

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001

En conjunto con el Informe de los Auditores Independientes



Hansen-Holm & Co.

Firma Miembro de
Morison International

Av. 9 de Octubre 109 y Malecón
Edificio Santistevan, piso 4
Telf.: (593-4) 2511076 / 7
Fax: (593-4) 2511983 Ext. 105
P.O. Box: 09-01-9361
Guayaquil, Ecuador

Junio 17, 2003
GYE140603

Señor
Intendente de Compañías
Intendencia de Compañías de Guayaquil
Pichincha y Aguirre
Guayaquil

De mi consideración:

Adjunto a la presente un ejemplar del informe final de auditoría a los estados financieros por el ejercicio económico que terminó el 31 de Diciembre del 2002 y 2001 de **HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.** (Expediente No. 66008).

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

Atentamente,
Hansen-Holm & Co.

Econ. Mario A. Hansen-Holm
Gerente General

18 JUN. 2003

Cecilia

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

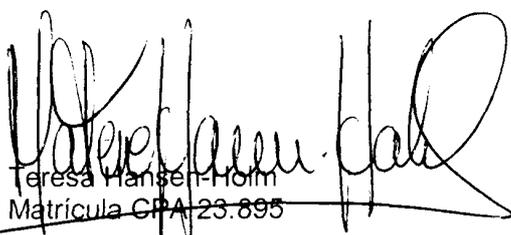
A los miembros del Directorio y Accionistas de
Hotel Colón Guayaquil S.A.

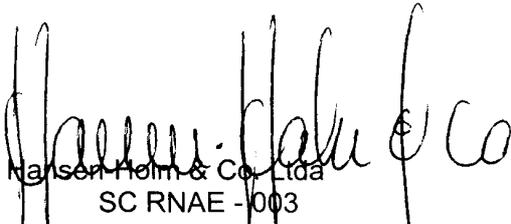
Hemos auditado los balances generales adjuntos de Hotel Colón Guayaquil S.A. al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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.

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 2002 y 2001, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador
Abril 3, 2003


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Ltda
SC RNAE - 003

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	Notas	2002	2001
Caja y bancos		404.733	571.141
Clientes – neto	3	1'017.299	894.229
Inventarios	4	470.038	431.473
Gastos pagados por anticipado			
Total Activo Corriente		<u>1'892.070</u>	<u>1'896.843</u>
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo - neto	5	37'164.299	39'159.732
Cargos diferidos y otros	6	<u>325.074</u>	<u>460.142</u>
Total Activos		<u><u>39'381.443</u></u>	<u><u>41'516.717</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	7	1'707.402	1'707.402
Préstamos bancarios	8	3'992.440	6'725.775
Proveedores		1'978.817	1'010.645
Compañías relacionadas	9	7'741.480	6'910.347
Pasivos acumulados		<u>396.738</u>	<u>332.755</u>
Total Pasivo Corriente		<u>15'816.877</u>	<u>16'686.924</u>
Obligaciones a largo plazo	7		1'707.402
PATRIMONIO			
Capital social	14a	20'000.000	20'000.000
Aportes futuras capitalizaciones		55.187	55.187
Reserva legal	14c	873	873
Reserva de capital	14d	3'511.777	3'511.777
Utilidad (pérdidas) acumuladas		<u>(3.271)</u>	<u>(445.446)</u>
Total Patrimonio		<u>23'564.566</u>	<u>23'122.391</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u><u>39'381.443</u></u>	<u><u>41'516.717</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	Nota	2002	2001
Ingresos			
Habitaciones		5'859.904	5'395.396
Alimentos y bebidas		7'165.182	6'203.627
Comunicaciones y otros		756.902	778.949
Total ingresos		<u>13'781.988</u>	<u>12'377.972</u>
Costos y gastos			
Costo de ventas		2'154.311	1'898.834
Gastos generales y administración		7'581.554	6'770.897
Depreciación		2'376.930	2'599.937
Total costos y gastos		<u>12'112.795</u>	<u>11'269.668</u>
Utilidad operacional		1'669.193	1'108.304
Gasto financiero		1'471.724	1'816.234
Ingresos por arriendo y otros		<u>(319.799)</u>	<u>(265.312)</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio		517.268	(442.618)
15% Participación Trabajadores	10	<u>77.590</u>	<u> </u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u>439.678</u>	<u>(442.618)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001
(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Pérdida acumulada	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2000	4'000.000	55.187	873	34'997.465	(15'485.687)	23'567.838
Ajuste					(2.829)	(2.829)
Aumento de capital (Nota 14 b)	16'000.000			(31'485.688)	15'485.688	0
Pérdida neta del ejercicio					(442.618)	(442.618)
Saldos al 31 de Diciembre del 2001	20'000.000	55.187	873	3'511.777	(445.446)	23'122.391
Ajuste					2.497	2.497
Utilidad neta del ejercicio					439.678	439.678
Saldos al 31 de Diciembre del 2002	20'000.000	55.187	873	3'511.777	(3.271)	23'564.566

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

	2002	2001
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	439.678	(442.618)
Ajustes para reconciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto usado en actividades de operación		
Depreciación	2'376.929	2'599.936
Amortización	166.334	617.206
Provisiones sociales e intereses	396.738	672.438
Gastos pagados por anticipado		93.619
Pérdida acumulada		(2.828)
(Aumento) disminución cuentas por cobrar	(123.071)	74.412
(Aumento) disminución inventarios	(38.565)	58.347
Aumento cargos diferidos	(31.267)	(98.282)
Aumento (disminución) en proveedores y otros	970.670	(220.259)
Disminución en pasivos acumulados	(332.756)	(447.062)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>3'824.690</u>	<u>2'904.909</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de activos fijos	(381.496)	(219.435)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(381.496)</u>	<u>(219.435)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución de obligaciones	(3'609.602)	(2'358.284)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(3'609.602)</u>	<u>(2'358.284)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo	(166.408)	327.190
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	571.141	243.951
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	404.733	571.141

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2002 Y 2001

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía tiene por objeto dedicarse a la actividad hotelera y turística.

En Diciembre de 1995, la administración de la Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Hilton International Co., mediante el cual, la Compañía recibe servicios de administración a efectos de que el Hotel opere bajo los estándares de calidad que Hilton mantiene a nivel mundial. Este convenio tiene una duración de 10 años contados desde febrero de 1997.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda en curso legal en el país el dólar de Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en dólares de E.U.A..

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de Presentación

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las NEC están basadas en algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y se espera que en un futuro todas las NIC sean adoptadas; hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIC proveen lineamientos a ser considerados por las NEC.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Inventarios

Los inventarios se encuentran valuados al costo de adquisición, que no excede a los valores de mercado.

Propiedad, Instalaciones, Mobiliario y Equipo

La propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo se presentan al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses de acuerdo a lo establecido en la NEC No. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	25 años
Instalaciones	10 años
Mobiliario	10 años
Maquinaria	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de computación	3 años

Cargos Diferidos y Otros

Corresponden principalmente a activos de operación y gastos preoperativos, los cuales se amortizan en línea recta en cinco años.

Participación a Trabajadores

La participación a trabajadores se aplica sobre la utilidad del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto se provisiona este valor al cierre del ejercicio.

Reconocimiento de Ingresos

La Compañía reconoce los ingresos por actividades hoteleras cuando el servicio es prestado.

Impacto de Pronunciamientos Contables Recientes

Actualmente, se encuentra en estudio la adopción de varias Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se espera tenga vigencia para los años fiscales 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.

3. CLIENTES - NETO

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, esta compuesto de la siguiente manera:

	2002	2001
Clientes	594.276	674.860
Anticipos a terceros	207.696	204.077
Otros	220.263	26.864
	<u>1'022.235</u>	<u>905.801</u>
Menos - provisión incobrables	(4.936)	(11.572)
	<u>1'017.299</u>	<u>894.229</u>

4. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, inventarios esta compuesto de la siguiente manera:

	2002	2001
Suministros	286.388	221.221
Alimentos	122.084	108.898
Otros	61.566	101.354
	<u>470.038</u>	<u>431.473</u>

5. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPO - NETO

Al 31 de Diciembre del 2002, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo es el siguiente:

	Saldo al 12/31/2001	Adiciones	Ventas y/o. Bajas	Ajustes	Saldo al 12/31/2002
Terreno (*)	1'406.965				1'406.965
Edificio e instalaciones (*)	40'826.971	125.307		(3.006)	40'949.272
Maquinarias y equipos (*)	5'011.570	91.861	(1.356)		5'102.075
Muebles y enseres	2'519.740	28.434		(661)	2'547.513
Equipos de computación y otros	798.898	78.420	(9.314)	(397)	867.607
Vehículos	351.717	62.005	(23.043)		390.679
	<u>50'915.861</u>	<u>386.027</u>	<u>(33.713)</u>	<u>(4.064)</u>	<u>51'264.111</u>
Depreciación acumulada	<u>(11'756.129)</u>	<u>(2'376.761)</u>	<u>33.078</u>		<u>(14'099.812)</u>
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo - neto	<u>39'159.732</u>	<u>(1'990.734)</u>	<u>(635)</u>	<u>(4.064)</u>	<u>37'164.299</u>

(*) Todos estos activos se encuentran garantizando las obligaciones descritas en la Nota 8 Obligaciones bancarias.

Al 31 de Diciembre del 2001, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo es el siguiente:

	Saldo al 1/1/2001	Adiciones	Ventas y/o. Bajas	Ajustes	Saldo al 12/31/2001
Terreno (*)	1'406.965				1,406.965
Edificio e instalaciones (*)	40'787.710	39.261			40,826.971
Maquinarias y equipos (*)	4'948.487	63.083			5,011.570
Muebles y enseres	2'504.395	15.345			2,519.740
Equipos de computación y otros	735.375	63.523			798.898
Vehículos	316.401	46.215	(10.899)		351.717
	<u>50'699.333</u>	<u>227.427</u>	<u>(10.899)</u>		<u>50'915.861</u>
Depreciación acumulada	<u>(9'159.100)</u>	<u>(2'732.102)</u>	<u>2.908</u>	<u>132.165</u>	<u>(11'756.129)</u>
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo - neto	<u>41'540.233</u>	<u>(2'504.675)</u>	<u>(7.991)</u>	<u>132.165</u>	<u>39'159.732</u>

(*) Todos estos activos se encuentran garantizando las obligaciones descritas en la Nota 8 Obligaciones bancarias.

6. CARGOS DIFERIDOS Y OTROS

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los cargos diferidos y otros estan compuesto de la siguiente manera:

	2002	2001
Gastos preoperacionales	84.279	240.169
Activos de operación	117.450	100.656
Otros	123.345	119.317
	<u>325.074</u>	<u>460.142</u>

7. PRESTAMOS BANCARIOS A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2002, los préstamos bancarios registrados por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

	Porción Corriente	Porción Largo Plazo	Total
Eximbank			
Préstamo hipotecario con vencimiento en Mayo y Noviembre del 2003 a una tasa libor del 8,75%.	1'707.402	0	1'707.402
	<u>1'707.402</u>	<u>0</u>	<u>1'707.402</u>

Al 31 de Diciembre del 2001, los préstamos bancarios registrados por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

	Porción Corriente	Porción Largo Plazo	Total
Eximbank			
Préstamo con vencimientos en el 2003, a un interés del 5.08% reajutable anualmente.	1'707.402	1'707.402	3'414.804
	<u>1'707.402</u>	<u>1'707.402</u>	<u>3'414.804</u>

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de Diciembre del 2002, las obligaciones bancarias registradas por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

Banco de Boston	
Préstamos a la demanda con vencimientos en abril y mayo del 2003, a una tasa de interés del 11% anual.	2'016.440
Banco Internacional	
Préstamos sobre firmas con vencimiento en febrero y marzo del 2003 a un interés del 12% anual.	1'340.000
EFG Private Bank	
Préstamo de inversiones con vencimiento en enero del 2003 a un interés del 8,75% anual.	636.000
	<u>3'992.440</u>

Al 31 de Diciembre del 2001, las obligaciones bancarias registradas por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

Banco de Boston	
Préstamos a la demanda con vencimientos en marzo y mayo del 2002, a una tasa de interés del 11% anual	2'016.440
CAF	
Pagares con vencimientos en marzo y septiembre del 2002 a una tasa del 8% anual	3'083.335
Banco Internacional	
Préstamos sobre firmas con vencimiento en enero del 2002 a un interés del 12% anual.	990.000
EFG Private Bank	
Pagares con vencimientos en junio y julio del 2002 a un interés del 9.5% anual.	636.000
	<u>6'725.775</u>

9. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, las cuentas por pagar entre compañías relacionadas es el siguiente:

	2002	2001
Accionistas	3'939.343	3'785.243
Maipocorp	1'622.362	1'430.370
Turin Associates Corp.	2'073.917	1'003.283
Hilton Internacional Ecuador Inc.	7.823	46.649
HIE cuentas de activos por liquidar	30.424	573.854
Interhoteles Hilton	67.611	39.836
Otros		31.112
	<u>7'741.480</u>	<u>6'910.347</u>

Incluye principalmente préstamo por cobrar, con un interés del 6% y no tiene fecha de vencimiento.

Durante el año, las principales transacciones con compañías relacionadas corresponden:

	2002	2001
Gastos Administración	457.540	526.568
Gastos por intereses	926.640	381.711

10. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta.

Al 31 de Diciembre del 2002, los movimientos de la provisión son los siguientes:

Saldo al 1 de Enero del 2002	0
Provisión del año	77.590
Pagos efectuados	0
Saldo al 31 de Diciembre del 2002	<u>77.590</u>

11. IMPUESTO A LA RENTA

a) Situación fiscal

La Compañía fue fiscalizada hasta el año 1996 y a la fecha no existen glosas de fiscalización pendientes. Al 31 de Diciembre del 2002 ha caducado el derecho de fiscalización por parte de las autoridades tributarias hasta el año 1999.

b) Exoneración del 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 periodo 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.

12. JUBILACION PATRONAL

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, la Compañía no tiene registrada una provisión por dicho concepto.

13. PROVISIÓN POR DESAHUCIO

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa e empleador.

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, la Compañía no tiene registrada una provisión por dicho concepto.

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a) Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 20'000.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

b) Aumento de Capital

Mediante resolución No. 01-G-DIC-011458 inscrita el 20 de Diciembre del 2001 se aumento de capital social suscrito y pagado de la Compañía en diez y seis millones dólares US\$16'000.000, mediante la apropiación de valores de reserva de capital, previa la absorción de pérdidas contables de ejercicios anteriores por US\$15'485.688.

c) Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

d) Reserva de Capital

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

15. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) Contrato de administración

En Diciembre de 1995, la administración de la Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Hilton International Co., mediante el cual, la Compañía recibe servicios de administración a efectos de que el Hotel opere bajo los estándares de calidad que Hilton mantiene a nivel mundial. Este convenio tiene una duración de 10 años contados desde Febrero de 1997. La propietaria se compromete a pagar honorarios sobre los ingresos operacionales y sobre la utilidad operativa bruta.

Durante el año 2002 y 2001, los cargos correspondientes por honorarios ascienden a US\$ 457.540 (US\$526.568 en el 2001)

b) Contratos con tercerizadores

La Compañía mantiene suscrito con varias tercerizadoras contratos de administración del personal.

Durante este año se pago por concepto comisiones por administración de personal US\$ 149.394 (US\$ 106.565 en el 2001)

c) Pasivos con Pacifictel

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, el pasivo facturado por concepto de servicio telefónico por Pacifictel asciende a US\$521.091, mismo que de acuerdo a la administración no incluye abonos por US\$140.000 efectuado de acuerdo a convenio de pago suscrito en junio del 2000 y existen montos cargados que no corresponden a la Compañía . La Administración de la Compañía se encuentra gestionando con Pacifictel el no pago de estas diferencias y se espera unos resultados favorables de estas gestiones.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 3, 2003) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.