

Hotel Colón Guayaquil S.A.

Estados financieros auditados al 31 de Diciembre del 2001

RECEIVED
MAR 26 2002



Hansen-Holm & Co.

Firma Miembro de
Morrison International

02 MAR 26 PM 1:39

RECIBIDO

Guayaquil, Marzo 26, 2002

66.008

GYE740302

Señores
Superintendencia de Compañías Guayaquil
Ciudad.-

De nuestra consideración: 66008

Sírvase encontrar adjunto, ejemplar de los estados financieros auditados de **Hotel Colón Guayaquil S.A.** al 31 de Diciembre del 2001.

Atentamente,
Hansen-Holm & Co.

Ec. Mario Arturo Hansen-Holm

OK
02/03/26
[Signature]



Hansen-Holm & Co.

Firma Miembro de
Morison International

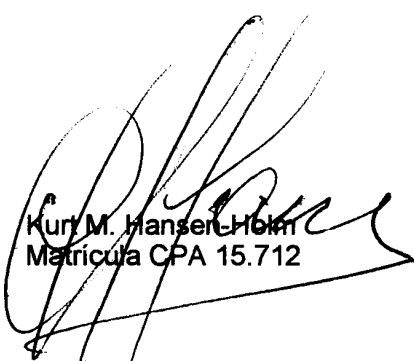
Av. 9 de Octubre 109 y Malecón
Edificio Santistevan, piso 4
Tel 593 (4) 251-1076
Fax 593 (4) 251-1077
P.O. Box: 09-01-9361
Guayaquil, Ecuador

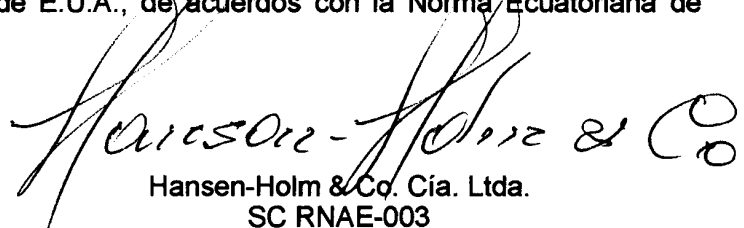
Informe de los Auditores Independientes

A los Miembros del Directorio y Accionistas de
Hotel Colón Guayaquil S.A.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **Hotel Colón Guayaquil S.A.** al 31 de Diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa 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.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. 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.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Hotel Colón Guayaquil S.A.**, al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Debido a la crisis económica del país, el 9 de enero del 2000 el gobierno ecuatoriano decretó la Dolarización de su economía adoptando al Dólar de E.U.A. como moneda de curso legal en el Ecuador. Como parte de este proceso, se reemplazaron los Sucres Ecuatorianos por Dólares de E.U.A. a una tasa de cambio de S/. 25,000 por cada US\$ 1. Según se menciona en la nota 3, los estados financieros al 31 de marzo del 2000 fueron convertidos de Sucres Ecuatorianos a Dólares de E.U.A., de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17.

Guayaquil, Ecuador
1ero. de Marzo del 2002


Kurt M. Hansen-Holm
Matrícula CPA 15.712


Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC RNAE-003

Hotel Colon Guayaquil S.A.

Balance General
Al 31 de diciembre del 2001
Expresado en Dólares de E.U.A.

Activo

Activo corriente:

Efectivo en caja y bancos	571,141
Cuentas por cobrar	894,229
Inventarios	431,473

Total activo corriente 1,896,843

Propiedad, instalaciones y equipos, neto 39,159,732

Cargos diferidos 447,329

Otros activos 12,813

Total activo 41,516,717

Pasivo y Patrimonio de los accionistas

Pasivo corriente:

Porcion corriente de la deuda a largo plazo	1,707,402
Prestamos bancarios	6,725,775
Companias relacionadas	6,910,347
Cuentas por pagar	1,010,645
Pasivos acumulados	332,755

Total pasivo corriente 16,686,924

Deudas a largo plazo, menos porcion corriente 1,707,402

Total pasivo 18,394,326

Patrimonio de los accionistas:

Capital social -20,000,000 acciones ordinarias y nominativas	20,000,000	
con valor de 1 cada una, totalmente pagadas		
Aportes futuras capitalizaciones	55,187	
Reserva de capital	3,512,650	
Déficit acumulado	(445,446)	<u>23,122,391</u>

Total pasivo y patrimonio de los accionistas 41,516,717

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este balance

Hotel Colon Guayaquil S.A.

Estado de Resultados
Al 31 de diciembre del 2001
Expresado en Dólares de E.U.A.

Ingresos por servicios:

Habitaciones	5,395,396
Alimentos y Bebidas	6,203,627
Comunicaciones	681,080
Otros	97,869
	12,377,972

Costos y Gastos

Costo de ventas	1,898,834
Gastos generales y de administracion	6,770,897
Depreciaciones	2,599,937

11,269,668

Utilidad en operacion	1,108,304
-----------------------	-----------

Otros ingresos (gastos):

Intereses	(1,816,234)
Arriendos	163,880
Otros	101,432
	(1,550,922)

Perdida neta	(442,618)
--------------	-----------

Hotel Colón Guayaquil S.A.

Estado de Flujo de Fondos

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2001

Expresado en Dólares de E.U.A.

Flujo de efectivo de actividades de operación:

Pérdida neta	(1,157,186)
--------------	-------------

Ajustes para conciliar la pérdida neta para los flujos netos provistos por las actividades operativas:

Depreciación	597,857
Amortización	183,789
Provisión de Beneficios	19,055
Baja de Activo	321,437
	<u>(35,048)</u>

Cambios netos en activos y pasivos:

Disminución en cuentas por cobrar	(59,619)
Disminución inventarios	(177,427)
Disminución pagos anticipados	(12,427)
Disminución deudas financieras	(55,031)
Aumento en deudas comerciales	679,461
Disminución en remuneraciones por pagar	(16,761)
Aumento en impuestos y retenciones	24,395
Disminución en otras cuentas por pagar	(28,054)
	<u>354,537</u>

Efectivo Neto provisto por actividades de operación	319,489
--	----------------

Recursos utilizados en actividades de inversión:

Disminucion Activos fijos	(197,228)
Inversiones	(200)

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(197,428)
--	------------------

Aumento neto del efectivo	122,061
---------------------------	---------

Efectivo al principio del año	538,244
--------------------------------------	----------------

Efectivo al final del año	660,305
----------------------------------	----------------

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integrante de este balance

Hotel Colon Guayaquil S.A.

Estado de patrimonio de los accionistas
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2001
Expresado en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futuras capi- talizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Utilidad del ejercicio</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2000	4,000,000	55,187	873	34,997,465	(15,485,687)	
Ajuste					(2,829)	
Aumento del Capital	16,000,000			(31,485,688)	15,485,688	
Menos - Pérdida neta						(442,618)
Saldo al 31/12/2001	<u>20,000,000</u>	<u>55,187</u>	<u>873</u>	<u>3,511,777</u>	<u>(2,828)</u>	<u>(442,618)</u>

Hotel Colón Guayaquil S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de Diciembre del 2001
Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

La actividad principal de la Compañía es la industria hotelera y turística.

2. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y presentar las revelaciones que se requiere en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

En el año 2000 se emitieron las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) 16 y 17 relacionadas con la Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros y la Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización, respectivamente.

Actualmente, se encuentra en estudio la adopción de varias Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se espera tengan vigencia para los años fiscales que terminen el 31 de Diciembre del 2002, o posteriores.

En aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad en el Ecuador.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

a) Inventarios.-

Los inventarios están registrados al valor de reposición determinado en base al costo de la última compra del año, los cuales no exceden el valor de mercado.

b) Propiedad, instalaciones y equipo.-

La propiedad, instalaciones y equipo están registradas a una base que se asemeja al costo histórico. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados

del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes.

c) Cargos diferidos.-

Incluye principalmente gastos de constitución y son amortizados por el método de línea recta en un período de 5 años.

d) Registros contables y unidad monetaria.-

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador en el año 2000 .

3. Conversión de estados financieros de Sucres a Dólares de E.U.A.

Durante el año 2000, el gobierno ecuatoriano decretó la Dolarización de su economía, adoptando el Dólar de E.U.A. como la moneda de curso legal en el Ecuador, en reemplazo del Sucre. Como consecuencia del cambio en el sistema monetario, se emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17, mediante la cual, la Compañía convirtió sus estados financieros de Sucres a Dólares de E.U.A. Los procedimientos para convertir dichos estados financieros consistieron principalmente en: (a) ajustar los estados financieros en Sucres por inflación, (b) ajustar los estados financieros en Sucres por el índice especial de corrección de brecha (diferencia entre inflación y devaluación), y (c) convertir los estados financieros ajustados a la tasa de cambio de S/. 25,000 por cada US\$ 1. A continuación se presenta un resumen de los procedimientos efectuados:

(a) Ajuste por inflación.-

Las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, (principalmente instalaciones y equipos, cargos diferidos, capital social, reserva de capital y déficit acumulado) fueron ajustadas por el índice de inflación por el período comprendido del 1 de enero y el 31 de marzo del 2000, que ascendió aproximadamente al 32%.

El efecto de la aplicación de este ajuste se registró en la cuenta resultado por exposición a la inflación, incluida en los gastos financieros en el estado de resultado.

(b) Ajuste por el índice especial de corrección de brecha.-

Las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000, fueron ajustadas por el índice especial de corrección de brecha, con el fin de reconocer la diferencia entre la devaluación y la inflación, para convertir dichas partidas a un monto similar al costo en Dólares de E.U.A. históricos a la fecha de adquisición. Dicho índice surge de la variación entre las tasas de inflación acumulada y devaluación acumulada por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991, o la fecha de origen de la transacción en caso de ser posterior y el 31 de marzo del 2000. El índice especial acumulado de corrección de brecha entre el 31 de diciembre de 1991 y el 31 de diciembre de 1999 no excede al 27% y fluctúa hasta un 111%, dependiendo de la fecha de origen. El

índice especial de corrección de brecha entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 fue aproximadamente el (3.6)%.

El efecto de la aplicación del índice especial de corrección de brecha, se registró en la siguientes cuentas:

- Patrimonio de los accionistas, crédito a la reserva de capital por 25,066,349 y débito a pérdidas acumuladas por 67,607, correspondiente al efecto acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999; y,
- Otros ingresos, utilidad como resultado por exposición a la inflación de 920,339, correspondiente al efecto del 1 de enero al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con la NEC 17, los estados de resultados y de flujos de efectivo por el período comprendidos del 1 de enero al 31 de marzo del 2000, no fueron ajustados por el índice de inflación ni por el índice especial de corrección de brecha.

(c) Conversión de estados financieros.-

Una vez ajustados los estados financieros al 31 de marzo del 2000, de acuerdo con los pasos mencionados en (a) y (b), dichos valores fueron divididos para la tasa de cambio de S/. 25,000, para obtener los saldos convertidos a Dólares de E.U.A. a esa fecha, saldos que fueron la base para iniciar la contabilidad de dicha moneda.

(d) Saldos al 31 de diciembre de 1999 de las cuentas del patrimonio de los accionistas.-

Los saldos al 31 de diciembre de 1999 de las cuentas del patrimonio de los accionistas, fueron reexpresados y convertidos a Dólares de E.U.A. de acuerdo con los lineamientos establecidos en la NEC 17, según se muestra a continuación:

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva de capital (*)</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Déficit acumulado</u> <u>Pérdidas acumuladas</u>
Saldo al 31 de diciembre de 1999, como fue reportado en miles de Sucres	100,000,000	1,379,676	241,019,240	21,825	(7,734,927)
Más- Ajuste de brecha por la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17	0	0	412,215,821	0	496,172
Saldo al 31 de diciembre de 1999, como fue reexpresado en miles de Sucres	<u>100,000,000</u>	<u>1,379,676</u>	<u>653,235,061</u>	<u>21,825</u>	<u>(7,238,755)</u>

Saldo al 31 de diciembre
de 1999, convertido a
Dólares de E.U.A.

4,000,000 55,187 34,707,119 873 (377,004)

(*) La cuenta reserva de capital está conformada por las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria. La reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse como utilidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para capitalizarse.

4. Cambio del sistema de registro para reconocer el efecto por inflación

Durante el año 2000 entró en vigencia la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 16, que trata sobre el sistema de corrección monetaria integral de los estados financieros. La Compañía adoptó dicha norma, mediante la cual el efecto por reexpresión monetaria se registró en los resultados del año.

5. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2001, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

Clientes	674,860
Anticipos a terceros	204,077
Préstamos a empleados	8,864
Otros	18,000
	<u>905,801</u>
(-) Estimación para cuentas incobrables	11,572
	<u>894,229</u>
	=====

6. Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2001, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

Suministros	221,221
Alimentos	108,898
Bebidas	60,356
Importaciones en tránsito	28,863
Otros	12,135
	<u>431,473</u>
	=====

7. Propiedad, instalaciones y equipo

El saldo de propiedad, instalaciones y equipos al 31 de diciembre del 2001, estaba formado de la siguiente manera:

	<u>Costo</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
Terrenos	1,406,965	-
Edificios e instalaciones (*)	40,826,971	4% y 10%
Maquinarias y equipos (*)	5,011,570	10%
Muebles y enseres	2,519,740	10%
Equipo de computación y otros	798,898	20%
Vehículos	351,717	20%
	<u>50,915,861</u>	
Menos - Depreciación Acumulada	11,756,129	
	<u>39,159,732</u>	
	=====	

(*) El préstamo de la CAF, cuyo saldo al 31 de Diciembre del 2001 es 3,083,333 y vence en Septiembre del 2002, se encuentra garantizado con estos activos y la garantía quirografaria del Hotel Colón Internacional C.A. (compañía relacionada).

8. Cargos Diferidos

Al 31 de diciembre del 2001, los cargos diferidos se formaban de la siguiente manera:

Gastos preoperacionales	240,169
Gastos de organización	7,973
Gastos de promoción y publicidad	5,251
Activos de operación	100,656
Gastos de constitución	3,256
Otros	90,024
	<u>447,329</u>
	=====

Los cargos diferidos se amortizan en cinco años.

9. Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre del 2001, los préstamos bancarios tienen vencimientos hasta noviembre del 2002 y devengan tasas de interés anual entre el 5.08% y el 12.5%

Estos préstamos se encuentran garantizados por accionistas e hipoteca del terreno y edificio y maquinaria del Hotel Colón Guayaquil S.A.

10. Compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2001, los saldos con compañías relacionadas eran los siguiente:

	<u>Cuentas por pagar</u>
Accionistas (*)	3,785,243
Maipocorp	1,430,370
Turin Associates Corp.	1,003,283
Hilton Internacional Ecuador Inc.	46,649
H.I.E – cuentas de Activos por Liquidar	573,854
Interhoteles Hilton	39,836
Otros	31,112
	6,910,347

(*) Los préstamos con accionistas devengan una tasa de interés anual del 13%.

Durante el año, se efectuaron las siguientes transacciones con compañías Relacionadas:

Gastos de administración	526,568
Gastos por intereses	381,711

11. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2001, la deuda a largo plazo está representada por 1,707,402 adeudados al Eximbank con vencimiento en el 2003. En el año 2002 se deberá pagar a esta institución 1,707,402 contabilizados en el pasivo corriente. Estos préstamos devengan un interés anual reajutable de 5.08%.

12. Aumento de capital

Con fecha 20 de Diciembre del 2001, fue inscrita en el Registro Mercantil la Resolución No. 01-G-DIC-011458 dictada por el Intendente de Compañías de Guayaquil, mediante la cual se aprueba la escritura de conversión de capital y aumento del capital suscrito y autorizado y reforma de estatutos sociales, atendiendo el requerimiento de los accionistas manifestado en la Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas del 10 de Julio del 2001. El aumento de capital de 16,000,000 se realizó mediante la apropiación de valores existentes en la cuenta patrimonial "Reserva de Capital", previa la absorción de pérdidas contables de ejercicios anteriores.

13. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

14. Impuesto a la renta

La compañía goza de los beneficios tributarios otorgados por la Ley Especial de Desarrollo Turístico, entre los cuales se prevé la exoneración del impuesto a la renta por un período de diez años, en razón del Acuerdo del Ministerio de Turismo No. 0000032, inscrito el 22 de Julio de 1997 con el No. 11 Folio 2.

La compañía ha sido fiscalizada hasta el año de 1996 y no existen glosas de fiscalización pendientes.

15. Reserva para jubilación e indemnización

(a) Reserva para jubilación.-

Mediante resolución en el Registro Oficial No.421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tiene derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinte y cinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinte y cinco años de trabajo continuada o interrumpidamente tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía no tenía registrada reserva alguna por este concepto.

(b) Reserva para indemnización.-

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tiene un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados. Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía no mantiene reserva alguna por este concepto.

La compañía tiene la política de registrar los gastos por indemnización en los resultados del período en que se incurren.

16. Contrato de administración

En diciembre de 1995, la Compañía suscribió con Hilton Internacional Co. un contrato para la administración, supervisión y desarrollo de todos los servicios bajo los estándares de los hoteles Hilton, el 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 el 2001, la Compañía reconoció 526,568 por este concepto y están registrados en el estado de resultados adjunto como parte de los gastos generales y administrativos.

17. Contingencias

Al 31 de diciembre del 2001, el pasivo en concepto de servicio telefónico facturado por Pacifictel asciende a 521,091 mismo que no incluye abonos por 140,000 efectuados de acuerdo a convenio de pago establecido en junio del 2000. Sin embargo, de acuerdo con comentarios de la gerencia existen saldos pendientes que no le corresponden a la Compañía, los cuales han sido reclamados. A esa misma fecha, la reserva registrada por este concepto es de 119,440 y la gerencia se encuentra gestionando con Pacifictel el no pago de la diferencia, en espera de resultados favorables de estas gestiones.

18. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de preparación de estos estados financieros (1ero. de Marzo del 2002) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.