

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 1998, el estado de resultados, evolución del patrimonio y estado de cambios en la posición financiera, 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 relativas a la información financiera 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.

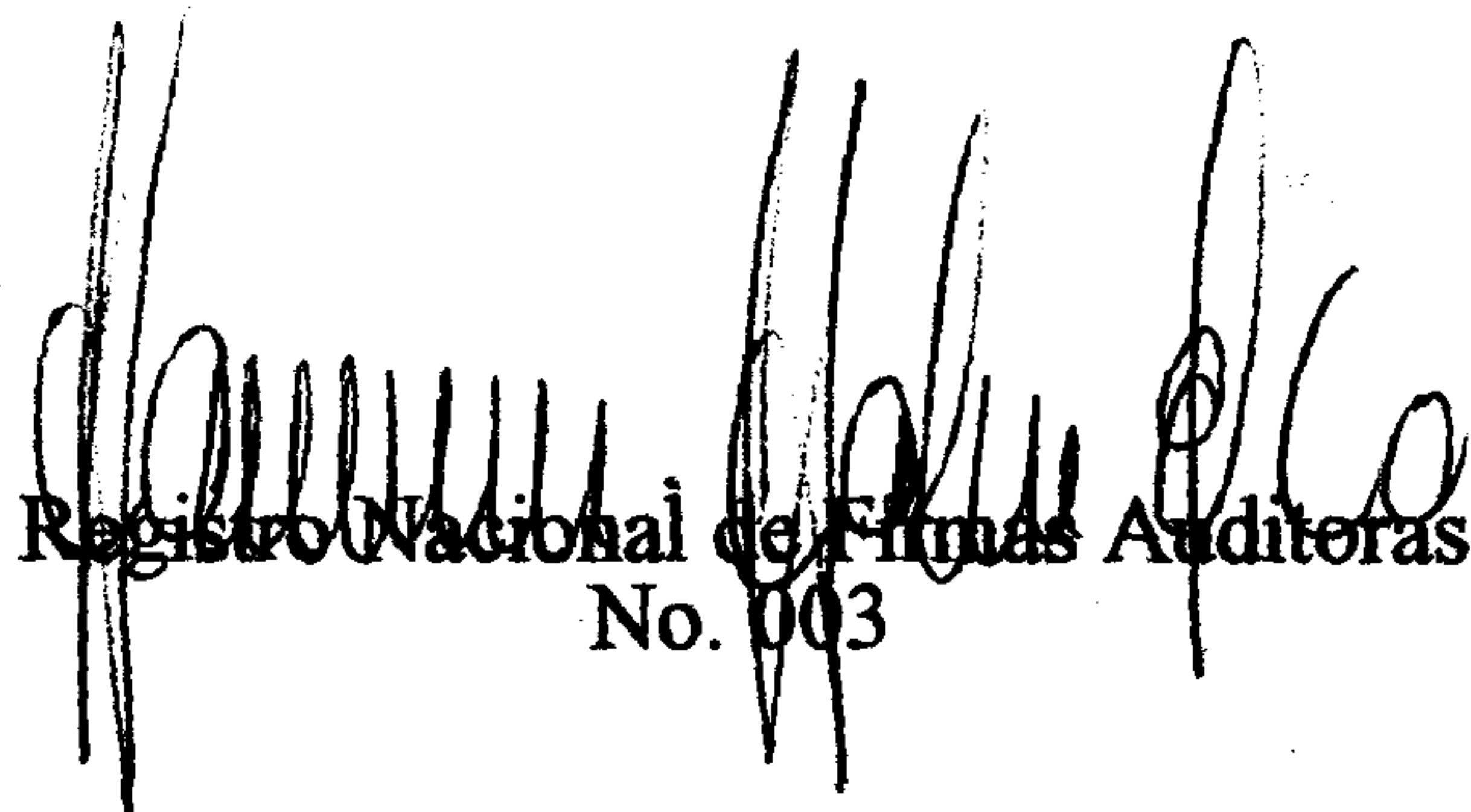


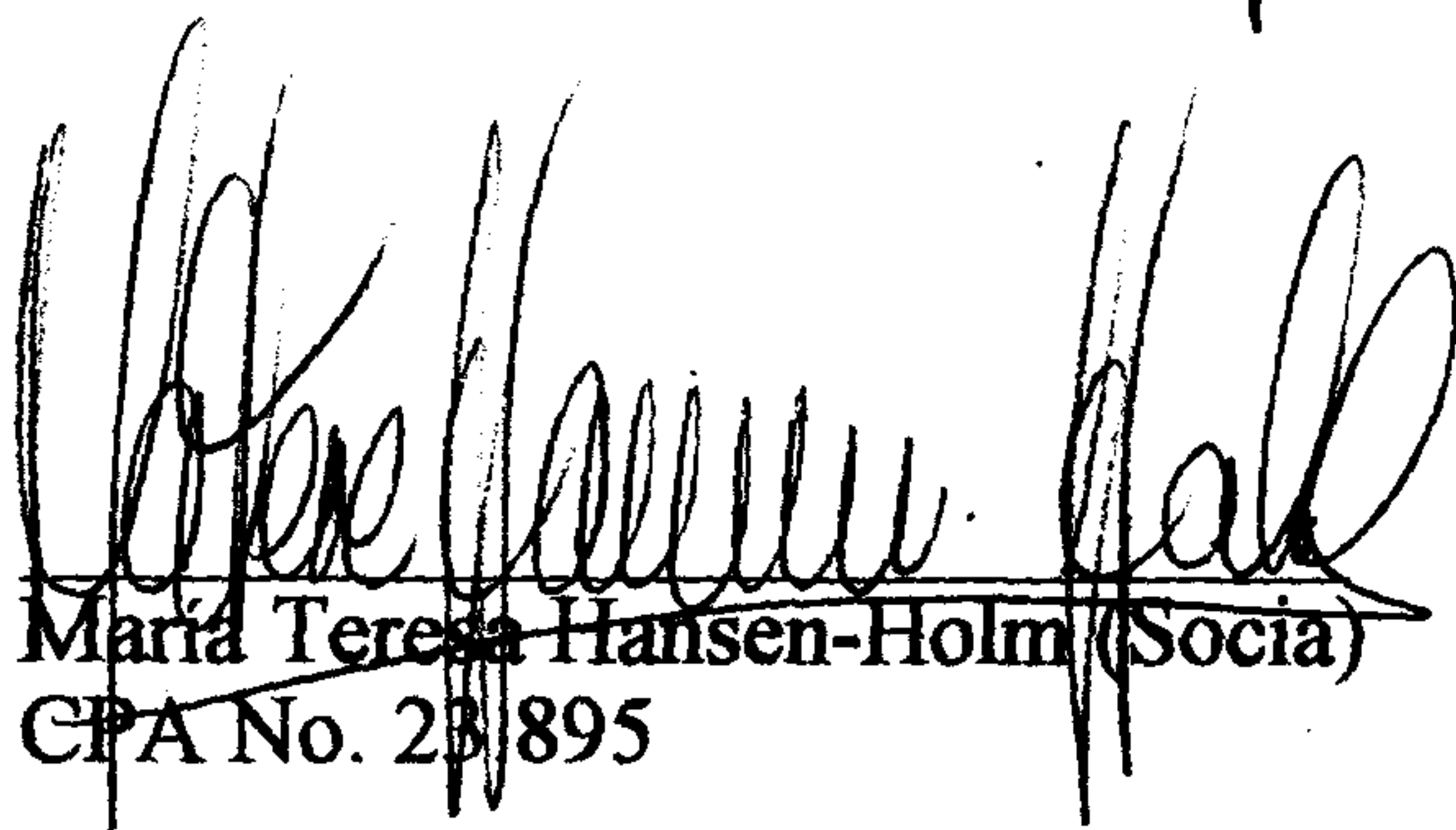
Hansen-Holm & Co.

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 1998, el resultado de sus operaciones, evolución del patrimonio y estado de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales relativas a la información financiera emitidas en la República del Ecuador.

Sin calificar nuestra opinión, hacemos referencia en Nota 12 a la actual situación de crisis en el Ecuador.

Marzo 29, 1999
Guayaquil - Ecuador


Registro Nacional de Firmas Auditoras
No. 003


~~Maria Teresa Hansen-Holm (Socia)~~
CPA No. 23/895

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	
ACTIVOS CORRIENTES:		PASIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	3,143,929	Préstamos bancarios	69,866,563
Inversiones temporales	2,463,558	Porción corriente de pasivo a largo plazo	47,167,923
Documentos y cuentas por cobrar:		Documentos y cuentas por pagar:	
Clientes - neto	4,182,060	Proveedores	2,527,439
Compañías relacionadas	26,257,930	Compañías relacionadas	16,582,379
Anticipos y préstamos a empleados	940,311	Otras cuentas por pagar	2,699,670
Otras cuentas por cobrar	2,186,617		
Inventarios	2,395,104	Gastos acumulados:	
Gastos pagados por anticipado	1,946,203	Beneficios sociales	222,738
Total activos corrientes	43,515,712	Participación a trabajadores	37,095
		Intereses por pagar	3,213,385
		Retenciones por pagar	1,230,129
		Total pasivos corrientes	143,547,321
ACTIVO FIJO - Neto	306,441,520	PASIVO A LARGO PLAZO	40,621,511
ACTIVOS DE OPERACION	5,971,220	PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
ACTIVOS DIFERIDOS	14,109,049	Capital social (10,000 acciones ordinarias y nomina- tivas de valor nominal de S/. 10,000 cada una)	100,000
OTROS ACTIVOS	1,230,307	Aportes para futura capitalización	1,379,676
		Aumento de capital en trámite	99,900,000
		Reserva por revalorización del patrimonio	85,231,325
		Utilidades acumuladas	269,725
		Utilidad del ejercicio disponible	218,250
		Total patrimonio de los accionistas	187,098,976
TOTAL	371,267,808	TOTAL	371,267,808

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

INGRESOS:

Ventas netas	66,823,472
Otros ingresos	<u>9,364,979</u>
Total	<u>76,188,451</u>

COSTOS Y GASTOS:

Costo de venta	9,417,956
Gastos administrativos	41,031,789
Gastos de personal	11,608,509
Gastos financieros	12,186,805
Gastos de ventas	116,245
Gastos diferencial cambiario	<u>1,571,802</u>
Total	<u>75,933,106</u>

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

255,345

Participación a trabajadores

37,095

UTILIDAD DEL EJERCICIO DISPONIBLE

218,250

Las notas 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 1998
EXPRESADO EN MILES DE SUCRES

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Aumento de capital en trámite	Reserva legal	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Utilidades acumuladas	Utilidad del ejercicio disponible	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 1997	100,000	56,241,068	-	-	55,194,248	20,050,039	149,921	116,312	131,851,588
Transferencia a reserva legal				11,631				(11,631)	-
Aumento de capital social		(54,861,392)	99,900,000	(11,631)	(39,483,905)			(104,681)	5,438,391
Corrección monetaria					50,190,892	(700,747)	119,804		49,609,949
Ajuste reexpresión 1997						(19,202)			(19,202)
Compensación saldo reexpresión monetaria					19,330,090	(19,330,090)			-
Utilidad del ejercicio								218,250	218,250
Saldos al 31 de diciembre de 1998	100,000	1,379,676	99,900,000	-	85,231,325	-	269,725	218,250	187,098,976

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(EXPRESADO EN MILES DE SUCRES)

FLUJO POR ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD DEL EJERCICIO DISPONIBLE	218,250
--	----------------

Ajustes de reconciliación:	
Depreciación	14,257,332
Participación a trabajadores	<u>37,095</u>

CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

Aumento en cuentas por cobrar	(17,276,678)
Aumento en inventarios	(29,047)
Disminución en gastos pagados por anticipado	4,216,502
Disminución en activos de operación	326,031
Disminución en activos diferidos y otros activos	976,328
Disminución en cuentas por pagar	446,131
Disminución en gastos acumulados	<u>1,362,648</u>

Efectivo neto provisto por actividades operativas	<u>4,534,592</u>
---	------------------

FLUJO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:

Compra de activo fijo	<u>2,581,264</u>
-----------------------	------------------

Efectivo provisto por actividades de inversión	<u>2,581,264</u>
--	------------------

FLUJO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos recibidos de terceros y compañías relacionadas	77,984,892
Préstamos pagados	<u>(30,199,679)</u>

Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>47,785,213</u>
--	-------------------

Diferencial cambiario no realizado	<u>(51,153,670)</u>
------------------------------------	---------------------

Aumento neto de efectivo	3,747,399
Efectivo al comienzo del año	<u>1,860,088</u>

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>5,607,487</u>
---	-------------------------

Las notas 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 1998
EXPRESADAS EN MILES DE SUCRES**

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

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

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 a principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales relativas a la información financiera emitida en la República del Ecuador.

a. Equivalentes de efectivo

Para propósito de la preparación del estado de flujos de efectivo, las inversiones temporales se consideran como equivalentes de efectivo.

b. Corrección Monetaria

De conformidad con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus reglamentos, 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: inventarios, activo fijo, activos de operación, activos diferidos, pasivos y patrimonio, mantenidos al 31 de diciembre de 1998. El porcentaje de ajuste es determinado sobre el Índice Nacional de Precios al Consumidor, el mismo que registró al 30 de noviembre de 1998 un efecto inflacionario del 45%.

El efecto de la aplicación en 1998 de esta disposición se registró en las siguientes cuentas:

	Débitos (Créditos)
Reexpresión de:	
Inventarios	(59,230)
Gastos pagados por anticipado	(3,120)
Activo fijo	(96,293,187)
Gastos de preoperación	(1,319,744)
Activos diferidos	(2,755,236)
Activos de operación	(333,102)
Diferencia en cambio no realizada	51,153,670
	(49,609,949)
Aplicado a:	
Reserva por revalorización del patrimonio	50,190,892
Utilidades acumuladas	119,804
Reexpresión Monetaria	(700,747)

El resultado de la aplicación de este sistema originó un saldo acumulado acreedor en la cuenta reexpresión monetaria de 19,330,090, mismo que fue transferido a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio y que podrá ser capitalizado previo al pago del impuesto del 20%.

c. Activo fijo

El activo fijo está presentado considerando los efectos del ajuste por corrección monetaria.

d. Depreciación

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

e. Activos de operación

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

El costo se presenta considerando los efectos por corrección monetaria.

f. Conversión de moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 1998, los activos y pasivos en moneda extranjera (dólares estadounidenses) han sido convertidos en sucres al tipo de cambio de mercado libre de 6,702 por US\$ 1,00.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la cotización del dólar en el mercado libre de cambios fue de 11,958 por US\$ 1,00.

g. 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.

h. Diferencial cambiario

De conformidad con disposiciones legales, la diferencia en cambio no realizada por la actualización de los activos y pasivos en moneda extranjera al cierre del ejercicio se registra en la cuenta patrimonial reexpresión monetaria, la diferencia en cambio originada en liquidaciones de las partidas en moneda extranjera durante el ejercicio se registra en los resultados del año.

4. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones más significativas con compañías relacionadas son:

Compañía	Préstamos otorgados	Préstamos recibidos	Consumo de energía	Intereses cobrados	Pagos
Coloncorp S.A.	16,584,376		2,127,751	657,972	(17,111,410)
Grupo Dassum		13,619,432			
Hotel Colón Internacional C.A.		2,751,015			(2,143,409)

Los saldos con compañías relacionadas se presentan al 31 de diciembre de 1998 de la siguiente forma:

	Cuentas por	
	Cobrar	Pagar
Coloncorp S.A.	25,392,166	
Grupo Dassum	33,680	13,851,522
Hotel Colón Internacional C.A.	634,542	731,215
Dosmilcorp S.A.	16,304	
Hotel Colon Miramar	2,230	
Hilton Ecuador Inc.		2,363,833
Interhoteles Hilton		(364,191)
Otras	179,008	
Total	<u>26,257,930</u>	<u>16,582,379</u>

5. ACTIVO FIJO

Al 31 de diciembre de 1998, se encuentra constituido de la siguiente manera:

		% Anual de Depreciación
Terrenos	12,703,655	
Bienes inmuebles	265,933,922	5
Instalaciones	849,352	10
Maquinarias y equipos	32,793,570	10
Muebles y enseres	17,135,599	10
Equipos	4,963,399	10-20
Vehículos	2,089,953	20
	<u>336,469,450</u>	
Menos:		
Depreciación acumulada	<u>(30,027,930)</u>	
Activo Fijo – Neto	<u><u>306,441,520</u></u>	

6. PRESTAMOS BANCARIOS

a. Los préstamos bancarios a corto plazo al 31 de diciembre de 1998 son los siguientes:

	Dólares	Sucres	Total
Préstamos en dólares con vencimientos hasta noviembre de 1999 con una tasa de interés que fluctúa entre el 6,1% y el 12,5% anual.	68,360,400		68,360,400
Cartas de crédito en dólares con vencimiento en julio de 1999.	841,663		841,663
Préstamo en sucres con vencimiento hasta abril de 1999 con una tasa de interés del 58% anual.		664,500	664,500
Total	<u><u>69,202,063</u></u>	<u><u>664,500</u></u>	<u><u>69,866,563</u></u>

- b. Al 31 de diciembre de 1998, los préstamos a largo plazo son los siguientes:

	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% anual.	11,443,008	17,164,508	28,607,516
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% anual.	35,724,915	23,457,003	59,181,918
Total	<u>47,167,923</u>	<u>40,621,511</u>	<u>87,789,434</u>
		%	
Porcentaje obligaciones moneda extranjera		99	
Porcentaje obligaciones moneda nacional		1	
Total		<u>100</u>	

7. GARANTIAS BANCARIAS

Al 31 de diciembre de 1998, se encuentran garantizando préstamos con instituciones bancarias los siguientes activos:

	Dólares	Sucres
- Corporación Andina de Fomento CAF		
Inmuebles: terreno, edificio e instalaciones	10,000,000	
- Produbanco		
Terreno		40,625,809
Bienes en arrendamiento mercantil	20,909	140,132
Total	<u>10,020,909</u>	<u>40,765,941</u>

8. IMPUESTO A LA RENTA

a. Contingencias:

Se encuentra pendiente de revisión por parte de las autoridades fiscales el ejercicio de 1997 y 1998.

b. Impuesto a la renta:

El impuesto a la renta al 31 de diciembre de 1998, ha sido determinado de acuerdo a las siguientes bases:

Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	- 255,345

Base de cálculo para el 15% de participación a trabajadores	255,345
15% participación a trabajadores	(37,095)

Base después de PTU	218,250
(-) Ingresos con impuesto único	(21,482)
(-) Ley de Fomento (1)	(196,768)

Impuesto a la renta	<u>0</u>

(1) Mediante Resolución # 0030032 emitida el 22 de julio de 1997, por el Ministerio de Turismo, la Compañía es aprobada y calificada en la Primera categoría de la Ley Especial de Desarrollo Turístico, acogiéndose a los beneficios concedidos por esta Ley.

c. Impuesto del 1% a la circulación de capitales:

Mediante Ley 98-17 publicada en R.O. No. 78 de diciembre 1 de 1998, se sustituyó el impuesto a la renta por el impuesto del 1% a la circulación de capitales desde el ejercicio económico de 1999, se exceptúan de esta regulación las empresas de exploración y explotación de hidrocarburos y los beneficiarios de ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones.

La vigencia de esta ley es por períodos de un año, prorrogable automáticamente, siempre y cuando se recauden al menos el 3% del PIB más menos 5% (aproximadamente US\$ 570 millones), caso contrario se retornará automáticamente al sistema anterior de impuesto a la renta.

9. PATRIMONIO

a. Capital en trámite

Mediante sesión de Junta Ordinaria y Universal de accionistas celebrada el 4 de noviembre de 1998, se resolvió aumentar el capital social de la compañía en 99,900,000, mediante la capitalización de aportes para futura capitalización por 54,861,392, reserva legal por 11,631, reserva por revalorización de patrimonio por 39,483,905, utilidades del ejercicio 1997 por 104,681 y cuentas por pagar accionistas por 5,438,391. Al 31 de diciembre de 1998, el aumento de capital se encuentra en trámite.

b. Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad.

c. Reserva por revalorización del patrimonio

Mediante Resolución No. 96-1-3-3-002 de la Superintendencia de Compañías publicada en el Registro Oficial 894 del 29 de febrero de 1996 se puede capitalizar el saldo acreedor de la cuenta reserva por revalorización luego de compensar contablemente los saldos deudores de las cuentas reexpresión monetaria, reserva por valuación y pérdidas acumuladas al cierre del último ejercicio; sin embargo, no podrá distribuirse con utilidades ni utilizarse para cancelar el capital suscrito y no pagado.

10. CONTRATO DE ADMINISTRACION

La Compañía suscribió con Hilton International Co. un contrato para la administración, supervisión y desarrollo de todos los servicios bajo los estándares de los hoteles Hilton, mismo que tiene vigencia desde el primer mes después de funcionamiento del Hotel (febrero de 1997). La duración de este contrato es de 10 años.

Durante 1998, la Compañía cargó a resultados del ejercicio 2,202,802 por este concepto.

11. POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

A diciembre 31 de 1998, la exposición de la Compañía a fluctuaciones en el tipo de cambio es la siguiente:

	US\$
Activo	
Activo corriente	3,975,669
Total activo	<u>3,975,669</u>
Pasivo	
Pasivo corto plazo	20,097,147
Pasivo largo plazo	6,061,103
Total pasivo	<u>26,158,250</u>
Posición Monetaria Neta - Pasiva	<u><u>22,182,581</u></u>

12. ACTUAL SITUACION DE CRISIS EN EL ECUADOR

En 1998, el "Fenómeno del Niño", causó pérdida a la costa ecuatoriana por aproximadamente US\$ 2,600 millones, afectando principalmente a los sectores agrícolas y sociales. Adicionalmente, la baja significativa de los precios internacionales del petróleo generaron una reducción en el PIB (producto interno bruto) del país.

Desde septiembre de 1998, Ecuador entró en un período que ha originado una crisis caracterizada en la reducción de la actividad económica, iliquidez en el mercado, incremento en las tasas de interés y una devaluación de la moneda frente al dólar, así tenemos que el tipo de cambio por US\$ 1 subió de S/. 5,506 en septiembre 1 a aproximadamente S/. 11,958 a marzo 29 de 1999. Es importante mencionar que la Compañía tiene una posición neta pasiva en moneda extranjera originada principalmente por sus préstamos en dólares con instituciones bancarias.

No es posible determinar el futuro efecto, si lo hay, que la actual crisis tendría sobre la Compañía.

Con fecha 11 de marzo de 1999, mediante Decreto No. 685 el gobierno ecuatoriano dispuso el estado de movilización a las instituciones financieras nacionales y extranjeras que operan en el Ecuador, como resultado de la crisis descrita anteriormente. En general se limita el retiro de los fondos de los bancos ecuatorianos desde marzo 12 de 1999, congelados por un periodo de un año. Adicionalmente, el decreto establece diferentes porcentajes de interés a ser aplicados los montos congelados dependiendo del tipo de cuenta y/o moneda que corresponda. Este interés será ajustado cada 90 días. Los depósitos posteriores al 12 de marzo de 1999, no serán afectados y se encuentran totalmente disponibles.