>	<b>100,000</b>	<b>5,361,753</b>	<b>2,160,291</b>	<b>(74,926)</b>	<b>7,547,118</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 11)

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993**  
**(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)**

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:**

Efectivo recibido de clientes	56,007
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(265,156)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(209,149)</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Efectivo pagado por adquisición de activos fijos	<u>(3,793,866)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de Inversión	<u>(3,793,866)</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Aportaciones de accionistas	<u>4,663,028</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	<u>4,663,028</u>
Aumento neto del efectivo y equivalente del efectivo	660,013
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	26,436
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>686,449</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 11)

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**  
**CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA Y EL FLUJO DE EFECTIVO NETO**  
**UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION POR EL AÑO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 1993**  
**(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)**

<b>UTILIDAD NETA:</b>	<u>0</u>
Partidas de conciliación entre la utilidad neta en el efectivo neto utilizado por actividades de operación:	<u>0</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	
Cuentas por Cobrar	56,007
Mercaderías en Tránsito	149,338
Activos Diferidos	924,057
Cuentas por Pagar	(907,285)
Impuestos y Retención por Pagar	<u>(12,968)</u>
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	<u>209,149</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 11)

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993  
EXPRESADAS EN MILES DE SUCRES**

**1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA**

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**, fue constituida en la República del Ecuador el 11 de Diciembre de 1991, y tiene como principal objetivo el dedicarse a la industria hotelera y turística.

**2. OPERACIONES**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las operaciones y actividades de la Compañía, se encuentran reguladas por la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario Interno, Ley de Mercado de Valores y por la Corporación Ecuatoriana de Turismo (CETUR) y acuerdos contenidos en el acta constitutiva.

La Compañía se encuentra en etapa preoperativa y los gastos que se incurran son considerados como cargos diferidos hasta que la Compañía empiece a operar en su actividad, para amortizarse en un periodo de cinco años.

**3. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES**

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidos por la Compañía en la preparación de sus estados financieros en base a acumulación, conforme principios contables de aceptación general, salvo en lo relativo a la corrección monetaria de los estados financieros que constituye una práctica legal tributaria establecida en el país a partir de 1991.

**a. Bases de presentación de los estados financieros**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base legal del sistema de corrección monetaria, tal como se indica en Nota 9 a los estados financieros.

**b. Equivalentes de efectivo**

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera que todos sus documentos de alta liquidez adquiridos y con vencimiento de tres meses o menos son equivalentes de efectivo.

**c. Propiedad y equipo**

Estos activos están presentados considerando los efectos del ajuste por corrección monetaria, tal como se explica en Nota 9.

Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados, si los hay, son retirados (dados de baja en libros).

**d. Depreciación de activos fijos**

La depreciación de estos activos es calculada sobre valores originales, más los efectos de los ajustes por corrección monetaria efectuada, en base al método de línea recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos la misma que oscila entre cinco y veinte años.

**4. CAMBIOS EN EL PODER ADQUISITIVO DE LA MONEDA NACIONAL**

Los cambios en el poder adquisitivo del sucre pueden tener un efecto importante en la comparabilidad de los estados financieros de distintos periodos y en el resultado neto del año.

La pérdida del poder adquisitivo de la moneda nacional según lo mide el índice general de precios al consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos en la República del Ecuador, es como sigue:

**AÑO QUE TERMINO EL  
31 DE DICIEMBRE**

**INDICE**

1985	422.9
1986	538.8
1987	713.8
1988	1,325.6
1989	2,044.7
1990	3,057.3
1991	4,554.9
1992	7,298.0
1993	9,560.4

**Año base Mayo 1978 - Abril 1979 = 100**

**( Ver en página siguiente : Propiedades y equipos)**

## 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Estos activos al 31 de Diciembre de 1993, se resumen así:

	Saldo al 31-12-92	Adiciones	Transferencias	Otros	Corrección Monetaria	Saldos al 31-12-93	Tasa de deprecación %
<b>COSTO</b>							
Terrenos y Mejoras	1,658,974	404,601	(107,100)			1,959,475	
Construcciones en curso	385,842	3,135,760		(51,354)		3,470,248	
Equipos de computación	8,598	62,863		(1,056)		70,405	20
Equipos de Oficina	2,154	11,175				13,329	10
Muebles y Enseres		4,583	450			5,033	10
Maquinarias y Equipos		174,884	7,709			182,593	10
<b>Total</b>	<b>2,055,568</b>	<b>3,793,866</b>	<b>(95,941)</b>	<b>(52,410)</b>		<b>5,701,083</b>	
<b>REVALORIZACIONES</b>							
Terrenos y Mejoras	713,357				840,829	1,554,186	
Construcciones en curso	37,793				360,882	398,675	
Equipos de computación	916				3,189	4,105	
Equipos de Oficina	229				280	509	
Muebles y Enseres					97	97	
Maquinarias y Equipos					670	670	
<b>Total</b>	<b>752,295</b>				<b>1,205,947</b>	<b>1,958,242</b>	
<b>TOTAL COSTO Y REVALORIZACION</b>	<b>2,807,863</b>	<b>3,793,866</b>	<b>(95,941)</b>	<b>(52,410)</b>	<b>1,205,947</b>	<b>7,659,325</b>	
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	<b>(357)</b>	<b>(7,549)</b>		<b>119</b>	<b>(348)</b>	<b>(8,135)</b>	
<b>TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS-NETO</b>	<b>2,807,506</b>	<b>3,786,317</b>	<b>(95,941)</b>	<b>(52,291)</b>	<b>1,205,599</b>	<b>7,651,190</b>	

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 11)

**6. ACTIVOS DIFERIDOS**

Al 31 de Diciembre de 1993, se resume así:

Gastos de investigación	16,289
Gastos de constitución	119,095
Gastos de organización	38,212
Gastos de preoperación	374,931
Gastos de promoción y publicidad	48,661
	-----
Total	<u>597,188</u>

La Compañía se encuentra en etapa de organización y preoperación, y los gastos que se incurren son considerados como cargos diferidos hasta que la Compañía empiece a operar en su actividad. Los cargos que se originen en estas cuentas serán amortizados en un período de cinco años.

**7. COMPAÑIAS RELACIONADAS**

Al 31 de Diciembre de 1993, los saldos por pagar con compañías relacionadas se presentan así:

Inmobiliaria Ramacci S.A.	418,871	
Hotel Colón Internacional C.A.	696,549	(*)
	-----	
Total	<u>1,115,420</u>	

(\*) Valores que corresponden a aportaciones en especies realizadas mediante la entrega de materiales de construcción, el mismo que deberá ser utilizado para aumento de capital.

**8. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION**

Al 31 de Diciembre de 1993, la Compañía ha recibido de sus accionistas aportaciones en dinero en efectivo para la adquisición de materiales para la construcción del Hotel, valor que asciende a 5,361,753, el mismo que se resume así:

Grupo Dassum	2,726,236
Hotel Colón Internacional S.A.	2,635,517
	-----
Total	<u>5,361,753</u>

**9. CORRECCION MONETARIA INTEGRAL**

De conformidad con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, reglamentos, resoluciones y su posterior modificación según la Ley Reformación No. 51 de Diciembre de 1993, se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de corrección monetaria de los estados financieros, el cual busca reexpresar la posición financiera en concordancia con el proceso inflacionario y devaluatorio del país. El porcentaje de ajuste es determinado sobre el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el mismo que registró a Noviembre de 1993 un efecto inflacionario del 32,3%, la corrección monetaria de los activos fijos importados o de producción extranjera, fueron ajustados considerando el índice anual por devaluación monetaria de aproximadamente 10,7%.

El resultado de haber aplicado las disposiciones legales en referencia, originó efectos patrimoniales que se detallan a continuación:

Reexpresión monetaria	30,013
Reserva por revalorización del patrimonio	1,272,540

El saldo de la reexpresión monetaria de la Compañía es de naturaleza deudora, la misma que podrá ser compensada parcial o totalmente en el balance general con los saldos de utilidades retenidas, reservas o utilidades del ejercicio, lo cual generará un 20% de crédito tributario.

El saldo de la reserva por revalorización del patrimonio, no podrá distribuirse a los accionistas de la Compañía, pudiendo ser objeto de capitalización o devolución solo en caso de disolución de la Sociedad, las que no estarán gravadas con el impuesto a la renta.

**10. SITUACION TRIBUTARIA**

La Compañía no ha sido fiscalizada por parte de la administración tributaria desde los años 1992 y 1993.

**11. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre de 1993 y la fecha de elaboración del presente informe (Abril 8 de 1994), no se han producido eventos que

en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre dichos estados, excepto por la promulgación de la Ley No. 51, reformatoria de la Ley de Régimen Tributario Interno con vigencia a partir del 1 de Enero de 1994. Así como también la promulgación de la Resolución No 94-1-3-3-0005 del 29 de Marzo de 1994 de la Superintendencia de Compañías, mediante la cual se dictan normas y procedimientos a los que tienen que someterse las compañías que están bajo el control de esta institución, para la capitalización de los saldos acreedores de las cuentas Reserva por Revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y para el tratamiento contable de las cuentas patrimoniales relacionadas con la corrección monetaria.

-----