



**Estados Financieros y Dictamen de Auditores Externos**

**HOTEL COLON INTERNACIONAL C.A.**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

Av. Rodrigo Chávez,  
Parque Empresarial Colón  
Edificio Coloncorp, Piso 2  
PBX: (593-4) 213 - 6355  
FAX: (593-4) 213 - 6358  
[www.hansen-holm.com](http://www.hansen-holm.com)  
Guayaquil - Ecuador

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
Hotel Colón Internacional C.A.

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de Hotel Colón Internacional C.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sean debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos, la situación financiera de Hotel Colón Internacional C.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de Énfasis

6. Los reportes de cumplimiento de obligaciones tributarias de Hotel Colón Internacional C.A. al 31 de diciembre del 2012, por requerimientos de Servicios de Rentas Internas se emiten por separado.
7. Estos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros de Hotel Colón Internacional C.A. y Subsidiarias, los cuales se presentan por separado.

Quito, Ecuador  
Marzo 08, 2013

Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.  
RMV-2007.1114.00004

HOTEL COLÓN INTERNACIONAL C.A.

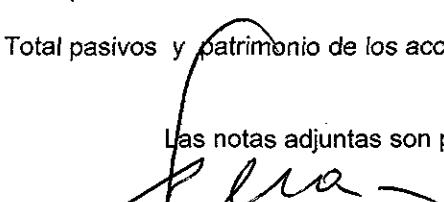
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,120,798	343,269
Cuentas por cobrar	6	2,945,087	2,200,784
Inventarios		196,026	264,863
Gastos pagados por anticipado		55,060	165,321
Total activo corriente		<u>4,316,971</u>	<u>2,974,237</u>
Impuesto diferido	12	30,894	34,781
Partes relacionadas	7	105,710	143,330
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo, neto	8	13,535,477	13,982,381
Inversiones en subsidiarias	9	25,310,190	26,341,299
Activos de operación		305,090	326,429
Otros activos		186,106	159,912
Total activo no corriente		<u>39,473,467</u>	<u>40,988,132</u>
Total activos		<u>43,790,438</u>	<u>43,962,369</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	10	1,591,598	3,096,843
Proveedores y otras cuentas por pagar		1,569,802	1,499,526
Partes relacionadas	7	538,674	489,693
Pasivos acumulados		307,868	231,937
Total pasivo corriente		<u>4,007,942</u>	<u>5,317,999</u>
Obligaciones a largo plazo	10	981,119	847,734
Jubilación patronal	13	1,707,865	1,537,257
Total pasivo largo plazo		<u>2,688,984</u>	<u>2,384,991</u>
Total pasivos		<u>6,696,926</u>	<u>7,702,990</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	14	24,510,000	24,510,000
Reserva legal	14	1,167,695	1,021,681
Resultados acumulados	14	9,356,183	9,267,553
Utilidad neta del ejercicio		2,059,634	1,460,145
Total patrimonio de los accionistas		<u>37,093,512</u>	<u>36,259,379</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>43,790,438</u>	<u>43,962,369</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Rafael Terán López  
Gerente General

  
Patricio Molina  
Contador General

HOTEL COLÓN INTERNACIONAL C.A.

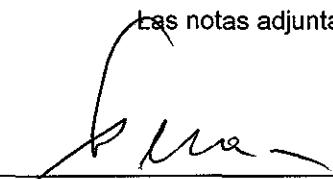
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

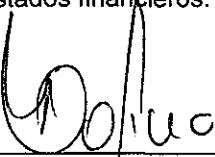
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Ingresos</u>			
Habitaciones		6,206,205	5,174,885
Alimentos y bebidas		7,612,786	6,970,675
Otros		664,640	759,892
Total ingresos		<u>14,483,631</u>	<u>12,905,452</u>
<u>Costos y gastos</u>			
Costos de ventas		7,584,273	7,361,134
Gastos de ventas		505,694	468,175
Gastos de administración		3,416,954	2,975,823
Depreciaciones y amortizaciones		920,689	790,516
Gasto por contrato de franquicia	16	494,633	465,740
Total costos y gastos		<u>12,922,243</u>	<u>12,061,388</u>
Utilidad operacional		1,561,388	844,064
Otros ingresos	15	1,277,389	1,129,586
Gastos financieros, neto		294,659	353,087
Ingresos por arriendos		<u>75,031</u>	<u>295,760</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		2,619,149	1,916,323
Participación a trabajadores	11	225,029	134,966
Impuesto a la renta	11	<u>334,486</u>	<u>321,212</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>2,059,634</u>	<u>1,460,145</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Rafael Terán López  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
. Patricio Molina  
Contador General

HOTEL COLÓN INTERNACIONAL C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

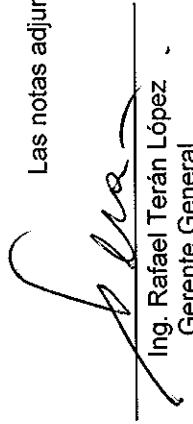
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

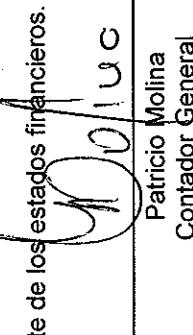
(Expresados en dólares de E.U.A.)

----- Resultados acumulados -----

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Ajustes acumulados por transición a las NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total resultados acumulados</u>	<u>Utilidad del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos diciembre 31, 2010	24,510,000	901,622	6,893,383	1,931,986	696,517	9,521,886	1,200,587	36,134,095
Transferencia a reserva legal								0
Dividendos pagados		120,059			(144,972)	(144,972)	(1,080,528)	(1,225,500)
Ajustes NIIF					(41,010)	(68,351)	(109,361)	(109,361)
Utilidad neta del ejercicio							1,460,145	1,460,145
Saldos diciembre 31, 2011	24,510,000	1,021,681	6,893,383	1,890,976	483,194	9,267,553	1,460,145	36,259,379
Transferencia a reserva legal								0
Transferencia a resultados acumulados		146,014					(146,014)	
Dividendos pagados								
Utilidad neta del ejercicio								
Saldos diciembre 31, 2012	24,510,000	1,167,695	6,893,383	1,890,976	571,824	9,356,183	2,059,634	37,093,512

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Rafael Terán López  
Gerente General

  
Patricio Molina  
Contador General

HOTEL COLÓN INTERNACIONAL C.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Cobros a clientes	13,527,045	13,531,124
Pagos a proveedores, empleados y otros	(11,569,625)	(11,687,627)
Pago de intereses de obligaciones bancarias y emisión de obligaciones	(317,572)	(360,720)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1,639,848</u>	<u>1,482,777</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Venta de propiedad, planta y equipo	3,617	13,153
Dividendos recibidos	1,253,710	1,017,582
Venta de inversiones	0	459,540
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(445,065)	(732,753)
Disminución/ adquisición de inversiones	1,031,109	(790)
Adquisición de activos de operación	(23,557)	(69,725)
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>1,819,814</u>	<u>687,007</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Préstamos bancarios	2,830,000	2,110,000
Dividendos pagados	(1,310,274)	(894,284)
Préstamos bancarios pagados	(2,842,953)	(1,998,793)
Emisión de obligaciones pagadas	(1,358,906)	(1,425,000)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(2,682,133)</u>	<u>(2,208,077)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	777,529	(38,293)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	343,269	381,562
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>1,120,798</u>	<u>343,269</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Rafael Terán López  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Patricio Molina  
 Contador General

HOTEL COLÓN INTERNACIONAL C.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b><u>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Utilidad neta del ejercicio	2,059,634	1,460,145
Ajustes para conciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto de actividades de operación:		
Depreciación	885,672	776,171
Pérdida por desvalorización y retiro de activos	6,297	0
Provisión cobranza dudosa	22,990	11,752
Amortización otros activos	79,913	17,910
Provisión de beneficios sociales	393,199	60,750
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	555,629	134,966
Jubilación patronal	199,285	151,815
Provisión de intereses	13,308	36,221
Provisiones	35,818	78,177
Dividendos de relacionadas	(1,253,710)	(1,017,582)
Ganancias en ventas de inversiones	0	31,754
<b><u>Cambios netos en activos y pasivos:</u></b>		
Cuentas por cobrar	(1,056,356)	165,145
Inventarios	63,502	(70,486)
Gastos pagados por anticipado	50,737	58,224
Cuentas por pagar y otros	(416,070)	(412,185)
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>1,639,848</u>	<u>1,482,777</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



\_\_\_\_\_  
Ing. Rafael Terán López  
Gerente General



\_\_\_\_\_  
Patricio Molina  
Contador General

HOTEL COLON INTERNACIONAL C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

**1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO**

La Compañía Hotel Colón Internacional C.A. fue constituida en la ciudad de Quito el 11 de junio de 1965, y tiene por objeto dedicarse a la actividad hotelera y turística.

Con fecha 1 de abril del 2005, se firmó el Convenio de Franquicia, entre Hotel Colón Internacional C.A., Hilton International Ecuador Inc. y Hilton International Co., Ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS, Contrato de Franquicia.

Con fecha 23 de mayo del 2012, la Compañía fue certificada de acuerdo con las normas del programa SMART VOYAGER, por cumplir con estándares para la conservación de la vida silvestre, la protección de las aguas, el bienestar de los trabajadores y las comunidades locales.

La Administración certifica que se ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

A criterio de la Administración, no se prevé, en estos momentos ninguna situación que pueda afectar el giro del negocio.

Estos estados financieros han sido aprobados por el Directorio celebrado el 6 de febrero del 2013.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañía (publicado en el R.O.94 del 23.XII.09).

Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a un año o corresponden a valores de alta liquidez.

### Cuentas por cobrar

La Compañía realiza permanentemente evaluaciones de la estimación para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la provisión con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables.

### Inventarios

Los inventarios se encuentran valuados a su valor razonable que no excede a sus valores de mercado.

### Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo

La propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo se encuentran registrados a su valor razonable.

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. A continuación se indican las tasas de depreciación aplicadas:

Edificios	41 años
Instalaciones	15 años
Mobiliario	10 años
Maquinarias	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de Computación	3 años

### Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes consisten principalmente en acciones de compañías, las mismas que se registran al costo.

### Activos de operación

Los activos de operación incluyen principalmente vajilla, cristalería, cubertería y lencería los cuales son ajustados contra los resultados de acuerdo a los inventarios físicos anuales y tiempo de vida útil amortizados siguiendo el método de línea recta de acuerdo a tasas que fluctúan entre 5 años y a los ajustados de acuerdo al inventario físico anual.

### Jubilación patronal y desahucio

La provisión por jubilación patronal es registrada en resultados del año, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente y el desahucio es registrado en los resultados del año en que se pagan.

#### Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación a trabajadores del 15% de la utilidad del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

#### Impuesto a la renta y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y diferido. El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva del 23%, (24% en el 2011).

#### Reconocimiento de ingresos

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

### 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Riesgo de tasas de interés.- Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones de largo plazo devengan tasas de interés variables. Las del país vinculadas a la TPR o TAR del Banco Central del Ecuador, sin embargo, para mitigar existen topes techo: del 10% del interés anual. Los créditos locales de largo plazo se encuentran en 720 días al 8.58% anual. La empresa está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a nuestra fortaleza financiera y puntual cumplimiento de las obligaciones. La compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

Riesgo de crédito.- Los instrumentos financieros que están expuestos al riesgo crediticio son en su mayor parte las cuentas por cobrar de clientes. Estas cuentas son generadas por la venta de servicios a clientes. La Compañía tiene como política mitigar este riesgo otorgándole un límite de crédito, dependiendo de su volumen y calidad crediticia. La Compañía mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en la evaluación por parte de la gerencia de la situación financiera de los clientes, la historia de pago del mismo y la antigüedad de saldos.

Riesgo de liquidez.- La Compañía administra el riesgo de liquidez asegurándose que siempre exista efectivo suficiente para cubrir sus deudas cuando estas son requeridas para el pago en condiciones normales de negocio, sin incurrir en pérdidas inaceptables que puedan deteriorar su reputación.

La Compañía revisa sus necesidades de liquidez en función de los presupuestos considerando las fechas de vencimiento de los saldos a cobrar y pagar y los flujos de caja proyectados.

#### **4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS**

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

#### **5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	47,924	35,202
Bancos locales	258,711	211,687
Bancos exterior	30,321	96,380
Inversiones (1)	783,842	0
	<u>1,120,798</u>	<u>343,269</u>

(1) Incluye inversión realizada en Diners Club del Ecuador S.A. Sociedad Financiera, a una tasa de interés del 7,25% anual a 369 días.

#### **6. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Clientes</u>		
Agencias de viajes	441,071	389,206
Corporativas	769,138	554,046
Líneas aéreas	116,809	112,566
Otras clientes	850,175	470,197
<u>Servicio de Rentas Internas</u>	202,316	251,579
<u>Otros</u>	621,759	473,907
<u>Estimación cuentas incobrables</u>	<u>(56,181)</u>	<u>(50,717)</u>
	<u>2,945,087</u>	<u>2,200,784</u>

El movimiento de la estimación de las cuentas incobrables fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2010	(38,965)
Estimación del año	(11,752)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	(50,717)
Estimación del año	(22,990)
Baja de cartera	17,526
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>(56,181)</u>

## 7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
<b><u>Corto plazo</u></b>				
Magnetocorp S.A.	105,710	0	0	1,370
Astecnia Cía Ltda.	0	135,125	143,330	0
Accionistas	0	403,549	0	488,323
Total corto plazo	<u>105,710</u>	<u>538,674</u>	<u>143,330</u>	<u>489,693</u>

Durante los años 2012 y 2011, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Dividendos recibidos	1,253,710	1,017,582
Intereses cobrados	0	82,593
Intereses pagados	0	32,992

Los activos de ciertas relacionadas se encuentran garantizando las obligaciones bancarias, Ver Notas 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.

## 8. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo es el siguiente:

	<u>2012</u>					
	<u>Terreno, edificios e instalaciones</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos varios</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Remodelaciones</u>
Saldo inicial	12,444,542	110,683	440,127	922,482	30,678	33,869
Adiciones, neto	203,057	81,892	60,034	71,656	1,869	20,260
Depreciación año	(574,879)	(65,512)	(77,611)	(143,599)	(24,071)	0
Saldo final	<u>12,072,720</u>	<u>127,063</u>	<u>422,550</u>	<u>850,539</u>	<u>8,476</u>	<u>54,129</u>
						<u>13,535,477</u>

	<u>2011</u>					
	<u>Terreno, edificios e instalaciones</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos varios</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Remodelaciones</u>
Saldo inicial	12,567,682	35,797	515,943	844,013	62,364	0
Adiciones, neto	376,773	106,367	3,104	212,640	0	33,869
Depreciación año	(499,913)	(31,481)	(78,920)	(134,171)	(31,686)	0
Saldo final	<u>12,444,542</u>	<u>110,683</u>	<u>440,127</u>	<u>922,482</u>	<u>30,678</u>	<u>33,869</u>
						<u>13,982,381</u>

## 9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las inversiones en subsidiarias representan la participación accionaria que la Compañía mantiene en las siguientes sociedades:

	%	Participación	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hotel Colón Guayaquil S.A.	45.00	12,805,009	12,805,009	
Magnetocorp S.A.	65.87	7,482,285	7,482,285	
Astecnia Cía. Ltda. (1)	99.87	4,938,819	4,886,291	
Relcorp Investments N.V. (1) (2)	100.00	0	1,083,637	
Otros menores		84,077	84,077	
		<u>25,310,190</u>	<u>26,341,299</u>	

(1) Cifras no auditadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

(2) Disminución debido a desinversión en Subsidiaria aprobada en Acta de Sesión de Directorio del 14 de noviembre del 2012.

## 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones a largo plazo, se formaban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>		
	<u>Porción</u>	<u>Porción</u>	<u>Total</u>
	<u>corriente</u>	<u>largo plazo</u>	
<b>Banco del Pacífico</b>			
Préstamos hipotecarios pagaderos hasta diciembre 2012 con tasas de interés que oscilan entre el 8.95% y 9.84%.	1,124,534	928,032	2,052,566
<b>Banco Internacional</b>			
Préstamos sobre firmas hasta mayo del 2013 con tasas de interés del 9.84% anual.	467,064	53,087	520,151
	<u>1,591,598</u>	<u>981,119</u>	<u>2,572,717</u>

	<u>2011</u>		
	<u>Porción</u>	<u>Porción</u>	<u>Total</u>
	<u>corriente</u>	<u>largo plazo</u>	
<b>Banco del Pacifico</b>			
Préstamos hipotecarios pagaderos hasta diciembre 2012 con tasas de interés que oscilan entre el 8.95% y 9.84%.	1,333,729	751,255	2,084,984
<b>Banco Internacional</b>			
Préstamos sobre firmas hasta mayo del 2013 con tasas de interés del 9.84% anual.	404,207	96,479	500,686
<b>Emisión de Obligaciones</b>			
Emisión de obligaciones con vencimientos hasta noviembre del 2012, con tasa de interés del 8%.	1,358,907	0	1,358,907
	<u>3,096,843</u>	<u>847,734</u>	<u>3,944,577</u>

Los vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo son los siguientes:

2014	2,305,555
2013	267,162

#### 11. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23%, (2011: 24%). La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	2,619,148	1,916,323
Ingresos exentos	(1,253,710)	(1,017,581)
Beneficio exento	(201,568)	(154,552)
Gastos no deducibles	<u>336,324</u>	<u>155,586</u>
Base imponible	1,500,194	899,776
Participación a trabajadores	225,029	134,966
Impuesto a la renta causado	<u>293,288</u>	<u>183,554</u>
Anticipos mínimos	330,599	321,212
Anticipos pagados en el año	(140,838)	(150,846)
Crédito tributario	(96,096)	0
Retenciones en la fuente del año	<u>(160,963)</u>	<u>(189,762)</u>
Saldo a favor	<u>(67,298)</u>	<u>(19,396)</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de la provisión es el siguiente:

Saldo a favor al 31 de diciembre del 2010	347,805
Anticipos pagados	150,846
Retenciones en la fuente	189,762
Provisión impuesto a la renta	<u>(321,212)</u>
Saldo a favor al 31 de diciembre del 2011	367,201
Liquidaciones SRI 2008 y 2010	(232,183)
N/C reclamo 2008 y 2010	96,096
Anticipos pagados	140,838
Retenciones en la fuente	160,963
Provisión impuesto a la renta	<u>(330,599)</u>
Saldo a favor al 31 de diciembre del 2012	<u>(202,316)</u>

#### Situación fiscal

Al 31 de diciembre del 2012, ha caducado el derecho de determinaciones de las obligaciones impositivas por parte de la Autoridad Tributaria, hasta el año 2008.

## 12. IMPUESTO DIFERIDO

De acuerdo al método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido es:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	34,781	135,328
Ajuste del año	(3,887)	(100,547)
Saldo final	<u>30,894</u>	<u>34,781</u>

## 13. JUBILACION PATRONAL

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 2012 y 2011, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto, sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente. El movimiento de la provisión es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2010	1,450,875
Provisión del año	151,815
Ajuste a provisión y pagos	(65,433)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	1,537,257
Provisión del año	199,285
Ajuste a provisión y pagos	(28,677)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>1,707,865</u>

## 14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

### Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 24,510,000 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.

### Resultados acumulados

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías se incluyen las siguientes rubros como parte de los resultados acumulados.

a) 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.

b) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, así tenemos:

	<u>31/12/2009</u>	<u>1/01/2009</u>
Total Patrimonio de acuerdo a NEC	33,981,922	34,380,669
<u>Ajuste del Período de transición "NEC" a "NIIF"</u>		
Cuentas por cobrar	(226,157)	(226,157)
Inventarios	(39,449)	(39,449)
Gastos pagados por anticipados	(30,494)	(30,494)
Propiedades, instalaciones, mobiliario y equipo	2,795,299	2,795,299
Activos de operación	(824,650)	(824,650)
Inversiones permanentes	(154,095)	(154,095)
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	137,280	137,280
Cuentas por pagar	48,305	48,305
Jubilación patronal	(385,615)	(385,615)
Impuesto diferido	124,060	124,060
Ajustes Iniciales en NIIF	<u>1,444,484</u>	<u>1,444,484</u>
Variación en la utilidad del ejercicio 2009 por conversión en NIIF	487,502	0
Total Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>35,913,908</u>	<u>35,825,153</u>

c) Resultados acumulados

Esta cuenta incluye los remanentes de las utilidades generadas en ejercicios anteriores aún no distribuidas.

15. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, otros ingresos están compuesto por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingreso dividendos recibidos	1,253,710	1,017,582
Servicios prestados partes relacionadas	9,330	7,535
Otros	<u>14,349</u>	<u>104,469</u>
	<u>1,277,389</u>	<u>1,129,586</u>

## **16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS**

### **Contrato de Franquicia**

Hotel Colón Internacional C.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 10 años contados desde el 1 de abril del 2005, renovables por dos períodos de 5 años cada uno.
- Uso de los programas de fidelidad y sistemas operativos.

Durante el 2012, los cargos correspondientes por estos honorarios ascienden a US\$ 494,633 (2011: US\$465,740).

### **Contrato Colectivo**

Con fecha 10 de Abril del 2012, se firmó el Décimo Octavo Contrato Colectivo entre la Compañía y la Asociación de Empleados del Hotel Colón Internacional C.A.. El presente contrato tendrá una vigencia de 24 meses contados a partir del 1 de enero del 2012.

### **Emisión de Obligaciones**

En Noviembre 19 del 2008, la Compañía realizó una emisión de obligaciones con garantía general por US\$5,000,000 a una tasa anual del 8% con vencimiento en Noviembre del 2012. Los intereses son pagaderos trimestralmente y el capital será amortizado semestralmente con un año de gracia.

La emisión de obligaciones fue comercializada en la Bolsa de Valores de Quito y Guayaquil a una tasa de descuento promedio del 1%.

Con fecha 19 de noviembre del 2012, se canceló la última cuota de capital e intereses de la mencionada emisión.

## **17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Con fecha 13 de enero del 2013, la Compañía fue evaluada y fue certificada por la SGS en cuanto al cumplimiento de los requisitos de "Buena Práctica de Manufactura", por el desarrollo de actividades como la producción de cocina y procesamiento de alimentos para el consumo de huéspedes, clientes y personal del Hotel Colón Internacional C.A. La vigencia de esta certificación es hasta el 10 de enero del 2016 a condición de satisfactorias auditorías de seguimiento.

Con fecha 17 de enero del 2013, DECEVALE S.A. Agente Pagador de la emisión, emitió certificado a la Compañía indicando que ha cumplido con los pagos de las cuotas de capital como de intereses, por consiguiente la Compañía se encuentra al día con el pago de sus obligaciones.

Con fecha 18 de enero del 2013, la Compañía solicita al Mercado de Valores la cancelación de la inscripción de la emisión de obligaciones inscrita en el Registro de Mercado de Valores con el no. 2008.1.0200678 con fecha 6 de noviembre del 2008.