

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Hotel Colón Guayaquil S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

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



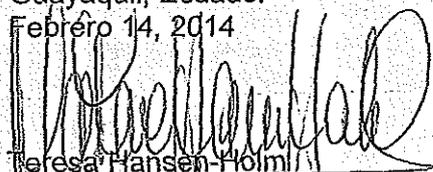
Opinión

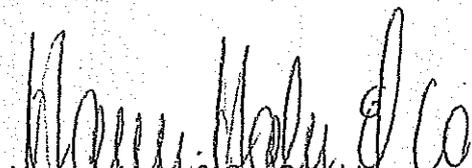
6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Hotel Colón Guayaquil S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de énfasis

7. El Informe de Cumplimiento Tributario de Hotel Colón Guayaquil S.A. al 31 de diciembre del 2013, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Febrero 14, 2014


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
RMV-2007. 14.00004



HOTEL COLÓN GUAYAQUIL S.A.

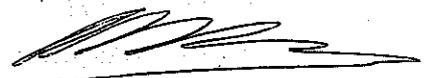
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5 | 2,692,700 | 1,694,681 |
| Cuentas por cobrar y otros | 6 | 2,645,150 | 2,471,675 |
| Inventarios | 7 | 676,243 | 763,687 |
| Total activo corriente | | <u>6,014,093</u> | <u>4,930,043</u> |
| Partes relacionadas | 8 | 670,963 | 670,963 |
| Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto | 9 | 35,371,247 | 35,465,575 |
| Propiedades de inversión | 10 | 175,846 | 179,842 |
| Activos de operación y otros | 11 | 138,847 | 1,227,677 |
| Inversión permanente | 12 | 160,846 | 156,237 |
| Impuesto diferido | 16 | 231,786 | 218,284 |
| Total activos | | <u>42,763,628</u> | <u>42,848,621</u> |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u> | | | |
| <u>PASIVOS</u> | | | |
| Obligación financiera | 13 | 0 | 833,334 |
| Cuentas por pagar y otros | 14 | 3,207,201 | 3,251,799 |
| Gastos acumulados | | 958,380 | 1,084,633 |
| Total pasivo corriente | | <u>4,165,581</u> | <u>5,169,766</u> |
| Partes relacionadas | 8 | 0 | 55,304 |
| Obligaciones por beneficios a los empleados | 17 | 2,076,646 | 1,865,435 |
| <u>PATRIMONIO</u> | | | |
| Capital social | 18 | 20,000,000 | 20,000,000 |
| Reserva legal | 18 | 2,212,932 | 1,908,405 |
| Resultados acumulados | 18 | 14,308,469 | 13,849,711 |
| Total patrimonio | | <u>36,521,401</u> | <u>35,758,116</u> |
| Total pasivos y patrimonio | | <u>42,763,628</u> | <u>42,848,621</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Representante Legal


Eco. Teresa Paredes
Contadora General

HOTEL COLÓN GUAYAQUIL S.A.

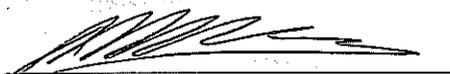
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

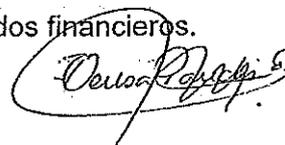
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>Notas</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|--------------|---------------------|---------------------|
| <u>Ingresos por actividades ordinarias</u> | | | |
| Alimentos y bebidas | | 11,898,032 | 11,901,817 |
| Habitaciones | | 9,129,416 | 9,203,663 |
| Comunicaciones y otros | | 893,644 | 995,805 |
| Total ingresos por actividades ordinarias | | <u>21,921,092</u> | <u>22,101,285</u> |
| <u>Costos y gastos</u> | | | |
| Costo de ventas | | (3,668,275) | (3,736,934) |
| Gastos generales y administración | | (11,743,228) | (11,271,544) |
| Depreciación | | (1,936,635) | (1,876,755) |
| Total costos y gastos | | <u>(17,348,138)</u> | <u>(16,885,233)</u> |
| Utilidad operacional bruta | | 4,572,954 | 5,216,052 |
| Gasto por contrato franquicia | 19 | <u>(639,059)</u> | <u>(739,214)</u> |
| Utilidad operacional neta | | 3,933,895 | 4,476,838 |
| Gasto financiero y otros | | (31,693) | (122,408) |
| Otros ingresos no operacionales | | <u>294,149</u> | <u>296,165</u> |
| Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a las ganancias | | 4,196,351 | 4,650,595 |
| Participación a trabajadores | 15 | (629,453) | (697,589) |
| Impuesto a las ganancias | 15 | <u>(817,115)</u> | <u>(907,736)</u> |
| Utilidad neta del ejercicio | | <u>2,749,783</u> | <u>3,045,270</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum
Representante Legal



Eco. Teresa Paredes
Contadora General

HOTEL COLÓN GUAYAQUIL S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

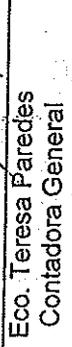
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | Capital social | Aporte futura capitalización | Reserva legal | Reserva de capital | Resultados acumulados | | Total de resultados acumulados |
|--|----------------|------------------------------|---------------|--------------------|---|-----------------------|--------------------------------|
| | | | | | Resultados acumulados por transición a las NIIF | Resultados acumulados | |
| Saldos a diciembre 31, 2011 | 20,000,000 | 55,187 | 1,908,405 | 3,511,777 | 6,493,880 | 2,598,268 | 34,567,517 |
| Distribución dividendos | | | | | | | |
| Reclasificación. Ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS | | | | | (2,000,000) | (2,000,000) | (2,000,000) |
| Ajuste | | (55,187) | | | | 45,968 | (55,187) 45,968 |
| Ajuste por valor patrimonial proporcional. Ver Nota 12. <u>INVERSION PERMANENTES</u> | | | | | 154,548 | | 154,548 |
| Utilidad neta del ejercicio | | | | | 3,045,270 | 3,045,270 | 3,045,270 |
| Saldos a diciembre 31, 2012 | 20,000,000 | 0 | 1,908,405 | 3,511,777 | 6,648,428 | 3,689,506 | 35,758,116 |
| Transferencia a reserva legal | | | | | | | |
| Distribución dividendos. Ver Nota 18. PATRIMONIO | | | 304,527 | | | (304,527) | 0 |
| Utilidad neta del ejercicio | | | | | (2,000,000) | (2,000,000) | (2,000,000) |
| Saldos a diciembre 31, 2013 | 20,000,000 | 0 | 2,212,932 | 3,511,777 | 6,648,428 | 4,148,264 | 36,521,401 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Representante Legal


Eco. Teresa Paredes
Contadora General

HOTEL COLÓN GUAYAQUIL S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

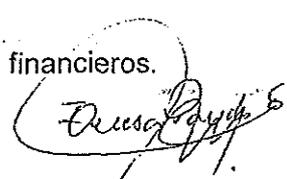
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u> | | |
| Utilidad neta del ejercicio | 2,749,783 | 3,045,270 |
| Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación | | |
| Depreciación | 1,936,635 | 1,876,756 |
| Amortización de activos de operación e intangibles | 304,939 | 281,889 |
| Desvalorización derecho fiduciario | 28,807 | 152,528 |
| Participación a trabajadores | 629,453 | 697,589 |
| Impuesto a las ganancias | 817,115 | 907,736 |
| Obligaciones por beneficios a los empleados | 225,959 | 280,293 |
| Estimación de cuentas de dudoso cobro | 11,092 | 10,336 |
| Ajuste por valor patrimonial proporcional | (4,609) | (1,329) |
| Utilidad en venta de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos | (28,468) | 0 |
| <u>Cambios netos en activos y pasivos</u> | | |
| Cuentas por cobrar y otros | (95,629) | (210,026) |
| Inventarios | 87,444 | (77,656) |
| Cuentas por pagar y otros | (861,713) | (1,150,646) |
| Pasivos acumulados | (825,758) | (564,102) |
| Efectivo neto provisto en actividades de operación | <u>4,975,050</u> | <u>5,248,638</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u> | | |
| Adquisición de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto | (1,898,781) | (1,061,305) |
| Venta de activos de operación y otros | 60,500 | 0 |
| Adquisición de activos de operación y otros | (138,750) | (147,367) |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión | <u>(1,977,031)</u> | <u>(1,208,672)</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u> | | |
| Disminución de obligaciones, neto | 0 | (1,486,347) |
| Dividendos pagados | (2,000,000) | (2,000,000) |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación | <u>(2,000,000)</u> | <u>(3,486,347)</u> |
| Aumento neto de efectivo | 998,019 | 553,619 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año | 1,694,681 | 1,141,062 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | 2,692,700 | 1,694,681 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Representante Legal


Eco. Teresa Paredes
Contadora General

HOTEL COLÓN GUAYAQUIL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

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 19: COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 8 de marzo del 2013.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes al efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. 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.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

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

d) Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo, neto

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 |

e) 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.

f) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22% (2012: 23%), sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

g) Obligaciones por beneficios a empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de 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. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por él 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.

h) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

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

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

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

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

a) Riesgo de precios

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios de su competencia.

b) Riesgo de tasas de interés

La Compañía desde el año 2009, participa en calidad de originador del Fideicomiso Mercantil Titularización Hotel Colón 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 tuvo 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.

c) 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.

d) 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.

e) Administración de riesgo de capital

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el patrimonio. La deuda neta corresponde al total de endeudamiento (incluyendo los préstamos corrientes y no corrientes) menos el efectivo y equivalentes.

5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-----------------|------------------|------------------|
| Caja | 130,569 | 125,762 |
| Bancos locales | 63,592 | 1,468,953 |
| Bancos exterior | 45,011 | 99,966 |
| Inversiones (1) | <u>2,453,528</u> | <u>0</u> |
| | <u>2,692,700</u> | <u>1,694,681</u> |

(1) Incluye inversiones en pólizas de acumulación mantenidas en el Banco de Guayaquil con una vigencia de hasta 90 días, a una tasa de interés del 5%.

6. CUENTAS POR COBRAR Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, cuentas por cobrar y otros está compuesto de la siguiente manera:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Cientes | 1,437,241 | 1,435,941 |
| Cuentas por cobrar Huéspedes | 390,008 | 246,935 |
| Servicio de Rentas Internas | 354,234 | 370,594 |
| Anticipos a terceros | 159,936 | 177,797 |
| Gastos anticipados | 121,913 | 109,571 |
| Otras cuentas por cobrar | 188,090 | 157,793 |
| | <u>2,651,422</u> | <u>2,498,631</u> |
| Estimación de cuentas de dudoso cobro | <u>(6,272)</u> | <u>(26,956)</u> |
| | <u>2,645,150</u> | <u>2,471,675</u> |

El movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro fue como sigue:

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2011 | (16,620) |
| Estimación del año | <u>(10,336)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre del 2012 | (26,956) |
| Estimación del año | (10,542) |
| Castigos | 31,776 |
| Ajustes | <u>(550)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 | <u>(6,272)</u> |

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, inventarios está compuesto de la siguiente manera:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Alimentos | 198,946 | 218,889 |
| Bebidas | 185,408 | 213,125 |
| Suministros de operación | 191,735 | 199,397 |
| Suministros de mantenimiento | 88,692 | 113,241 |
| Inventario en tránsito | 11,462 | 19,035 |
| | <u>676,243</u> | <u>763,687</u> |

8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de cuentas por cobrar y por pagar a largo plazo a partes relacionadas es el siguiente:

| | <u>2013</u> | |
|----------------|------------------------------|-----------------------------|
| | <u>Cuenta por cobrar</u> | <u>Cuenta por pagar</u> |
| Acplan S.A. | 670,963 | 0 |
| Coloncorp S.A. | <u>0</u> | <u>4,171</u> |
| | <u>670,963</u> | <u>4,171</u> |

| | <u>2012</u> | |
|-----------------|--------------------------|-------------------------|
| | <u>Cuenta por cobrar</u> | <u>Cuenta por pagar</u> |
| Acplan S.A. (1) | 670,963 | 0 |
| Colconcorp S.A. | 0 | 55,304 |
| | <u>670,963</u> | <u>55,304</u> |

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

9. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, es el siguiente:

| | <u>2013</u> | | | | | |
|----------------------|---|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------|
| | <u>Terreno, edificios e instalaciones</u> | <u>Construcciones en curso</u> | <u>Maquinarias y equipos</u> | <u>Muebles enseres y otros</u> | <u>Vehículos</u> | <u>Total</u> |
| Saldo inicial | 32,602,118 | 522,180 | 1,924,471 | 353,290 | 63,516 | 35,465,575 |
| Adiciones, neto | 1,207,680 | 2,931 | 334,282 | 206,720 | 86,668 | 1,838,281 |
| Depreciación del año | (1,389,551) | 0 | (358,849) | (155,860) | (28,349) | (1,932,609) |
| Saldo final | <u>32,420,247</u> | <u>525,111</u> | <u>1,899,904</u> | <u>404,150</u> | <u>121,835</u> | <u>35,371,247</u> |

| | <u>2012</u> | | | | | |
|----------------------|---|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------|
| | <u>Terreno, edificios e instalaciones</u> | <u>Construcciones en curso</u> | <u>Maquinarias y equipos</u> | <u>Muebles enseres y otros</u> | <u>Vehículos</u> | <u>Total</u> |
| Saldo inicial | 32,925,683 | 166,433 | 2,089,013 | 424,386 | 67,244 | 35,672,759 |
| Adiciones, neto | 466,790 | 355,747 | 164,882 | 76,291 | 47,094 | 1,110,804 |
| Reclasificación (1) | 552,772 | | | | | 552,772 |
| Depreciación del año | (1,343,127) | - | (329,424) | (147,387) | (50,822) | (1,870,760) |
| Saldo final | <u>32,602,118</u> | <u>522,180</u> | <u>1,924,471</u> | <u>353,290</u> | <u>63,516</u> | <u>35,465,575</u> |

(1) Incluye reclasificación de las instalaciones del casino.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, incluye instalaciones del SPA por US\$175,846 (2012: US\$179,842).

11. ACTIVOS DE OPERACIÓN Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, activos de operación y otros están compuestos de la siguiente manera:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Derecho fiduciario (1) | 0 | 934,018 |
| Activos de operación | 40,162 | 172,042 |
| Activos intangibles | 52,944 | 79,477 |
| Otros activos no corrientes | 45,741 | 42,140 |
| | <u>138,847</u> | <u>1,227,677</u> |

(1) Ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.

12. INVERSIÓN PERMANENTE

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la inversión permanente, está compuesta de la siguiente manera:

| | % | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-----------------|-------|----------------|----------------|
| Acplan S.A. (1) | 45,00 | 160,846 | 156,237 |
| | | <u>160,846</u> | <u>156,237</u> |

(1) La inversión es medida bajo el método del valor patrimonial proporcional.

13. OBLIGACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2012, la obligación financiera, se forma de la siguiente manera:

| | <u>Porción corriente</u> | <u>Porción 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> |

(1) Ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS, Fideicomiso de titularización.

14. CUENTAS POR PAGAR Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, cuentas por pagar y otros está compuesto de la siguiente manera:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Proveedores | 1,262,552 | 1,268,661 |
| Depósitos huéspedes | 240,491 | 275,894 |
| 10% propina legal | 177,782 | 185,710 |
| Servicio de Rentas Internas | 1,041,975 | 1,157,913 |
| Otras cuentas por pagar | 484,401 | 363,621 |
| | <u>3,207,201</u> | <u>3,251,799</u> |

15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22% (2012: 23%). La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|------------------|------------------|
| Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias | 4,196,351 | 4,650,595 |
| Participación a trabajadores | (629,453) | (697,589) |
| Gastos no deducibles | 241,837 | 276,730 |
| Ingresos exentos | (4,609) | (2,728) |
| 15% de participación a trabajadores atribuible a ingresos exentos | 691 | 409 |
| Beneficios tributarios | (90,657) | (219,664) |
| Utilidad gravable | <u>3,714,160</u> | <u>4,007,753</u> |
| Impuesto a renta corriente | 817,115 | 921,783 |
| Impuesto a la renta diferido | (13,502) | (14,047) |

16. IMPUESTO DIFERIDO

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

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|----------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial | 218,284 | 204,237 |
| Ajuste del año | <u>13,502</u> | <u>14,047</u> |
| Saldo final | <u>231,786</u> | <u>218,284</u> |

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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 2013 y 2012, 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 2011 | 1,422,154 | 178,138 | 1,600,292 |
| Provisión del año | 227,078 | 51,178 | 278,256 |
| Pagos efectuados | 0 | (13,135) | (13,135) |
| 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> |
| Provisión del año | 182,607 | 43,352 | 225,959 |
| Pagos efectuados | 0 | (6,335) | (6,335) |
| Ajuste | 0 | (8,413) | (8,413) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 | <u>1,831,861</u> | <u>244,785</u> | <u>2,076,646</u> |

18. PATRIMONIO

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:

| | 31/12/2010 | 1/01/2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 | 10,861 | 10,861 |
| Jubilación patronal | (701,708) | (701,708) |
| Impuesto diferido | 175,438 | 175,438 |
| Ajustes Iniciales en NIIF | 6,591,652 | 6,591,652 |
| Variación en la utilidad del ejercicio 2010 por conversión en NIIF | (97,772) | 0 |
| Total Patrimonio de acuerdo a NIIF | <u>33,778,322</u> | <u>33,729,673</u> |

c) Distribución de dividendos

Mediante Acta de Junta General Universal de Accionistas celebrada el 8 de marzo del 2013, se aprueba la distribución de dividendos por un monto de US\$2,000,000.

19. 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 2013, los cargos correspondientes por estos honorarios ascienden a US\$639,059 (2012: US\$739,214).

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.

Con fecha 10 de septiembre del 2013 Fiducia S.A. presenta a la Compañía el informe de remisión de cuentas final del Fideicomiso de Titularización con corte al 19 de agosto del 2013. Para el proceso de liquidación del fideicomiso una vez cumplido con todas las obligaciones y con la restitución de mecanismos de garantías por US\$416,666.66; se giró con fecha 14 de agosto del 2013 US\$25,627.30 a la Compañía, por el saldo existente en el Patrimonio del Fideicomiso. Así mismo se presentó informe de auditoría a los Estados Financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2012 realizado por la firma auditora Moore Stephens.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 14, 2014) 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.