

Hansen-Holm

Av. 9 de Octubre 416 Y Chile
Edificio Citibank, piso 4
PBX: (593-4) 230 - 2742
Fax: (593-4) 230 - 2805
www.hansen-holm.com
Guayaquil-Ecuador

Mayo 26, 2010
GYE1280510

Señor
Intendente de Compañías
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL
Pichincha y Aguirre
Guayaquil

De mi consideración:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del informe final de auditoría a los estados financieros de **HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.** por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2009, compañía domiciliada en la ciudad de Guayaquil y cuyo expediente es 66008.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

Atentamente,


p. Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
Econ. Mario A. Hansen-Holm, MBA
Gerente



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda
Miembro Independiente de Morison International

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

Hansen-Holm

apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

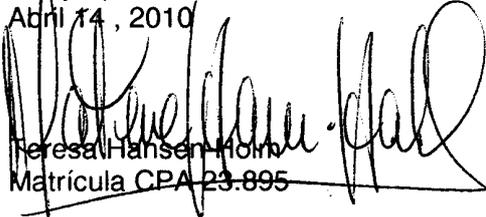
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

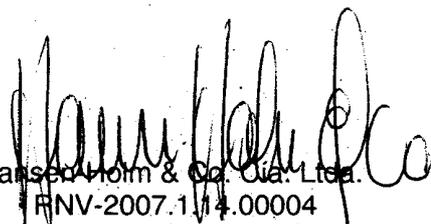
Opinión

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 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador

Abril 14, 2010


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
RNV-2007.1.14.00004



HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

BALANCES GENERALES

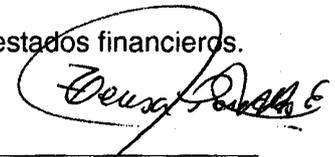
DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja y bancos		894,565	642,371
Cuentas por cobrar, neto	3	2,430,665	2,408,550
Compañías relacionadas	4	859,963	814,576
Inventarios		740,519	646,037
Total activo corriente		<u>4,925,712</u>	<u>4,511,534</u>
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto	5	30,426,458	31,146,145
Activos de operación y otros	6	<u>957,763</u>	<u>459,429</u>
Total activos		<u>36,309,933</u>	<u>36,117,108</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Porción corriente de obligación a largo plazo	7	833,333	395,685
Obligaciones bancarias	8	0	1,951,700
Proveedores		1,793,300	1,891,194
Compañías relacionadas	4	326,230	876,628
Gastos acumulados		<u>1,617,419</u>	<u>1,823,913</u>
Total pasivo corriente		<u>4,570,282</u>	<u>6,939,120</u>
Obligación a largo plazo	7	4,166,667	362,193
Jubilación patronal y desahucio	11	434,963	360,220
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	12	20,000,000	20,000,000
Aporte futura capitalización		55,187	55,187
Reserva legal	12	1,419,780	1,196,456
Reserva de capital	12	3,511,777	3,511,777
Utilidades acumuladas		<u>2,151,277</u>	<u>3,692,155</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>27,138,021</u>	<u>28,455,575</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>36,309,933</u>	<u>36,117,108</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Eco. Morice Dassum Aivas →
Gerente General


Eco. Teresa Paredes
Contador General

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

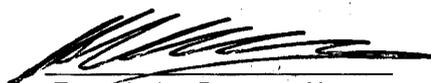
ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

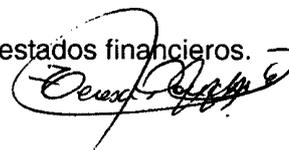
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>INGRESOS</u>			
Habitaciones		7,496,037	7,863,580
Alimentos y bebidas		9,919,860	10,330,483
Comunicaciones y otros		1,011,977	931,696
Total ingresos		<u>18,427,874</u>	<u>19,125,759</u>
<u>COSTOS Y GASTOS</u>			
Costo de ventas		2,985,300	2,975,962
Gastos generales y administración		9,368,323	9,421,376
Depreciación		2,037,880	1,952,425
Total costos y gastos		<u>14,391,503</u>	<u>14,349,763</u>
Utilidad operacional bruta		4,036,371	4,775,996
Gasto por contrato franquicia	13	<u>674,643</u>	<u>707,722</u>
Utilidad operacional neta		3,361,728	4,068,274
Gasto financiero y otros		368,378	524,717
Ingresos por arriendo y otros		<u>602,553</u>	<u>398,964</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		3,595,903	3,942,521
Participación a trabajadores	9	539,385	591,378
Impuesto a la renta	10	<u>823,277</u>	<u>908,254</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>2,233,241</u>	<u>2,442,889</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Eco. Morice Dassum Aivas
Gerente General



Eco. Teresa Paredes
Contador General

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

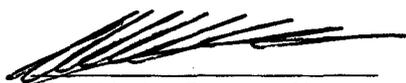
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

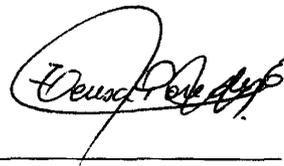
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31 del 2007	20,000,000	55,187	952,167	3,511,777	3,523,947	28,043,078
Distribución dividendos					(2,030,393)	(2,030,393)
Utilidad neta del ejercicio					2,442,890	2,442,890
Transferencia a reserva legal			244,289		(244,289)	0
Saldos a diciembre 31 del 2008	20,000,000	55,187	1,196,456	3,511,777	3,692,155	28,455,575
Distribución dividendos					(3,498,600)	(3,498,600)
Ajuste					(52,195)	(52,195)
Utilidad neta del ejercicio					2,233,241	2,233,241
Transferencia a reserva legal			223,324		(223,324)	0
Saldos a diciembre 31 del 2009	20,000,000	55,187	1,419,780	3,511,777	2,151,277	27,138,021

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Eco. Morice Dassum Aivas
Gerente General



Eco. Teresa Paredes
Contador General

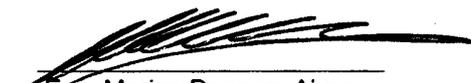
HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

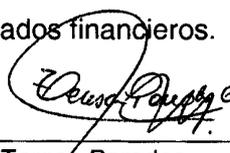
DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad del ejercicio	2,233,241	2,442,889
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	2,037,880	1,952,425
Amortización activos de operación	415,727	270,660
Desvalorización derecho fiduciario	266,393	0
Participación a trabajadores	539,385	591,378
Impuesto a la renta	823,277	908,254
Jubilación Patronal y Desahucio	74,743	360,220
Provisión cuentas incobrables	7,565	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(75,067)	(180,758)
Inventarios	(94,483)	2,249
Proveedores y otros	(648,292)	(1,430,852)
Pasivos acumulados	<u>(1,621,350)</u>	<u>(1,238,312)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	3,959,019	3,678,153
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Compra de activos fijos	(1,318,193)	(1,278,692)
Compra de activos de operación	<u>(1,180,454)</u>	<u>(296,276)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(2,498,647)	(1,574,968)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aumento de obligaciones, neto	2,290,422	257,392
Dividendos pagados	<u>(3,498,600)</u>	<u>(2,030,393)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(1,208,178)	(1,773,001)
Aumento neto de efectivo	252,194	330,184
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	642,371	312,187
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	894,565	642,371

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Eco. Morice Dassum Aivas
Gerente General


Eco. Teresa Paredes
Contador General

HOTEL COLON GUAYAQUIL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

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

Con fecha 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 13. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de Presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la aplicación de éstas involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08), el ejercicio 2010 se constituye en el período de transición para elaborar y presentar estados financieros comparativos con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para las compañías cuyos activos superen los US\$4,000,000.

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

Inventarios

Los inventarios se encuentran valuados al costo de adquisición, que no excede a los valores de mercado.

Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos

La propiedad, instalaciones, mobiliario y equipo se presentan al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses de acuerdo a lo establecido en la NEC No. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	30 años
Instalaciones	10 años
Mobiliario	10 años
Maquinaria	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de computación	3 años

Activos de operación y otros

Incluyen principalmente activos de operación como vajilla, cristalería y cubertería. La amortización de estos activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas basadas en la vida útil estimada de los bienes.

Participación a trabajadores e impuesto a la renta

La participación a trabajadores e impuesto a la renta se aplica sobre la utilidad del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto se provisiona este valor al cierre del ejercicio.

Jubilación patronal y desahucio

Las provisiones son registradas en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

Reconocimiento de ingresos

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

3. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Clientes	894,539	807,394
Anticipos a terceros	978,359	1,239,692
Otros	571,788	368,065
	<u>2,444,686</u>	<u>2,415,151</u>
Menos – provisión incobrables	(14,021)	(6,601)
	<u>2,430,665</u>	<u>2,408,550</u>

4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de cuentas por cobrar y pagar compañías relacionadas es el siguiente:

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Acplan S.A.	670,963	0	657,418	0
Hotel Colón Internacional C.A.	17,577	0	17,927	0
Accionistas (1)	0	326,230	0	875,382
Turín Associates Corp. (1)	77,500	0	77,500	0
Neptunocorp S.A.	78,147	0	0	0
Otras	15,776	0	61,731	1,246
	<u>859,963</u>	<u>326,230</u>	<u>814,576</u>	<u>876,628</u>

(1) Préstamos con intereses que fluctúan entre el 8.5% al 10%, con vencimientos semestrales y anuales.

Durante el año 2009 y 2008, las principales transacciones con compañías relacionadas corresponden:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Préstamos pagados	874,152	1,740,433
Gastos por intereses	45,848	182,407

5. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo neto al inicio del año	31,146,145	31,819,877
Adiciones, neto (1)	1,318,193	1,278,693
Depreciación	<u>(2,037,880)</u>	<u>(1,952,425)</u>
Saldo neto al final del año	<u>30,426,458</u>	<u>31,146,145</u>

(1) Incluye principalmente los desembolsos realizados durante el 2009 y 2008 para la remodelación de lobby bar, salones, café colón y todos los pisos de huéspedes, ejecutivos por US\$1,618,409 (2008; US\$1,463,993) de acuerdo a estándares del contrato de franquicia, Ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS, Contrato de Franquicia.

6. ACTIVOS DE OPERACION Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, activos de operación y otros están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Activos de operación	524,552	444,759
Derecho fiduciario (1)	420,039	0
Otros activos no corrientes	13,172	14,670
	<u>957,763</u>	<u>459,429</u>

(1) Ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS, Fideicomiso de Titularización.
A la fecha de este informe se encuentra en proceso la auditoría a los estados financieros del Fideicomiso.

7. OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la obligación a largo plazo, se formaba de la siguiente manera:

	Porción corriente	<u>2009</u> Porción largo plazo	Total
<u>Fideicomiso Titularización Hotel Colón</u>			
<u>Guayaquil – Cero Uno (1)</u>	<u>833,333</u>	<u>4,166,667</u>	<u>5,000,000</u>
	<u>833,333</u>	<u>4,166,667</u>	<u>5,000,000</u>

(1) Ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS, Fideicomiso de Titularización

	Porción corriente	<u>2008</u> Porción largo plazo	Total
<u>Banco Internacional</u>			
Préstamos sobre firmas pagaderos hasta octubre 2010 con tasa de interés del 10.30%	<u>395,685</u>	<u>362,193</u>	<u>757,878</u>
	<u>395,685</u>	<u>362,193</u>	<u>757,878</u>

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las obligaciones bancarias registradas por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Banco Internacional</u>		
Préstamos con vencimientos en (2008; marzo del 2009) con tasa de interés (2008; 9.1% anual).	0	151,700
<u>Banco Itau</u>		
Préstamos con vencimientos en (2008; febrero y agosto del 2009) a una tasa de interés (2008; 4.5% y 5.5% anual).	<u>0</u>	<u>1,800,000</u>
	<u>0</u>	<u>1,951,700</u>

9. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad líquida.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los movimientos de la provisión son los siguientes:

Saldo al 31 de diciembre del 2007	588,830
Provisión del año	591,378
Pagos efectuados	<u>(584,312)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008	595,896
Ajuste	(288)
Provisión del año	539,385
Pagos efectuados	<u>(591,521)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>543,472</u>

10. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25%. La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	3,595,903	3,942,521
Participación a trabajadores	(539,385)	(591,378)
Gastos no deducibles	280,841	341,866
Beneficios tributarios	<u>(44,252)</u>	<u>(59,994)</u>
Utilidad gravable	3,293,107	3,633,015
Impuesto a renta	823,277	908,254

11. JUBILACION 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 2009 y 2008, 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 2007	0	0	0
Provisión del año	265,889	94,331	360,220
Saldo al 31 de diciembre del 2008	265,889	94,331	360,220
Provisión del año	57,669	17,074	74,743
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>323,558</u>	<u>111,405</u>	<u>434,963</u>

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 20,000,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Reserva de Capital

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

13. 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 2009, los cargos correspondientes por estos honorarios ascienden a US\$674,643 (2008; US\$707,722).

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.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 14, 2010) no se produjeron eventos que a criterio de la Administración pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.