

HOTEL COLÓN GUAYAQUIL S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



HOTEL COLÓN GUAYAQUIL S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

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

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de Hotel Colón Guayaquil S.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 sea 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 nuestra auditoría. 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.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

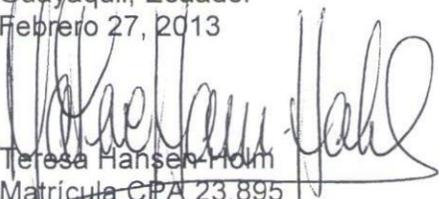
Opinión

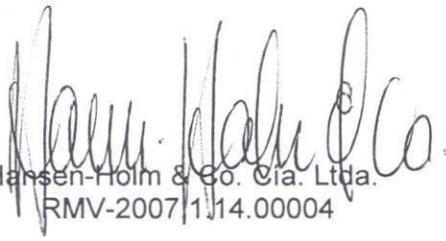
6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hotel Colón Guayaquil S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Asuntos de Énfasis

7. Los reportes de cumplimiento de obligaciones tributarias de Hotel Colón Guayaquil S.A. al 31 de diciembre del 2012, por requerimientos de Servicios de Rentas Internas se emiten por separado.

Guayaquil, Ecuador
Febrero 27, 2013


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
RMV-20071114.00004

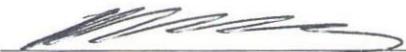
HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

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		1,694,681	1,141,062
Cuentas por cobrar	5	2,471,675	2,449,709
Partes relacionadas	6	0	671,397
Inventarios		763,687	686,031
Total activo corriente		<u>4,930,043</u>	<u>4,948,199</u>
Partes relacionadas	6	670,963	0
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto	7	35,465,575	35,672,759
Propiedades de inversión	8	179,842	895,353
Activos de operación y otros	9	1,227,677	1,243,372
Inversión permanente	10	156,237	360
Impuesto diferido	13	218,284	204,237
Total activos		<u>42,848,621</u>	<u>42,964,280</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Sobregiro bancario		319,743	139,424
Porción corriente de obligación financiera	11	833,334	1,666,664
Cuentas por pagar		2,010,273	2,238,150
Gastos acumulados		2,006,416	1,918,897
Total pasivo corriente		<u>5,169,766</u>	<u>5,963,135</u>
Partes relacionadas	6	55,304	0
Obligación financiera	11	0	833,336
Jubilación patronal y desahucio	14	1,865,435	1,600,292
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	15	20,000,000	20,000,000
Aporte futura capitalización		0	55,187
Reserva legal	15	1,908,405	1,908,405
Resultados acumulados	15	13,849,711	12,603,925
Total patrimonio de los accionistas		<u>35,758,116</u>	<u>34,567,517</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>42,848,621</u>	<u>42,964,280</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Representante Legal


Eco. Teresa Paredes
Contadora General

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

ESTADOS 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>			
Alimentos y bebidas		11,901,817	11,412,100
Habitaciones		9,203,663	8,917,196
Comunicaciones y otros		995,805	1,126,560
Total ingresos		<u>22,101,285</u>	<u>21,455,856</u>
<u>COSTOS Y GASTOS</u>			
Costo de ventas		3,736,934	3,596,535
Gastos generales y administración		11,271,544	11,391,226
Depreciación		1,876,755	1,788,828
Total costos y gastos		<u>16,885,233</u>	<u>16,776,589</u>
Utilidad operacional bruta		5,216,052	4,679,267
Gasto por contrato franquicia	16	<u>739,214</u>	<u>802,548</u>
Utilidad operacional neta		4,476,838	3,876,719
Gasto financiero y otros		122,408	273,328
Ingresos por arriendo y otros		<u>296,165</u>	<u>709,855</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		4,650,595	4,313,246
Participación a trabajadores	12	697,589	646,987
Impuesto a la renta	12	<u>907,736</u>	<u>936,359</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>3,045,270</u>	<u>2,729,900</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Representante Legal


Eco. Teresa Paredes
Contadora General

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.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>Aporte futura capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados por transición a las NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total de resultados acumulados</u>
Saldos, diciembre 31 2010, ajustados	55,187	1,635,414	3,511,777	6,493,880	2,082,065	12,087,722
Distribución dividendos					(1,940,706)	(1,940,706)
Utilidad neta del ejercicio		272,991			2,729,900	2,729,900
Transferencia a reserva legal					(272,991)	(272,991)
Saldos, diciembre 31, 2011	55,187	1,908,405	3,511,777	6,493,880	2,598,268	12,603,925
Distribución dividendos					(2,000,000)	(2,000,000)
Reclasificación, Ver Nota 6. <u>PARTES ELACIONADAS</u>	(55,187)					(55,187)
Ajuste por valor patrimonial proporcional, Ver Nota 10. <u>INVERSION PERMANENTE</u>					45,968	45,968
Utilidad neta del ejercicio					3,045,270	3,045,270
Saldos, diciembre 31, 2012	0	1,908,405	3,511,777	6,648,428	3,689,506	13,849,711
						35,758,116

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

[Signature]

Ing. Morice Dassum
Representante Legal

Eco. Teresa Paredes
Contadora General

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

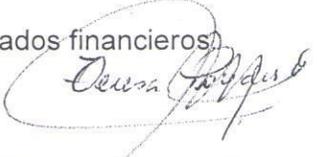
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad del ejercicio	3,045,270	2,729,900
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	1,876,756	1,788,828
Amortización de activos de operación e intangibles	281,889	384,476
Desvalorización derecho fiduciario	152,528	272,094
Participación a trabajadores	697,589	646,987
Impuesto a la renta	907,736	936,359
Jubilación patronal y desahucio	280,293	314,157
Estimación para cuentas de dudosa cobrabilidad	10,336	9,353
Ajuste por valor patrimonial proporcional	(1,329)	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(195,979)	(125,749)
Inventarios	(77,656)	12,416
Impuesto diferido	(14,047)	10,381
Proveedores y otros	(242,910)	(671,197)
Pasivos acumulados	(1,471,838)	(282,294)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>5,248,638</u>	<u>6,025,711</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Compra de activos fijos	(1,061,305)	(855,510)
Compra de activos de operación	(147,367)	(542,468)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(1,208,672)</u>	<u>(1,397,978)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Disminución de obligaciones, neto	(1,486,347)	(1,628,909)
Dividendos pagados	(2,000,000)	(1,940,706)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(3,486,347)</u>	<u>(3,569,615)</u>
Aumento neto de efectivo	553,619	1,058,118
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	1,141,062	82,944
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,694,681	1,141,062

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Representante Legal


Eco. Teresa Paredes
Contadora General

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.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 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 Guayaquil S.A., Hilton International Ecuador Inc. y Hilton International Co., Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.

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

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

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 tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

Cuentas por Cobrar

La Compañía realiza permanentemente evaluaciones de la provisión 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 por la compañía:

Edificios	45 años
Instalaciones	10 años
Mobiliario	10 años
Maquinarias	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de Computación	3 años

Activos de Operación

Los activos de operación incluyen principalmente vajilla, cristalería, cubertería y lencería los cuales son ajustados contra los resultados de acuerdo al tiempo de vida útil y a los inventarios físicos anuales.

Jubilación Patronal y Desahucio

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

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 gasto por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva del 23% (2011: 24%).

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.- La Compañía desde el año 2009, participa en calidad de originador del Fideicomiso Mercantil Titularización Hotel Colon Guayaquil Cero Uno, en donde se realizó la emisión de VTC's sobre los flujos derivados de la Tarjeta American Express. La tasa de interés a cancelarse por la Titularización es la Tasa Pasiva Referencial Vigente del Banco Central + 3 puntos porcentuales, la cual es reajutable cada 90 días. La titularización tiene su vencimiento en el mes de Mayo del 2013. La

Compañía siempre se encuentra analizando alternativas rentables de inversión y su correspondientes fuentes de financiamiento, cuyos costos financieros se procuran sean los más competitivos existentes en el mercado. La Compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo.

Riesgo de Crédito.- Los instrumentos financieros que se encuentran mayormente expuestos al riesgo crediticio son principalmente las cuentas por cobrar de clientes, mismas que 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 disponible suficiente para cubrir las obligaciones de la compañía, cuando las mismas son requeridas para el pago en condiciones normales de negocio, sin que se incurran en pérdidas que puedan afectar directa o indirectamente la reputación de la compañía. 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. 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>
Clientes	1,717,162	1,738,263
Anticipos a terceros	657,962	610,014
Otros	123,507	118,052
	<u>2,498,631</u>	<u>2,466,329</u>
Menos – estimación para cuentas de dudosa cobrabilidad	<u>(26,956)</u>	<u>(16,620)</u>
	<u>2,471,675</u>	<u>2,449,709</u>

El movimiento de la estimación para cuentas de dudosa cobrabilidad fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2010	(67,046)
Estimación del año	(9,353)
Baja de cuentas por cobrar	59,779
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>(16,620)</u>
Estimación del año	<u>(10,336)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>(26,956)</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por cobrar a compañías relacionadas es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Acplan S.A. (1)	0	670,963
Hotel Colón Internacional C.A.	<u>0</u>	<u>434</u>
	<u>0</u>	<u>671,397</u>

(1) Se reclasificó a cuentas por cobrar a largo plazo.

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de cuentas por cobrar y por pagar a largo plazo con compañías relacionadas es el siguiente:

	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Acplan S.A. (1)	670,963	0
Coloncorp S.A.	<u>0</u>	<u>55,304</u>
	<u>670,963</u>	<u>55,304</u>

7. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

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

	<u>2012</u>						
	<u>Terreno, edificios e instalaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos varios</u>	<u>Vehiculos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	32,925,683	2,089,013	221,749	202,637	67,244	166,433	35,672,759
Adiciones, neto	310,047	164,882	78,105	105,430	47,094	355,747	1,061,305
Reclasificación (1)	709,515			(107,244)			602,271
Depreciación año	<u>(1,343,127)</u>	<u>(329,424)</u>	<u>(38,314)</u>	<u>(109,073)</u>	<u>(50,822)</u>	-	<u>(1,870,760)</u>
Saldo final	<u>32,602,118</u>	<u>1,924,471</u>	<u>261,540</u>	<u>91,750</u>	<u>63,516</u>	<u>522,180</u>	<u>35,465,575</u>

	<u>2011</u>						
	<u>Terreno, edificios e instalaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos varios</u>	<u>Vehiculos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	34,040,078	2,006,540	256,856	173,751	124,842	4,010	36,606,077
Adiciones, neto	195,282	388,841	1,499	107,465	0	162,423	855,510
Depreciación año	<u>(1,309,677)</u>	<u>(306,368)</u>	<u>(36,606)</u>	<u>(78,579)</u>	<u>(57,598)</u>	0	<u>(1,788,828)</u>
Saldo final	<u>32,925,683</u>	<u>2,089,013</u>	<u>221,749</u>	<u>202,637</u>	<u>67,244</u>	<u>166,433</u>	<u>35,672,759</u>

(1) Incluye principalmente reclasificación de las instalaciones del casino, Ver Nota. 8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Casino (1)	0	552,772
Spa	179,842	342,581
	<u>179,842</u>	<u>895,353</u>

- (1) El 16 de marzo del 2012 cumpliendo con lo dispuesto en el Decreto 873 emitido por el Ejecutivo se cerró las operaciones del Hotel Casino Salinas que operaba en las instalaciones del Hotel Colón Guayaquil S.A. bajo contrato de concesión, las instalaciones del casino fueron reclasificadas, Ver Nota 7. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS

9. ACTIVOS DE OPERACIÓN Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, activos de operación y otros están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Derecho fiduciario (1)	934,018	927,274
Activos de operación	172,042	276,286
Activos intangibles	79,477	0
Otros activos no corrientes	42,140	39,812
	<u>1,227,677</u>	<u>1,243,372</u>

- (1) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS, Fideicomiso de Titularización. A la fecha de este informe se encuentra en proceso la auditoría a los estados financieros del Fideicomiso.

10. INVERSION PERMANENTE

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la inversión permanente, está compuesta de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Acplan S.A. (1)	156,237	360
	<u>156,237</u>	<u>360</u>

- (1) Incluye US\$155,877 por ajuste de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF en Acplan S.A..

11. OBLIGACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la obligación financiera, se formaba de la siguiente manera:

	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>2012</u> <u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Fideicomiso Titularización Hotel Colón</u> <u>Guayaquil – Cero Uno (1)</u>	833,334	0	833,334
	<u>833,334</u>	<u>0</u>	<u>833,334</u>

	<u>Porción corriente</u>	<u>2011 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Fideicomiso Titularización Hotel Colón</u>			
<u>Guayaquil – Cero Uno (1)</u>	<u>1,666,664</u>	<u>833,336</u>	<u>2,500,000</u>
	<u>1,666,664</u>	<u>833,336</u>	<u>2,500,000</u>

(1) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS, Fideicomiso de Titularización

12. 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	4,650,595	4,313,246
Participación a trabajadores	(697,589)	(646,987)
Gastos no deducibles	276,730	367,960
Ingresos exentos	(2,728)	(7,827)
15% de participación a trabajadores atribuible a ingresos exentos	409	0
Beneficios tributarios	<u>(219,664)</u>	<u>(168,151)</u>
Utilidad gravable	4,007,753	3,858,241
Impuesto a renta corriente	921,783	925,978
Impuesto a la renta diferido	(14,047)	10,381

13. IMPUESTO DIFERIDO

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo inicial	204,237	214,618
Ajuste del año	<u>14,047</u>	<u>(10,381)</u>
Saldo final	<u>218,284</u>	<u>204,237</u>

14. 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 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.

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 o empleador.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	1,205,585	130,365	1,335,950
Provisión del año	257,128	57,029	314,157
Pagos efectuados	<u>(40,559)</u>	<u>(9,256)</u>	<u>(49,815)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	1,422,154	178,138	1,600,292
Provisión del año	229,115	51,178	280,293
Pagos efectuados	<u>(2,037)</u>	<u>(13,135)</u>	<u>(15,172)</u>
Ajuste	22	0	22
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>1,649,254</u>	<u>216,181</u>	<u>1,865,435</u>

15. 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.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

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>31/12/2010</u>	<u>1/01/2010</u>
Total Patrimonio de acuerdo a NEC	27,284,444	27,138,021
<u>Ajuste del Período de transición "NEC" a "NIIF"</u>		
Cuentas por cobrar	(57,586)	(57,586)
Inventarios	(72,498)	(72,498)
Propiedades, instalaciones, mobiliario y equipo	7,237,145	7,237,145
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	10,860	10,861
Jubilación patronal	(701,708)	(701,708)
Impuesto diferido	175,438	175,438
Ajustes Iniciales en NIIF	<u>6,591,652</u>	<u>6,591,652</u>
Variación en la utilidad del ejercicio 2010 por conversión en NIIF	<u>(97,772)</u>	<u>0</u>
Total Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>33,778,322</u>	<u>33,729,673</u>

16. 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. (9%)
- 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 2012, los cargos correspondientes por estos honorarios ascienden a US\$739,214 (2011: US\$802,548).

Adendum al Contrato de Franquicia

El 1 de julio del 2012, se firma adendum modificadorio a contrato de franquicia con HLT Internacional Existing Franchise Holding LLC. una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware como sucesor en interés de Hilton Internacional Co., el mismo estipula cambios en:

- El contrato de franquicia tendrá un costo mensual únicamente sobre los ingresos de habitaciones por concepto de regalías (5%) y mercadeo (2%).

Fideicomiso de Titularización

El Fideicomiso Mercantil Titularización Hotel Colón Guayaquil Cero Uno fue constituido en la ciudad de Guayaquil, mediante escritura pública de febrero 19 del 2009, ante el Notario del cantón Guayaquil. El Fideicomiso se encuentra inscrito en el Registro de Mercado de Valores bajo el No. 2009-2-13-00593 del 6 de abril del 2009.

El presente fideicomiso tiene como finalidad: i) entregar al originador los recursos netos recibidos por el Fideicomiso producto de colocación de los valores entre los inversionistas; y, ii) que los pasivos con inversionistas sean pagados de acuerdo a la prelación con cargo a los flujos American Express que efectivamente llegue a percibir el Fideicomiso y de no ser estos suficientes con cargo a los mecanismos de garantía.

El monto total de la titularización asciende a US\$5,000,000 con una tasa pasiva referencial más tres puntos porcentuales reajutable trimestralmente y a un plazo de 4 años.

Los constituyentes son: Hotel Colón Guayaquil S.A. como originador y como agente de manejo y agente pagador Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 27, 2013) 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.