

**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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

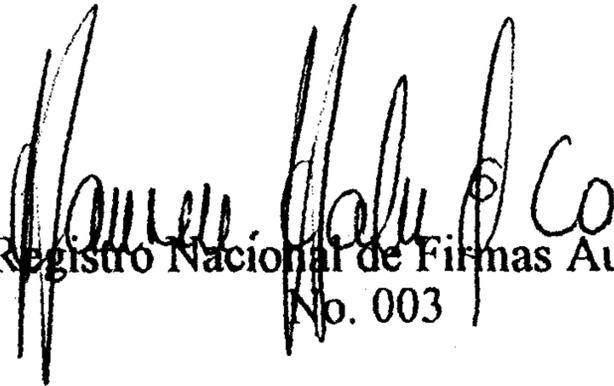
Hemos auditado el balance general adjunto de **HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**, al 31 de diciembre de 1997, el estado de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.

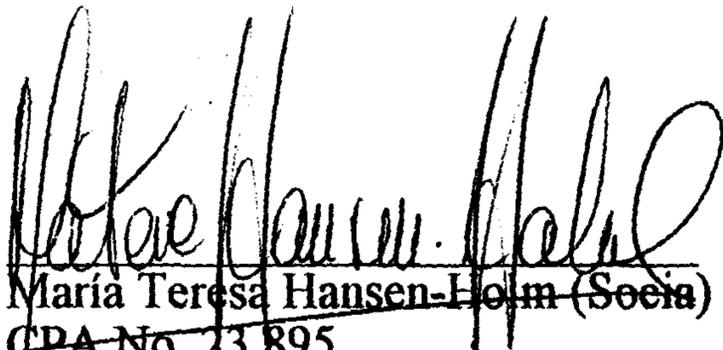
Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye, en 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 Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

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 1997, el resultado de sus operaciones, evolución del patrimonio y flujo 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.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.**, al 31 de diciembre de 1997, requerida por disposiciones legales, se emite por separado.

Abril 2, 1998
Guayaquil - Ecuador


Registro Nacional de Firmas Auditoras
No. 003


~~María Teresa Hansen-Holm (Socia)~~
~~CPA No. 23.895~~

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

ACTIVOS

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja - bancos e inversiones	1,860,088
Documentos y cuentas por cobrar:	
Clientes	2,199,460
Compañías relacionadas (Nota 4)	13,934,197
Anticipos y préstamos a empleados	31,746
Otras cuentas por cobrar	142,909
Provisión cuentas incobrables	(18,072)
Inventarios	2,306,827
Gastos pagados por anticipado	<u>6,172,042</u>
Total activos corrientes	<u>26,629,197</u>

ACTIVO FIJO - Neto (Nota 5) 225,986,929

ACTIVOS DE OPERACION 5,964,148

ACTIVOS DIFERIDOS 12,259,907

TOTAL 271,840,181

PASIVOS CORRIENTES:

Préstamos y sobregiros bancarios (Nota 6)	51,755,499
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota 7)	12,740,731
Documentos y cuentas por pagar:	
Proveedores	2,798,141
Accionistas	20,924
Compañías relacionadas (Nota 4)	9,314,865
Otras cuentas por pagar	1,961,913
Gastos acumulados:	
Beneficios sociales	177,025
Participación a trabajadores	19,014
Impuesto a la renta	10,775
Intereses por pagar	2,411,846
Retenciones por pagar	<u>697,401</u>
Total pasivos corrientes	<u>81,908,134</u>

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 7) 58,080,459

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social (10,000 acciones de S/. 10,000 de valor nominal)	100,000
Aportes para futura capitalización (Nota 9)	56,241,068
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 10)	55,194,248
Reexpresión monetaria (Nota 10)	20,050,039
Utilidades retenidas	149,921
Utilidad del ejercicio	<u>116,312</u>
Total patrimonio de los accionistas	<u>131,851,588</u>

TOTAL 271,840,181

Las notas (1 - 14) que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

INGRESOS:

Ventas netas	34,903,944
Otros ingresos	<u>1,453,577</u>
Total	<u>36,357,521</u>

COSTOS Y GASTOS:

Costos de ventas	6,386,233
Gastos administrativos	20,278,457
Gastos de personal	8,661,297
Gastos financieros	810,639
Gastos de ventas	<u>73,113</u>
Total	<u>36,209,739</u>

**UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION
A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA**

147,782

Participación a trabajadores	(19,014)
Impuesto a la renta	<u>(12,456)</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO

116,312

Las notas (1 - 14) que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Utilidades retenidas	Resultados no operacionales	Utilidad del ejercicio	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 1996	100,000	48,501,512	22,531,168		93,541	28,412		71,254,633
Aportes accionistas (Nota 9)		7,739,556						7,739,556
Transferencias					28,412	(28,412)		0
Reclasificaciones			9,996,885	17,187,527				27,184,412
Corrección monetaria (Nota 10)			22,666,195	2,862,512	27,968			25,556,675
Utilidad del ejercicio							116,312	116,312
Saldos al 31 de diciembre de 1997	100,000	56,241,068	55,194,248	20,050,039	149,921	0	116,312	131,851,588

Las notas (1 - 14) que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

**HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(EXPRESADOS EN MILES DE SUCRES)**

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:

Efectivo recibido de clientes	34,958,599
Efectivo pagado a proveedores, empleados	(49,433,536)
Intereses pagados	<u>(1,124,745)</u>
 Efectivo neto utilizado en actividades de operación	 <u>(15,599,682)</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compras de activo fijo	<u>(31,145,458)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(31,145,458)</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos bancarios recibidos	61,310,428
Aportes recibidos	<u>7,739,556</u>
 Efectivo provisto por actividades de financiamiento	 <u>69,049,984</u>
 Diferencial cambiario - neto	 (21,216,548)
Aumento neto en efectivo	1,088,296
 Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	 <u>771,792</u>

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>1,860,088</u>
--	-------------------------

Las notas (1 - 14) que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO Y EL FLUJO
DE EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>116,312</u>
 Partidas de conciliación entre utilidad del ejercicio y el flujo de efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciación	3,387,748
Amortización	2,111,326
Provisión teléfonos	1,261,199
Provisión intereses	809,482
Provisión impuesto Cetur	368,039
Provisión beneficios sociales	177,024
Provisión participación a trabajadores	19,014
Provisión para cuentas incobrables	18,072
Provisión impuesto a la renta	10,775
Ajustes	32,000
Otras provisiones	<u>303,900</u>
Total	<u>8,614,891</u>
 CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS - NETO:	
Cuentas por cobrar	(8,186,905)
Inventarios	5,045,916
Gastos pagados por anticipado	(461,608)
Activos de operación	(2,349,060)
Activos diferidos	(3,454,385)
Cuentas por pagar	(13,349,802)
Gastos acumulados	<u>(1,458,729)</u>
Total	<u>(24,214,573)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>(15,599,682)</u></u>

Las notas (1 - 14) que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997
EXPRESADAS EN MILES DE SUCRES

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A., fue constituido en la República del Ecuador el 11 de diciembre de 1991. Su principal objetivo es la industria hotelera y turística.

2. OPERACIONES

El 28 de febrero de 1997, la Compañía inició sus actividades operacionales.

De acuerdo a disposiciones legales vigentes, las operaciones y actividades de la Compañía se encuentran reguladas por la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario Interno y por la Ley de Desarrollo Turístico.

3. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del convencionalismo del costo histórico, modificada por la aplicación del sistema de corrección monetaria, tal como se indica en Nota 10.

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 de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

La política de la Compañía es considerar como equivalentes de efectivo todas las inversiones financieras de fácil liquidación, pactadas a un máximo de noventa días.

b. Activo fijo

El activo fijo es presentado considerando los efectos del ajuste por corrección monetaria, tal como se explica en Nota 10.

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

c. Activos de operación

Estos activos incluyen existencias de cristalería, lencería, loza y platería.

El costo se presenta considerando los efectos por corrección monetaria, tal como se explica en Nota 10

d. Base para la conversión de moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 1997, los activos y pasivos en moneda extranjera (dólares estadounidenses) han sido convertidos en sucres al tipo de cambio de mercado libre de 4,433 por US\$ 1,00.

Las diferencias en cambio son registradas en la cuenta reexpresión monetaria.

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, la cotización del dólar en el mercado libre de cambios fue 4,886 por US\$ 1,00.

e. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos, es política de la Compañía efectuar la provisión correspondiente a esta tasa.

f. Impuesto a la renta

De acuerdo con disposiciones legales, la Compañía decidió la capitalización de la utilidad correspondiente al ejercicio económico 1997, en base a la cual se efectuó la provisión correspondiente a la tasa del 10%.

4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Durante 1997, las transacciones de mayor importancia con compañías relacionadas, se resumen a continuación:

	Compras	Consumo de energía	Préstamos	Aportaciones
Coloncorp S.A.	1,059,496 (1)	574,258	4,072,848	1,379,676
Hotel Colón Internacional	608,009			
Grupo Dassum				125,000

(1) Corresponde a importaciones efectuadas a través del Hotel Colón.

Estas transacciones se realizaron en condiciones similares que las realizadas con terceros.

Al 31 de diciembre de 1997, los saldos con compañías relacionadas se resumen a continuación:

Documentos y cuentas por cobrar:

	Relación	
Coloncorp S.A.	Accionistas Comunes	13,143,030
Hotel Colón Internacional	Accionistas Comunes	623,181
Grupo Dassum	Accionistas Comunes	125,000
Dosmilcorp S.A.	Accionistas Comunes	16,304
Otras		26,682
Total		<u>13,934,197</u>

Cuentas y documentos por pagar:

	Relación	
Hotel Colón Internacional	Accionistas Comunes	3,312,075
Coloncorp S.A.	Accionistas Comunes	2,715,851
Grupo Dassum	Accionistas comunes	2,174,299
Hilton Ecuador Inc.		1,079,878
Hilton Cartagena		30,197
Hilton Brasil Sao Paulo		2,565
Total		<u>9,314,865</u>

5. ACTIVO FIJO

La composición de activo fijo, incluye:

		% Depreciación
Terrenos y mejoras	8,761,141	
Bienes inmuebles	186,871,898	5
Maquinarias y equipos	20,648,129	10
Muebles y enseres	11,231,828	10
Equipos	3,319,944	10-20
Vehículos	955,613	20
	<hr/>	
Total costo y revalorización	231,788,553	
	<hr/>	
Depreciación acumulada	(4,801,624)	
	<hr/>	
ACTIVO FIJO- Neto	<u>226,986,929</u>	

6. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre de 1997, la composición de los préstamos bancarios se resume a continuación:

Préstamos en dólares con vencimiento hasta diciembre de 1998, con una tasa de interés que fluctúa entre 6,9% y 10%.	39,453,700
Avales en dólares con vencimiento hasta enero de 1998, con una tasa de interés del 8,3% .	10,997,386
Cartas de crédito en dólares con vencimientos hasta julio de 1998.	1,276,184
Sobregiros bancarios	28,229
	<hr/>
Total	<u>51,755,499</u>

7. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1997, se resume como sigue:

	Porción Corriente	Largo Plazo	Total
Banco de Boston-Eximbank			
Préstamos en dólares con vencimientos en el 2001, con tasas de interés que fluctúan entre el 6,418% y el 6,871	7,568,898	18,922,293	26,491,191
Corporación Andina de Fomento-CAF			
Préstamos en dólares con vencimientos en 1999 y 2001, con tasas de interés que fluctúa entre el 10,38% y 10,47%.	5,171,833	39,158,166	44,329,999
Total	<u>12,740,731</u>	<u>58,080,459</u>	<u>70,821,190</u>

	%
Porcentaje obligaciones moneda extranjera	100
Porcentaje obligaciones moneda nacional	0
Total	<u>100</u>

8. GARANTIAS BANCARIAS

Al 31 de diciembre de 1997, los inmuebles: terreno, edificio e instalaciones están garantizando obligaciones a favor de la Corporación Andina de Fomento-CAF por 44,330,000 (US\$ 10,000,000).

9. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION

Durante 1997, la Compañía ha recibido de sus accionistas, aportaciones en efectivo para la adquisición de materiales para la construcción del Hotel, valor que asciende a 7,739,556, el mismo que se resume así:

	Saldo inicial	Aportes	Total
Grupo Dassum	23,027,089	3,587,808	26,614,897
Hotel Colón Internacional S.A.	23,305,061	3,482,799	26,787,860
Coloncorp S.A.	1,322,128	514,155	1,836,283
Otros	847,234	154,794	1,002,028
	-----	-----	-----
Total	48,501,512	7,739,556	56,241,068
	=====	=====	=====

10. CORRECCION MONETARIA

De acuerdo con disposiciones legales se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de corrección monetaria, el cual busca reexpresar contablemente las partidas no monetarias del balance general cuyo valor en libros es susceptible de ser diferente al valor de mercado. En cumplimiento de estas disposiciones la Compañía ajustó: gastos pagados por anticipado, activo fijo, activos de operación y diferidos, activos y pasivos en moneda extranjera y patrimonio, mantenidos al 31 de diciembre de 1997. El porcentaje de ajuste es determinado sobre el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el mismo que registró al 30 de noviembre de 1997 un efecto inflacionario del 29.9%.

El valor del ajuste se registra como un mayor valor de: gastos pagados por anticipado, activo fijo, activos de operación y diferidos con crédito a la cuenta reexpresión monetaria; y para cuentas patrimoniales excepto utilidades retenidas con cargo a la cuenta reexpresión monetaria y crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio. Para la cuenta de utilidades retenidas se registra el incremento con cargo a esta misma cuenta y débito a la cuenta reexpresión monetaria.

El resultado de la aplicación de este sistema originó un saldo acreedor en la cuenta reexpresión monetaria de 20,050,039, la misma que podrá ser capitalizada en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, incluyendo las del ejercicio. Adicionalmente, existe un efecto en el patrimonio de la Compañía registrado en la cuenta reserva por revalorización del patrimonio de 55,194,248, la misma que podrá ser capitalizada.

11. CONTRATO DE GERENCIAMIENTO

La Compañía mantiene un contrato con Hilton International Co., para el gerenciamiento, supervisión y desarrollo de todos los servicios bajo los estándares de los hoteles Hilton. La duración de este contrato es de 10 años.

Durante 1997, la Compañía cargó a resultados del ejercicio 867,822, por este concepto.

12. SITUACION TRIBUTARIA

La Compañía no ha sido fiscalizada por parte de la Administración Tributaria desde su constitución.

13. POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

A diciembre 31 de 1997, la exposición de la Compañía a fluctuaciones en el tipo de cambio es la siguiente:

	US\$
ACTIVO	
Activo corriente	115,781

PASIVO	
Pasivo corto plazo	7,328,084
Pasivo largo plazo	19,032,346

POSICION MONETARIA NETA - (PASIVA)	(26,244,649)
	=====

14. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos (abril 2, 1998), no han existido situaciones que a criterio de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
