



Hansen-Holm & Co.

*Independent Member
of Morison International*

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



Certificado
ISO 9001:2000



005



Hansen-Holm & Co.

*Independent Member
of Morison International*

Av. 9 de Octubre 416 y Chile
Edificio Citibank, piso 4
Guayaquil, Ecuador

PBX.: (593-4) 2302742

Fax: (593-4) 2302805

P.O. Box: 09-01-9361

www.hansen-holm.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

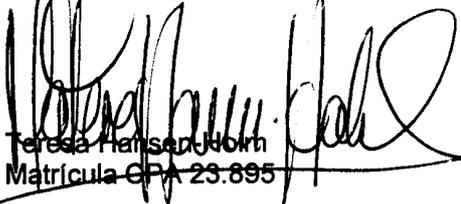
A los miembros del Directorio y Accionistas de
Hotel Colón Guayaquil S.A.

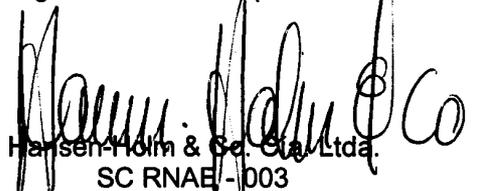
Hemos auditado los balances generales adjuntos de Hotel Colón Guayaquil S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad 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 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones 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
Febrero 12, 2006


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


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

25 FEB 2006



Certificado
ISO 9001:2000



HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2005 Y 2004

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Caja y bancos		285,381	237,310
Cuentas por cobrar, neto	3	1,141,487	1,071,337
Compañías relacionadas	4	666,765	858,093
Inventarios		585,871	410,070
Total activo corriente		<u>2,679,504</u>	<u>2,576,810</u>
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto	5	32,604,281	32,823,595
Cargos diferidos y otros		<u>199,439</u>	<u>217,622</u>
Total activos		<u>35,483,224</u>	<u>35,618,027</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Porción corriente obligación bancaria a largo plazo	6	980,123	0
Obligaciones bancarias	7	1,808,843	1,800,000
Proveedores		1,128,094	1,097,002
Compañías relacionadas	4	4,170,702	4,784,800
Gastos acumulados		441,571	365,966
Total pasivo corriente		<u>8,529,333</u>	<u>8,047,768</u>
Obligación bancaria a largo plazo	6	605,714	2,000,000
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	10	20,000,000	20,000,000
Aportes futuras capitalizaciones		55,187	55,187
Reserva legal	10	424,249	138,619
Reserva de capital	10	3,511,777	3,511,777
Utilidades acumuladas		2,356,964	1,864,676
Total patrimonio de los accionistas		<u>26,348,177</u>	<u>25,570,259</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>35,483,224</u>	<u>35,618,027</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

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

DICIEMBRE 31, 2005 Y 2004

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>INGRESOS</u>			
Habitaciones		6,088,904	6,295,848
Alimentos y bebidas		7,214,510	6,840,611
Comunicaciones y otros		734,235	712,999
Total ingresos		<u>14,037,649</u>	<u>13,849,458</u>
<u>COSTOS Y GASTOS</u>			
Costo de ventas		2,135,103	2,133,805
Gastos generales y administración		6,775,319	7,424,090
Depreciación		2,090,472	2,104,768
Total costos y gastos		<u>11,000,894</u>	<u>11,662,663</u>
Utilidad operacional bruta		3,036,755	2,186,795
Gasto por contrato franquicia	11	404,487	0
Gastos por contrato de administración	11	<u>108,570</u>	<u>441,790</u>
Utilidad operacional neta		2,523,698	1,745,005
Gasto financiero		720,236	1,106,029
Ingresos por arriendo y otros		<u>272,031</u>	<u>654,080</u>
Utilidad bruta del ejercicio		2,075,493	1,293,056
Participación a trabajadores	8	<u>313,075</u>	<u>199,169</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>1,762,418</u>	<u>1,093,887</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2005 Y 2004

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31 del 2003	20,000,000	55,187	44,841	3,511,777	865,647	24,477,452
Transferencia a reserva legal			93,778		(93,778)	0
Ajuste					(1,080)	(1,080)
Utilidad neta del ejercicio					1,093,887	1,093,887
Saldos a diciembre 31 del 2004	20,000,000	55,187	138,619	3,511,777	1,864,676	25,570,259
Transferencia a reserva legal			109,389		(109,389)	0
Distribución dividendos					(984,500)	(984,500)
Utilidad neta del ejercicio					1,762,418	1,762,418
Transferencia a reserva legal			176,241		(176,241)	0
Saldos a diciembre 31 del 2005	20,000,000	55,187	424,249	3,511,777	2,356,964	26,348,177

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

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

DICIEMBRE 31, 2005 Y 2004

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad del ejercicio	1,762,418	1,093,887
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	2,090,472	2,104,768
Amortización	43,528	32,974
Provisiones sociales e intereses	313,076	365,996
Utilidad en venta activo fijo	0	8,000
Ajuste	0	7,121
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	121,178	(567,871)
Inventarios	(175,802)	37,516
Cargos diferidos	(25,345)	(39,623)
Proveedores y otros	39,935	(461,066)
Pasivos acumulados	(237,470)	(519,026)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>3,931,990</u>	<u>2,062,676</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos	(1,871,158)	(268,393)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,871,158)</u>	<u>(268,393)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Disminución de obligaciones, neto	(1,028,261)	(2,135,099)
Dividendos pagados	(984,500)	0
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(2,012,761)</u>	<u>(2,135,099)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo	48,071	(340,816)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	237,310	578,126
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	285,381	237,310

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2005 Y 2004

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

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

Con fecha 31 de marzo y 1 de abril del 2005, se firmaron los convenios de i) Terminación del Contrato de Administración; y ii) Franquicia, respectivamente, entre Hotel Colón Guayaquil S.A., Hilton International Ecuador Inc. y Hilton International Co., Ver Nota 11. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.

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 Información Financiera (NIIF), y se espera que en un futuro todas las NIIF sean adoptadas; hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIIF 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 Equipos

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	30 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 a 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.

Jubilación Patronal y Desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua 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 2005 y 2004, la Compañía no tiene registrada una provisión por dicho concepto y el desahucio es registrado en los resultados del año en que se pagan.

Reconocimiento de Ingresos

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

3. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, clientes esta compuesto de la siguiente manera:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Clientes	675,473	679,765
Anticipos a terceros	350,199	321,799
Otros	121,911	75,313
	<u>1,147,583</u>	<u>1,076,877</u>
Menos – provisión incobrables	(6,096)	(5,540)
	<u>1,141,487</u>	<u>1,071,337</u>

4. COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, el saldo de cuentas por cobrar y pagar compañías relacionadas es el siguiente:

	<u>2005</u>		<u>2004</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Acplan S.A.	627,412	0	559,807	0
Coloncorp S.A.	58,444	0	215,468	0
Dosmilcorp S.A.	0	0	50,000	0
Hotel Colón Internacional C.A.	(25,188)	0	31,190	0
Accionistas (1)	0	2,191,089	0	2,642,319
Maipocorp (1)	0	1,800,000	0	1,800,000
Turín Associates Corp. (1)	0	0	0	200,826
Hilton Internacional Ecuador Inc.	0	26,558	0	7,843
Interhoteles Hilton	0	104,580	0	86,006
Otras	6,097	48,475	1,628	47,806
Total	<u>666,765</u>	<u>4,170,702</u>	<u>858,093</u>	<u>4,784,800</u>

(1) Préstamos con intereses que fluctúan entre el 9% al 10%, con vencimientos semestrales y anuales.

Durante el año 2005 y 2004, las principales transacciones con compañías relacionadas corresponden:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Préstamos otorgados	0	255,468
Gastos Administración	108,570	441,790
Gastos Franquicia	404,487	0
Gastos por intereses	390,109	797,029

5. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS . NETO

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo es el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldo neto al inicio del año	32,823,595	34,676,587
Adiciones, neto (1)	1,879,800	268,393
Venta y/o bajas, neto	(8,642)	(9,466)
Ajustes, neto	0	(7,151)
Depreciación (2)	<u>(2,090,472)</u>	<u>(2,104,768)</u>
Saldo neto al final del año	<u>32,604,281</u>	<u>32,823,595</u>

(1) Incluye principalmente construcciones en curso por US\$1,409,362 correspondiente a los desembolsos efectuados como parte de la remodelación del hotel.

(2) Durante el ejercicio 2004, la Compañía cambió la vida útil del edificio de 20 a 30 años. El gasto de depreciación se redujo en US\$ 338,800.

6. OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, la obligación bancaria a largo plazo, se formaba de la siguiente manera:

	Porción corriente	<u>2005</u> Porción largo plazo	Total
<u>Banco Internacional</u>			
Préstamo con vencimiento en agosto del 2007 con tasa de interés del 8% anual.	980,123	605,714	1,585,837
	<u>980,123</u>	<u>605,714</u>	<u>1,585,837</u>
	Porción corriente	<u>2004</u> Porción largo plazo	Total
<u>Banco Internacional</u>			
Préstamo con vencimiento en agosto del 2007 con tasa de interés del 8% anual.	0	2,000,000	2,000,000
	<u>0</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, las obligaciones bancarias registradas por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<u>Bank of Boston</u>		
Préstamos a la demanda con vencimientos en mayo 2006 (mayo del 2005) a una tasa de interés del 9,5% anual.	1,800,000	1,800,000
<u>Banco Internacional</u>		
Sobregiro bancario contable	8,843	0
	<u>1,808,843</u>	<u>1,800,000</u>

8. 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 líquida.

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los movimientos de la provisión son los siguientes:

Saldo al 31 de diciembre del 2003	165,492
Provisión del año	199,169
Pagos efectuados	<u>(165,492)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2004	199,169
Provisión del año	313,075
Pagos efectuados	<u>(194,810)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2005	<u>317,434</u>

9. IMPUESTO A LA RENTA

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 2005 ha caducado el derecho de fiscalización por parte de las autoridades tributarias hasta el año 2000.

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.

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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.

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.

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.

11. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Contrato de Franquicia

Hotel Colón Guayaquil S.A. suscribió con fecha 1 de abril del 2005, un contrato de franquicia con Hilton International Co. para el uso de la marca y sistemas Hilton.

Los principales aspectos del contrato son los siguientes:

- El contrato de franquicia tendrá un costo mensual únicamente sobre los ingresos de habitaciones por concepto de regalías y mercadeo.

- Este convenio tiene una duración de 5 años contados desde el 1 de abril del 2005, renovables por 5 años adicionales.
- Uso de los programas de fidelidad y sistemas operativos.

Durante el año 2005, los cargos correspondientes por estos honorarios ascienden a US\$404,487.

Contrato de Administración

Con fecha 31 de marzo del 2005, se firmó el convenio de Terminación del Contrato de Administración, entre Hotel Colón Guayaquil S.A., Hilton International Ecuador Inc. y Hilton International Co.

En Diciembre de 1995, 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 2005 y 2004, los cargos correspondientes por honorarios ascienden a US\$ 108,570 (US\$ 441,790 en el 2004)

Contratos con Tercerizadoras

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\$ 62,131 (US\$174,126 en el 2004).

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 12, 2006) 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.