

**Hansen-Holm  
& Co.**

contadores públicos

**Coopers  
& Lybrand**

Vélez 107 y P. Carbo  
Edif. Sibella, 4to. piso  
Apt. Postal 7570  
Guayaquil - Ecuador

Telephone: (593.4) 511-076  
511-077

Telecopier: (593.4) 511-983  
Telex: 2313 HANHOL ED

SEP 12 11:44 AM '95

SUPLENTE ADMINISTRATIVO  
CONTADORES PÚBLICOS  
RECIBIDO

Exp 66008-91

Septiembre 11, 1995

Señores  
**INTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Guayaquil

Estimados Señores:

De acuerdo a disposiciones legales vigentes y en cumplimiento a la Ley, hacemos llegar a ustedes un (1) ejemplar de nuestro informe relacionado con el examen de los estados financieros, por el año terminado el 31 de Diciembre de 1994 de HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

Sin otro particular por el momento, quedamos de usted.

Atentamente,  
**HANSEN-HOLM & CO. CIA. LTDA.**

Rita Estévez C. de Fuentes (Socia)

REC/db  
Adjunto (1)

RECIBIDO  
CONT. PUBLICOS  
FEB 28 1995

Oct - 26/95

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**, al 31 de diciembre de 1993 y 1994, y los correspondientes estados de evolución del patrimonio y flujos de efectivo que le son relativos por los años que terminaron en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías se efectuaron 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 nuestras auditorías proporcionan 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 y 1994, los estados de evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.



**Hansen-Holm & Co.**

4. 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.
  
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A., al 31 de diciembre de 1994, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 7, 1995  
Guayaquil - Ecuador

*Hansen - Holm & Co.*  
Registro Nacional de Firmas Auditoras  
N 003

-----  
Guillermo Cárdenas C. (socio)  
CPA N 15.924

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**  
**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994 Y 1993**  
**(EXPRESADOS EN MILES DE SUCRES)**

	<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
	1994	1993		1994	1993
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja y bancos	528,948	136,449	Préstamos de instituciones internacionales (Nota 7)	379,963	
Inversiones temporales (Nota 3c)	120,187	550,000	Cuentas y documentos por pagar:		
Cuentas y documentos por cobrar:			Partes relacionadas (Nota 8)	4,998,679	1,115,420
Cuentas por cobrar	2,118	59,751	Proveedores	455,327	350,832
Crédito tributario	941,387	80,655	Otras cuentas por pagar	2,907	73,467
Préstamos a empleados	3,689	531	Impuestos retenidos por pagar	<u>26,067</u>	<u>12,193</u>
Anticipo a proveedores	375,918	11,818	<b>Total pasivos corrientes</b>	<u><b>5,862,943</b></u>	<u><b>1,551,912</b></u>
ω Mercaderías en tránsito	<u>109,108</u>	<u>11,448</u>			
<b>Total activos corrientes</b>	<u><b>2,081,355</b></u>	<u><b>850,652</b></u>	<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>		
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota 5)</b>	<u><b>27,431,732</b></u>	<u><b>7,651,190</b></u>	Capital social	100,000	100,000
<b>ACTIVO DIFERIDOS (Nota 6)</b>	<u><b>1,537,218</b></u>	<u><b>597,188</b></u>	Aporte para futura capitalización (Nota 9)	19,215,045	5,361,753
			Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 10)	5,010,694	2,160,291
			Reexpresión monetaria (Nota 10)	808,607	(74,926)
			Diferencias en cambio	3,524	
			Resultados no operacionales	<u>49,492</u>	
			<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	<u><b>25,187,362</b></u>	<u><b>7,547,118</b></u>
<b>TOTAL</b>	<u><b>31,050,305</b></u>	<u><b>9,099,030</b></u>	<b>TOTAL</b>	<u><b>31,050,305</b></u>	<u><b>9,099,030</b></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 12)

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**  
**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994 Y 1993**  
**(EXPRESADOS EN MILES DE SUCRES)**

	<b>Capital social</b>	<b>Aporte para futura capitalización</b>	<b>Reserva por revalorización del patrimonio</b>	<b>Reexpresión monetaria</b>	<b>Diferencias en cambio</b>	<b>Resultados no operacionales</b>	<b>TOTAL</b>
Saldos al 31 de diciembre de 1992	100,000	2,134,315	887,751				3,122,066
Transferencia a Ramacci S.A.		(111,470)					(111,470)
Reclasificación corrección monetaria 1992				(104,939)			(104,939)
Reclasificaciones		(625,317)					(625,317)
Ajustes		(698,803)					(698,803)
Aportación de accionistas (Nota 9)		4,663,028					4,663,028
Corrección monetaria 1993 (Nota 10)			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>
Aportación de accionistas (Nota 9)		18,055,646					18,055,646
Ajustes de activos				(318)			(318)
Corrección monetaria 1994 (Nota 10)			2,850,403	883,851			3,734,254
Diferencias en cambio no realizadas (Nota 10)					3,524		3,524
Reclasificación aportes en especies		(4,202,354)					(4,202,354)
Utilidad neta 1994						49,492	49,492
<b>Saldos al 31 de diciembre de 1994</b>	<b>100,000</b>	<b>19,215,045</b>	<b>5,010,694</b>	<b>808,607</b>	<b>3,524</b>	<b>49,492</b>	<b>25,187,362</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 12)

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994 Y 1993**  
**(EXPRESADOS EN MILES DE SUCRES)**

	<b>1994</b>	<b>1993</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Efectivo recibido de clientes	57,633	56,007
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,354,805)	
Otros	300,189	(265,156)
	<u>300,189</u>	<u>(265,156)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(1,996,983)</u>	<u>(209,149)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Efectivo pagado por adquisición de activos fijos	<u>(16,479,464)</u>	<u>(3,793,866)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(16,479,464)</u>	<u>(3,793,866)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamos de instituciones internacionales	379,963	
Aportaciones de accionista	18,055,646	4,663,028
	<u>18,055,646</u>	<u>4,663,028</u>
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	<u>18,435,609</u>	<u>4,663,028</u>
(Disminución) Aumento neto en efectivo	(40,838)	660,013
Diferencias en cambio	3,524	
Efectivo y equivalente de efectivo al comienzo del año	686,449	26,436
	<u>686,449</u>	<u>26,436</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><u>649,135</u></u>	<u><u>686,449</u></u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante  
de los estados financieros (1 a 12)

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**  
**CONCILIACION ENTRE RESULTADOS NO OPERACIONALES Y EL FLUJO**  
**DE EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 1994 Y 1993**  
**(EXPRESADOS EN MILES DE SUCRES)**

	<b>1994</b>	<b>1993</b>
<b>RESULTADOS NO OPERACIONALES</b>	<u>49,492</u>	<u>0</u>
Partidas de conciliación entre resultados no operacionales y flujo de efectivo neto utilizado en actividades de operación:	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Cuentas por cobrar	(1,170,357)	(56,007)
Mercaderías en tránsito	(97,660)	(149,338)
Activos diferidos	(507,172)	(924,057)
Cuentas por pagar	(286,599)	907,285
Impuestos y retención por pagar	<u>15,313</u>	<u>12,968</u>
<b>Total</b>	<u>(2,046,475)</u>	<u>(209,149)</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN</b> <b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>(1,996,983)</u>	<u>(209,149)</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante  
de los estados financieros (1 a 12)

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994 Y 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 período 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 10 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. Inversiones temporales**

La Compañía valoriza las inversiones temporales a su costo de adquisición, los intereses que generan estas inversiones son llevados a resultados no operacionales, cuando se devengan.

**d. Propiedad y equipo**

Estos activos están presentados considerando los efectos del ajuste por corrección monetaria, tal como se explica en Nota 10.

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

**e. Depreciación de Propiedades y Equipo**

La depreciación de propiedad y equipo 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.

**f. Base para la conversión de moneda extranjera**

Los activos y pasivos en moneda extranjera (dólares estadounidenses) están registrados al tipo de cambio del cierre del ejercicio de 2,298 por US\$ 1,00.

La diferencia en cambio neta resultante de activos y pasivos en moneda extranjera es aplicada directamente a la cuenta diferencias en cambio.

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, la cotización del dólar en el mercado libre de cambios fue de 2,430 por US\$ 1,00.

**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 períodos 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:

## 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 1994 y 1993, se resumen como sigue:

	1994				Saldos al 31 - 12 - 94	Depreciación %
	Saldos al 31 - 12 - 93	Adiciones	Otros	Corrección monetaria		
<b>COSTO</b>						
Terrenos y mejoras	1,959,475				1,959,475	
Construcciones en curso	3,470,248	14,628,141	(84,961)		18,013,428	
Equipos de oficina y computación	83,734	57,972			141,706	10 y 20
Muebles y enseres	5,033	7,787			12,820	10
Maquinarias y equipos	182,593	1,587,377			1,769,970	10
Vehículos		198,187			198,187	20
<b>Total costo</b>	<b>5,701,083</b>	<b>16,479,464</b>	<b>(84,961)</b>		<b>22,095,586</b>	
<b>REVALORIZACION</b>						
Terrenos y mejoras	1,554,186			1,069,293	2,623,479	
Construcciones en curso	398,675			2,308,130	2,706,805	
Equipos de oficina y computación	4,614			13,302	17,916	
Muebles y enseres	97			930	1,027	
Maquinarias y equipos	670			142,220	142,890	
Vehículos				14,833	14,833	
<b>Total revalorización</b>	<b>1,958,242</b>			<b>3,548,708</b>	<b>5,506,950</b>	
<b>Total costo y revalorización</b>	<b>7,659,325</b>	<b>16,479,464</b>	<b>(84,961)</b>	<b>3,548,708</b>	<b>27,602,536</b>	
Depreciación acumulada	(8,135)	(28,865)	(115,430)	(18,374)	(170,804)	
<b>TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS-Neto</b>	<b>7,651,190</b>	<b>16,450,599</b>	<b>(200,391)</b>	<b>3,530,334</b>	<b>27,431,732</b>	

1993

	<b>Saldos al 31 - 12 - 92</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Transferencias</b>	<b>Otros</b>	<b>Corrección monetaria</b>	<b>Saldos al 31 - 12 - 93</b>	<b>Depreciación %</b>
<b>COSTO</b>							
Terrenos y mejoras	1,658,974	404,601	(104,100)			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 costo</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>REVALORIZACION</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 revalorización</b>	<b>752,295</b>				<b>1,205,947</b>	<b>1,958,242</b>	
<b>Total costo y revalorización</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>Depreciación 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>	

**6. ACTIVOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 1993 y 1994, se resumen así:

	<b>1994</b>	<b>1993</b>
Gastos de investigación	20,281	16,289
Gastos de constitución	148,273	119,095
Gastos de organización	169,760	38,212
Gastos de preoperación	1,074,058	374,931
Gastos de promoción y publicidad	120,061	48,661
Software	4,785	
	-----	-----
Total	<u>1,537,218</u>	<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 periodo de cinco años.

**7. PRESTAMOS DE INSTITUCIONES INTERNACIONALES**

Al 31 de diciembre de 1994, incluye:

**Corporación Andina de Fomento**

Préstamo por US\$ 165,345, con  
tasa de interés de 1.75% anual  
y vencimiento en 1995.

379,963

**8. PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 1993 y 1994, los saldos por pagar a partes relacionadas se presentan así:

	<b>1994</b>	<b>1993</b>
Grupo Dassum	1,932,611	
Inmobiliaria Ramacci S.A.		418,871
Hotel Colón Internacional C.A.	3,053,940	696,549
Otros	12,128	
	-----	-----
Total	<u>4,998,679</u>	<u>1,115,420</u>

## 9. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION

Al 31 de diciembre de 1993 y 1994, la Compañía ha recibido de sus accionistas aportaciones en efectivo para la adquisición de materiales para la construcción del Hotel, valor que asciende a 19,215,045 (5,361,753 en 1993) el mismo que se resume así:

	1994	1993
Grupo Dassum	9,249,808	2,726,236
Hotel Colón Internacional S.A.	9,691,089	2,635,517
Otros	274,148	
Total	<u>19,215,045</u>	<u>5,361,753</u>

## 10. CORRECCION MONETARIA

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 1994 un efecto inflacionario del 24.5% (32.3% en 1993), la corrección monetaria de los activos fijos importados o de producción extranjera, fueron ajustados considerando el índice anual por devaluación 13.21% (10.7% en 1993).

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

	1994	1993
Reexpresión monetaria	883,851	30,013
Reserva por revalorización del patrimonio	2,850,403	1,272,540
Diferencias en cambio	3,524	

El resultado de la aplicación de este sistema, originó un saldo acreedor en la cuenta reexpresión monetaria con 808,607, el mismo que podrá ser capitalizado total o parcialmente en el balance general. Esta capitalización estaría sujeta a la tarifa única de impuesto del 20% establecida en el artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno, contemplada en la Ley 51 de Reforma Tributaria.

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 sólo en caso de disolución de la Sociedad, las que no estarían gravadas con el impuesto a la renta.

**11. SITUACION TRIBUTARIA**

La Compañía no ha sido fiscalizada por parte de la administración tributaria desde los años 1991 hasta 1994.

**12. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 1994 y la fecha de elaboración del presente informe (abril 7 de 1995), no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre dichos estados.

-----