



**Informe del Gerente General de la Compañía**

**INFORME QUE PRESENTA EL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA  
HOTEL COLÓN INTERNACIONAL C.A., INGENIERO RAFAEL TERÁN,  
A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, REUNIDA EL  
25 DE MARZO DE 2015.**

**Señores Accionistas:**

En cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Compañías, pongo a consideración de la Junta General Ordinaria de Accionistas el informe de actividades y resultados correspondientes al ejercicio económico 2014.

**1.- SITUACIÓN ECONÓMICA.-**

Al término del año, la economía ecuatoriana creció alrededor de un 4%, porcentaje menor a lo estimado. Los componentes que más aportaron a este crecimiento fueron el consumo de hogares, la inversión pública y las exportaciones, así como el valor agregado no petrolero (construcción, manufactura y comercio).

La inflación acumulada del año ascendió al 3,67%, lo que representa un incremento en relación a los 2,70% del año 2013. En un país dolarizado no es conveniente mantener estos niveles de inflación a largo plazo, porque el país se está volviendo más costoso, lo que repercute en el turismo y en la inversión extranjera.

Entre otros parámetros que determinaron el comportamiento de la economía en el 2014, se pueden mencionar: tasa de desempleo del 4,54%, tasa de interés activa 7,84%, tasas de interés pasiva 5,22%, reserva monetaria internacional de \$ 3.949 millones (reducción de \$ 411 millones respecto al 2013, deuda externa de \$ 24.095 millones (\$ 18.798 millones en el 2013).

Las importaciones alcanzaron la suma de 26.459 millones de dólares y las exportaciones 25.732 millones, lo que representa una balanza comercial deficitaria de 727 millones.

En el 2014, las recaudaciones tributarias, importante componente del presupuesto nacional, sumaron \$ 13.617 millones, las mismas que en relación al año anterior \$12.758 millones, representan un incremento del 6,7%. Las remesas de los emigrantes alcanzaron el monto de \$ 2.490 millones (\$ 2.450 en el año 2013).

Con un panorama económico muy complicado para el año 2015, confiamos que el Gobierno Central adopte la medidas más adecuadas tendientes a mejorar la productividad nacional y de nuestro sector hotelero en particular.

## **2.- ESTADOS FINANCIEROS: BALANCE GENERAL Y RESULTADOS.-**

Se presenta a continuación un análisis de los estados financieros de la Compañía Hotel Colón Internacional C. A. a diciembre 31 de 2014, balances que han sido auditados por la firma Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. y revisados por el Ing. Washington Batallas, Comisario Principal.

### **2.1 Activos.-**

Al cierre del ejercicio económico, los activos totales sumaron 43.3 millones de dólares, de los cuales 25.3 millones corresponden a compañías filiales y subsidiarias, conforme se detalla en las respectivas notas a los estados financieros. Estas inversiones en acciones representan el 59% de nuestros activos.

Los activos fijos netos alcanzaron a US\$ 12.9 millones, luego del efecto por la regularización de depreciaciones en la implementación de las NIIF realizadas en períodos anteriores, más las adiciones del presente ejercicio.

## **2.2 Pasivos y Patrimonio.-**

Al cierre de año, los pasivos totales se redujeron de 5.6 a 5.0 millones de dólares, de los cuales tan solo US\$ 414m. corresponden a préstamos con el sistema bancario (US\$ 981m. en el año 2013).

En cuanto a los pasivos corrientes, éstos se redujeron de 3.7 a 3.1 millones de dólares, por lo cual, al relacionarlo con el activo corriente, ha determinado una mejora sustancial en el capital de trabajo de la empresa en el orden de US\$ 1.2 millones.

El patrimonio de la Compañía al término del año 2014 sumó 38.3 millones de dólares, el cual relacionado con los pasivos totales, refleja la solidez de la Compañía.

En el año 2014 se repartió un dividendo en efectivo a los Señores Accionistas por la suma de US\$ 1'470.600, correspondientes a los resultados del año anterior.

## **2.3 Resultados.-**

Conforme las explicaciones pertinentes en el Informe de Auditoría Externa, los estados financieros tanto de situación como de resultados, se registran conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, implementadas a partir del año 2010, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

Los montos más representativos del estado de resultados, corresponden a los siguientes rubros:

## ESTADO DE RESULTADOS CONDENSADO

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(miles de USDólares)	
Ingresos operacionales	15.506	15.008
Costos operacionales	12.694	11.961
Depreciaciones	<u>972</u>	<u>934</u>
Margen Operacional	1.840	2.113
Contrato Hilton	504	472
Gastos Financieros	<u>53</u>	<u>159</u>
Suman	1.283	1.482
Otros ingresos	<u>1.269</u>	<u>1.274</u>
TOTAL	2.552	2.756
Participación 15% Trabajadores	243	261
Impuesto a la Renta	<u>321</u>	<u>321</u>
Utilidad neta del ejercicio	1.988	2.174

Según lo detallado, durante este período los ingresos se incrementaron en un 3,3%, mientras que los costos operacionales aumentaron en un 6% . Este incremento obedece fundamentalmente a los siguientes factores:

- La contratación laboral y las normas vigentes no permiten una flexibilidad para atender los horarios de eventos en el área de Banquetes, por lo que se ha encarecido el costo de este personal.
- Las compras de materias primas, productos terminados, y la contratación de servicios para el Hotel, están sujetos a incrementos por inflación, que en algunos casos superan los índices oficiales.

- Para este año 2014, la Compañía incurrió en un gasto de US\$ 348.610 para el pago de liquidaciones de empleados, valor cargado a resultados del presente ejercicio (US\$ 94.089 en el año 2013).
- En relación al costo financiero, éste se redujo considerablemente por la cancelación de pasivos, conforme se explicó anteriormente. A la fecha de presentación de este informe, hemos cancelado completamente los préstamos bancarios que manteníamos al cierre del año 2014, lo cual representa la consecución de una importante meta planteada por el Directorio de la Compañía.
- El gasto por depreciación se incrementó ligeramente en razón de la adición de activos, y el aumento de remodelaciones que constantemente se practican en los diversos ambientes de nuestro Hotel.
- En el ejercicio 2014 se recibieron dividendos en efectivo por parte de Hotel Colón Guayaquil S.A. por la suma de US\$ 900.000; Astecnia Cía. Ltda. entregó US\$ 149.813 por este mismo concepto, los mismos que sumados a otros dividendos por inversiones menores totalizaron US\$ 1'051.693 (US\$ 1'121.868 en el 2013), todo lo cual a su vez ha determinado una utilidad de US\$ 2'551.662 antes de la participación a trabajadores e impuesto a la renta.
- Para el año 2014 el impuesto a la renta real causado es de US\$ 282.792, valor calculado a base de la respectiva conciliación tributaria. De acuerdo a las disposiciones legales aplicables desde el año 2010, debemos considerar un anticipo mínimo determinado en la declaración de impuesto a la renta del año anterior, calculado sobre los componentes total activos, patrimonio, ingresos gravados y costos y gastos deducibles. Como consecuencia de esto, el impuesto a la renta determinado para este año es de US\$ 325.629. Este sistema tributario ocasiona en este año una tasa impositiva real mayor en un 15% a la causada.

En consecuencia, la utilidad neta a disposición de los Señores Accionistas por el ejercicio económico 2014, alcanzó la suma de US\$ 1'987.809,53, un 8.6% inferior a la obtenida en el año inmediato anterior.

Conforme estas cifras, los principales indicadores financieros se resumen así:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Liquidez	1,40	1,16
Capital de trabajo neto	1'236m	564m
Endeudamiento	0,13	0,15
Período medio de cobranza (días)	51	54
Período medio de pago (días)	81	57
Impacto de carga financiera (% ventas)	0,3	1,1
Rentabilidad neta del activo	4,6	5,0

Los presentes índices financieros ratifican la solidez de la empresa, lograda con mucho empeño luego de los fenómenos de distinta naturaleza que nos afectaron en el pasado.

### **3.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES.-**

Con la debida aprobación del Directorio, la Gerencia General de la Compañía propone a la Junta General de Accionistas que del resultado neto del ejercicio por US\$ 1'987.809,53 se destine el 10% a la Reserva Legal de la Compañía, esto es la suma de US\$ 198.780,95.

Del saldo por US\$ 1'789.028,58, se entregue a los Señores Accionistas un dividendo en efectivo por US\$ 1'470.600, pagadero a partir del 22 de junio de este año. Este dividendo representa el 6% del rendimiento sobre el capital social.

El monto remanente por US\$ 318.428,58, pase a constituir una Reserva Facultativa de la Compañía.

#### **4.- OTROS ASPECTOS.-**

Con la implementación de los sistemas de gestión ISO, estamos reduciendo los impactos negativos en el medio ambiente, mediante programas de ahorro de agua, manejo integral de desechos, aguas servidas y emisión de gases. De igual forma, damos también prioridad al manejo eficiente de energía, y la consecuente reducción de costos, apoyados en conjunto con el programa Hilton LightStay.

Cumpliendo con la Ley de Fortalecimiento Societario y Bursátil de mayo 20 del 2014 y lo resuelto en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de 21 de agosto del 2014, se suscribió con la Compañía Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores - Decevale S.A., el contrato respectivo para la desmaterialización de acciones de la Compañía Hotel Colón Internacional C.A. A partir de mediados de noviembre, nuestros accionistas ya disponen de este nuevo sistema electrónico para el registro y control de sus inversión.

Debo informar en adición, que la Compañía ha cumplido cabalmente con el pago oportuno de todas sus obligaciones fiscales, laborales, societarias y comerciales, cumpliendo también con las resoluciones de Directorio y Junta General. Hemos presentado debidamente todas las declaraciones a los organismos de control.

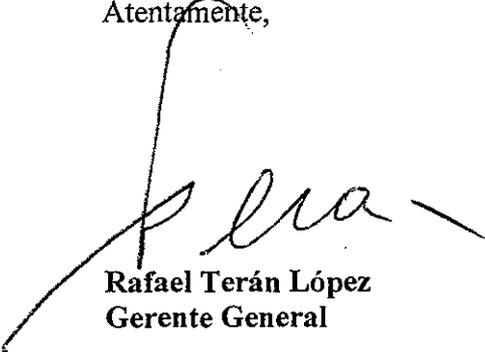
De igual manera, hemos observado las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

En forma particular agradezco a nuestro Gerente del Hotel, Ing. Patricio Jiménez, y a todos nuestros funcionarios y empleados por la diaria e importante gestión de trabajo.

Presento mi agradecimiento sobremanera a todos los Señores Directores, al Asesor del Directorio, y muy especialmente a nuestro Presidente, Ing. Alberto Dassum, por su permanente apoyo y respaldo.

De los Señores Accionistas,

Atentamente,



**Rafael Terán López**  
**Gerente General**



**Informe del Presidente de la Compañía**

**INFORME QUE A NOMBRE DEL DIRECTORIO PRESENTA EL INGENIERO ALBERTO DASSUM, PRESIDENTE DE HOTEL COLÓN INTERNACIONAL C.A., A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS REUNIDA EL 25 DE MARZO DE 2015.**

**Señores Accionistas:**

Cumpliendo con las disposiciones legales y estatutarias vigentes, presento el informe relacionado con las principales actividades de la Compañía Hotel Colón Internacional C.A. durante el ejercicio 2014.

**1. MARCO ECONÓMICO.-**

El año 2014 tuvo un desempeño moderado, razón por la cual al cierre del período, la economía ecuatoriana creció alrededor de un 4%, porcentaje menor a lo previsto.

En el mes de noviembre, se aprobó el Presupuesto General del Estado para el año 2015, el mismo que alcanzó los 36.317 millones de dólares (5,8% mayor que el 2013), pero debido a la considerable disminución de los precios internacionales del petróleo (\$ 45,99), se recortó en 1.420 millones (3,91%).

La inflación acumulada del año se ubicó en el 3,67%, lo que representa un incremento en relación a los 2,70% del año inmediato anterior. El principal incremento se dio en la canasta básica familiar (\$ 646,30), seguida por los rubros recreación y cultura.

Las importaciones alcanzaron la suma de 26.459 millones de dólares y las exportaciones 25.732 millones, lo que representa un déficit de \$ 727 millones en la balanza comercial.

Entre otros indicadores se pueden mencionar: tasa de desempleo del 4,54%, tasa de interés activa 7,84%, tasas de interés pasiva 5,22%.

Para el año 2014, las recaudaciones tributarias totalizaron 13.617 millones de dólares, cifra superior en un 7% al año anterior, ingreso que constituye a su vez un rubro muy importante para la financiación del presupuesto.

A finales de año, se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, cuyas reformas entraron en vigencia a partir de enero del 2015. Con estas reformas el Gobierno busca paliar en parte la disminución de los ingresos fiscales por la reducción de los precios internacionales del petróleo, principal producto de exportación del país.

## 2. HOTEL HILTON COLÓN QUITO.-

A fin de mantener en óptimas condiciones las instalaciones en general del Hotel, y cumplir también con los requerimientos de la cadena internacional, durante el año 2014 hemos continuado con el permanente proceso de remodelaciones y mejoras, lo que ha requerido inversiones por US\$ 725.873.

A continuación se detalla los principales rubros invertidos en los dos últimos períodos:

<u>Concepto</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en USDólares)	
Remodelaciones	265.949	162.605
Equipos de seguridad	13.154	55.454
Sistemas	164.155	62.500
Otros varios	42.577	36.549
Activos fijos	<u>240.038</u>	<u>213.070</u>
Total	<u>725.873</u>	<u>530.178</u>

Las inversiones realizadas, corresponden principalmente a remodelaciones de habitaciones de la Torres Santa María y La Niña, nuevos Salones Bartolomé y Pinzón, y Lobby principal. Se adquirió equipos contra incendios, y en el área de sistemas entró en funcionamiento un nuevo proyecto denominado Guest-Tek para optimización y control del servicio de internet para huéspedes, juntamente con la nueva central telefónica bajo tecnología IP. También se destinaron fondos para los proyectos de control ambiental, ahorro de energía y certificación alimentaria, así como para la compra de vehículos.

Estos trabajos han permitido que durante los últimos años se haya conseguido altas calificaciones en las auditorías de calidad efectuadas por Hilton Hotels & Resorts, respecto al cumplimiento de estándares de la marca. En adición, y como ha sido la tónica en años anteriores, se ha recibido un importante apoyo de la cadena internacional principalmente en herramientas de mercadeo y ventas.

Es importante señalar en este sentido que Hilton junto con todos sus hoteles franquiciados y administrados, ha implementado los sistemas de gestión ISO 9001:2008, ISO 14001:2004 e ISO 50001:2011, para integrar los procesos de administración y producción, a fin de optimizar los recursos disponibles.

Se ha continuado con la aplicación de las normas ambientales y de seguridad industrial, a fin de mejorar los procesos de calidad y control, como es el caso de la calificación otorgada por la SGS respecto a Buenas Prácticas de Manufactura "BPM", para producción en cocina y procesamiento de alimentos.

El año 2014, afrontado con dedicación y esfuerzo, ha permitido alcanzar una ocupación anual récord, así como remontar un primer semestre muy difícil en volúmenes y precios en el área de Alimentos y Bebidas.

### 3. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS.-

El 59% de los activos de la Compañía Hotel Colón Internacional C.A., se encuentran invertidos en compañías filiales y subsidiarias, principalmente las siguientes:

- **Hotel Colón Guayaquil S. A.-** Durante el 2014 se continuó con el proceso integral de remodelación de habitaciones, ejecutando con éxito 62 de las mismas, con lo cual, y considerando las 180 habitaciones remodeladas en el 2013, se completó un inventario de 242 nuevas habitaciones. En el primer trimestre del 2015 se espera terminar este proceso de reconversión total de las 52 restantes. Con estos cambios se ha recibido una respuesta positiva de nuestros huéspedes, ya que, a pesar de la creciente competencia en la ciudad de Guayaquil debido a la construcción y apertura de nuevos hoteles, la Compañía logró mantener la participación predominante en el mercado. Se han realizado también inversiones en cambios de equipamiento de cocinas, sistemas, mantenimiento, banquetes y activos operacionales. En el año 2014, esta compañía repartió a Hotel Colón Internacional C.A. un dividendo en efectivo por US\$ 900.000.
  
- **Magnetocorp S.A. – Hotel Barceló Colón Miramar Salinas.-** A partir del último trimestre del 2014, previa autorización del Directorio de la Compañía, empezaron los trabajos de diseño arquitectónico y los correspondientes permisos para el proyecto de ampliación del Hotel. La Junta General de Accionistas de enero 30 del 2015, aprobó y autorizó esta obra, la cual permitirá contar con 29 nuevas y lujosas suites ubicadas en el bloque playa del actual Hotel. Esta obra se ha presupuestado en \$ 4'000.000, con un endeudamiento del 70% de la inversión mediante un crédito bancario a 5 años plazo, a contratarse por parte de Magnetocorp S.A. La obra se ejecutará en 9 meses contados a partir de abril 8 del 2015. Debido a esta nueva inversión, en el año 2014 no se repartió dividendos con cargo a los resultados del 2013 y tampoco se repartirán los del año 2014, con el objeto de aportar al financiamiento de la obra.

- **Astecnia Cía. Ltda.-** Mantiene principalmente inversiones inmobiliarias en Quito y Guayaquil. Repartió un dividendo en efectivo por US\$ 149.813 a nuestra Compañía en el año 2014.

#### **4. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES.-**

El Directorio de la Compañía realizado en marzo 12 del 2015, aprobó el informe anual del Gerente General. Este informe incluye la propuesta de repartir un dividendo en efectivo a los señores accionistas por el monto de US\$ 1'470.600, equivalente al 6% del capital pagado.

A su vez, esta propuesta representa un reparto del 82% de la utilidad neta disponible del ejercicio, luego de la apropiación de la correspondiente Reserva Legal.

#### **5. VARIOS.-**

Con fecha 17 de abril del 2014, se firmó el Décimo Noveno Contrato Colectivo de Trabajo entre la Compañía y la Asociación de Empleados, con una vigencia de dos años contados a partir del 1 de enero del 2014.

El 4 de septiembre del 2014 se inscribió el Registro Mercantil de la ciudad de Quito el nuevo plazo social de la Compañía Hotel Colón Internacional C.A., conforme lo resuelto en la Junta General Ordinaria de marzo 26 del mismo año. Con esta reforma del Estatuto Social, la Compañía extiende su existencia jurídica hasta el año 2064.

Luego de las gestiones realizadas con la debida oportunidad, el 28 de enero del 2015 se firmó la renovación del Contrato de Franquicia con Hilton Hotels & Resorts para nuestros Hoteles de Quito y Guayaquil, el mismo que tiene una nueva vigencia de 10 años, y que

permite el uso de la marca, programas de fidelidad, sistema mundial de reservaciones, políticas de procedimientos y estándares, etc.

En lo referente a programas de apoyo para desarrollo de una responsabilidad social, debemos indicar que Hilton promueve la creación de estrategias corporativas que se han aplicado adecuadamente en estos años. Se puede recalcar las actividades realizadas para la inclusión de personas con discapacidades, y una serie de eventos sociales y deportivos con nuestro personal y de apoyo a la comunidad.

Presento mi agradecimiento a los señores miembros del Directorio por su colaboración, apoyo y consejo, al igual que a nuestro Asesor, señor Andrés Pérez.

Agradezco también a nuestro Gerente General, Ing. Rafael Terán por su colaboración durante el año. De igual manera al Gerente del Hotel, Ing. Patricio Jiménez, y a todo el personal de la Empresa.

A ustedes, Señores Accionistas por su presencia y confianza.

Muy atentamente,



**Ing. Alberto Dassum Aivas.**

**Presidente.**