

COLONCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2013

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Coloncorp S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Coloncorp 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 importantes 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 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.

Fundamento de la opinión con salvedad

6. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no ha realizado la estimación de cuentas de dudoso cobro por US\$2,047,892 correspondientes a cuentas por cobrar Orbistel S.A.

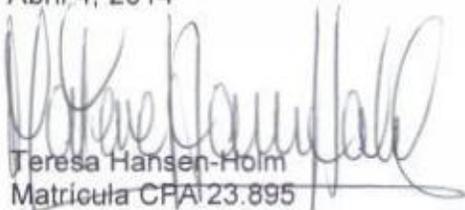
Opinión

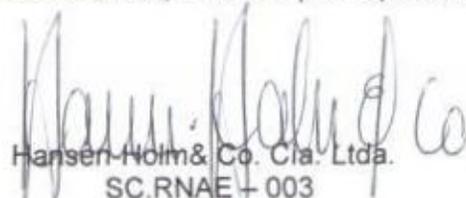
7. En nuestra opinión, excepto por el efecto del hecho descrito en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedad", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Coloncorp S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los 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

8. En la transición a las NIIF, la Compañía utilizó los valores municipales como costo atribuido. Durante el 2013, la Compañía obtuvo peritajes de las propiedades de inversión, ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, procediendo por esta razón a incrementar en US\$983,984 el activo y sus resultados acumulados.
9. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que Coloncorp S.A. continuará como empresa en marcha. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía presenta pérdidas acumuladas de US\$1,248,749 (2012: US\$2,452,767) y capital de trabajo negativo por US\$1,084,973 (2012: US\$269,104). En la Nota 2. EMPRESA EN MARCHA, la Administración presenta su plan para superar esta situación. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes y/o reclasificaciones resultantes de esta incertidumbre.
10. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US\$2,506,942 (2012: US\$2,774,871) y por pagar de US\$351,272 (2012: US\$735,797), tal como se expone en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS.
11. El Informe de Cumplimiento Tributario de Coloncorp S.A. al 31 de diciembre del 2013, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 4, 2014


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC.RNAE - 003

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

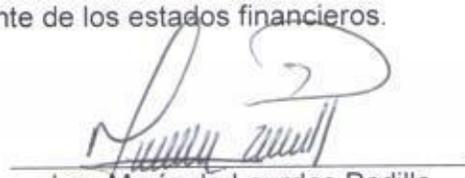
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Efectivo | 6 | 284,449 | 13,442 |
| Cuentas por cobrar | 7 | 520,955 | 837,038 |
| Partes relacionadas | 8 | 8,551 | 358,569 |
| Inventarios | 9 | 1,286,687 | 1,641,951 |
| Total activo corriente | | <u>2,100,642</u> | <u>2,851,000</u> |
| Cuentas por cobrar | 7 | 534,723 | 570,322 |
| Partes relacionadas | 8 | 2,498,391 | 2,416,302 |
| Inversiones permanentes | | 40,502 | 40,502 |
| Instalaciones, mobiliarios y equipos | 10 | 50,718 | 69,290 |
| Propiedades de inversión | 11 | 2,600,950 | 1,674,038 |
| Activos en operación | | <u>10,844</u> | <u>0</u> |
| Total activos | | <u>7,836,770</u> | <u>7,621,454</u> |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u> | | | |
| <u>PASIVOS</u> | | | |
| Obligaciones financieras | 12 | 2,605,407 | 1,925,462 |
| Partes relacionadas | 8 | 351,272 | 735,797 |
| Cuentas por pagar | 13 | 228,936 | 458,845 |
| Total pasivo corriente | | <u>3,185,615</u> | <u>3,120,104</u> |
| Obligaciones financieras | 12 | 3,898,907 | 4,379,492 |
| Cuentas por pagar | 13 | 63,595 | 0 |
| Impuesto diferido | 16 | 233,456 | 14,907 |
| <u>PATRIMONIO</u> | | | |
| Capital social | 17 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| Aportes futuras capitalizaciones | 17 | 147,503 | 1,003,275 |
| Reserva legal | 17 | 56,443 | 56,443 |
| Resultados acumulados | 17 | <u>(1,248,749)</u> | <u>(2,452,767)</u> |
| Total patrimonio | | <u>455,197</u> | <u>106,951</u> |
| Total pasivos y patrimonio | | <u>7,836,770</u> | <u>7,621,454</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Gerente General


Ing. María de Lourdes Padilla
Contadora

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

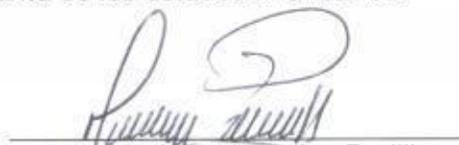
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| <u>Ingresos</u> | <u>Notas</u> | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|--------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos por alquiler | 1 | 867,959 | 961,149 |
| Ingresos por venta | 1 | 585,366 | 1,364,382 |
| Ingresos por corretaje | 1 y 18 | 637,145 | 259,549 |
| Total ingresos | | <u>2,090,470</u> | <u>2,585,080</u> |
| <u>Costos y gastos</u> | | | |
| Costo de venta | 1 | (524,031) | (1,119,459) |
| Gastos de administración | | (252,236) | (271,800) |
| Gastos generales | | <u>(1,095,102)</u> | <u>(1,446,084)</u> |
| Total costos y gastos | | <u>(1,871,369)</u> | <u>(2,837,343)</u> |
| Utilidad (pérdida) operacional | | 219,101 | (252,263) |
| <u>Otros ingresos/egresos</u> | | | |
| Otros ingresos/egresos, neto | 14 | 370,230 | (937,947) |
| Gasto financiero | | <u>(272,590)</u> | <u>(220,351)</u> |
| Total otros ingresos/egresos | | 97,640 | (1,158,298) |
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias | | 316,741 | (1,410,561) |
| Impuestos a las ganancias | 15 | <u>(87,994)</u> | <u>(54,417)</u> |
| Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | | <u>228,747</u> | <u>(1,464,978)</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum
Gerente General



Ing. María de Lourdes Padilla
Contadora

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | Resultados acumulados | | | | | Total |
|--|-----------------------|----------------------------------|---------------|--------------------|--|-------------|
| | Capital social | Aportes futuras capitalizaciones | Reserva legal | Reserva de capital | Ajustes acumulados por transición a las NIIF | |
| Saldos a diciembre 31, 2011 | 1,500,000 | 0 | 23,326 | 353,298 | (894,737) | (1,010,811) |
| Transferencia a reserva legal | | | | | | |
| Aportes futuras capitalizaciones, ver Nota 17. | | | | | | |
| <u>PATRIMONIO</u> | | 1,003,275 | | | | 1,003,275 |
| Ajuste por impuesto diferido | | | | | (4,915) | (4,915) |
| Ajuste por reconocimiento de inventario | | | | | 61,054 | 61,054 |
| (Pérdida) neta del ejercicio | | | | | (1,464,978) | (1,464,978) |
| Saldos a diciembre 31, 2012 | 1,500,000 | 1,003,275 | 56,443 | 353,298 | (894,737) | (2,452,767) |
| Pago Hotel Colón Guayaquil | | | | | | |
| Aportes futuras capitalizaciones, ver Nota 17. | | | | | | |
| <u>PATRIMONIO</u> | | (855,772) | | | | (855,772) |
| Ajustes a resultados acumulados, ver Nota 17. | | | | | 55,303 | 55,303 |
| <u>PATRIMONIO</u> | | | | | 919,968 | 919,968 |
| Utilidad neta del ejercicio | | | | | 228,747 | 228,747 |
| Saldos a diciembre 31, 2013 | 1,500,000 | 147,503 | 56,443 | 353,298 | (894,737) | (707,310) |
| | | | | | | (1,248,749) |
| | | | | | | 455,197 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum
Gerente General



Ing. Maria de Lourdes Padilla
Contadora

COLONCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

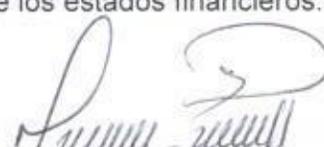
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|------------------|------------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u> | | |
| Utilidad (pérdida) neta del ejercicio | 228,747 | (1,464,978) |
| Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación | | |
| Impuesto a las ganancias | 87,994 | 54,417 |
| Depreciación | 73,561 | 74,911 |
| Estimación de cuentas de dudoso cobro | 261 | 1,542,999 |
| <u>Cambios netos en activos y pasivos:</u> | | |
| Cuentas por cobrar | (324,416) | (146,108) |
| Inventarios | 355,264 | 350,481 |
| Cuentas por pagar y otros | (573,438) | (330,818) |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación | <u>(152,027)</u> | <u>80,904</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u> | | |
| Adquisición/ventas de instalaciones, mobiliarios y equipos, neto | (5,940) | 1,670 |
| Ventas de propiedades de inversión, neto | 8,023 | 32,190 |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión | <u>2,083</u> | <u>33,860</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u> | | |
| Obligaciones financieras, neto | 365,648 | (238,017) |
| Pagos relacionados | 55,303 | 0 |
| Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiación | <u>420,951</u> | <u>(238,017)</u> |
| Aumento (disminución) neto de efectivo | 271,007 | (123,253) |
| Efectivo al comienzo del año | 13,442 | 136,695 |
| Efectivo al final del año | 284,449 | 13,442 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Gerente General


Ing. María de Lourdes Padilla
Contadora

COLONCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La actividad principal de la Compañía es la construcción y comercialización de toda clase de edificios y condominios.

Durante el año 2013, se facturó por: i) venta de oficinas y departamentos el monto de US\$585,366 (2012: US\$1,364,382), ii) alquiler el monto de US\$585,366 (2012: US\$961,149); y, iii) comisiones por corretaje (ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES) el monto de US\$637,145 (2012: US\$259,549), lo cual representa el 28% (2012: 53%), 42% (2012: 37%) y 30% (2012: 7%) del total de los ingresos ordinarios, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía ha recibido por reserva de un parqueo US\$8,900 (2012: US\$172,918 por reserva de 2 oficinas y 2 parqueos) como anticipos de clientes, ver Nota 13. CUENTAS POR PAGAR.

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 de fecha 8 de marzo del 2013.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que Coloncorp S.A. continuará como empresa en marcha, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$1,248,749 (2012: US\$2,452,767). La Administración prevee cobrar las cuentas por cobrar con relacionadas, inclusive aceptando activos y prestación de servicios que ayuden a Coloncorp S.A. a cumplir su objeto social. Adicionalmente, se van a vender los inmuebles construidos que constan en el inventario de la Compañía, previéndose utilidades.

3. 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 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.

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 de edificios están valorados al costo promedio de construcción, los inventarios no exceden el valor de mercado.

d) Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes consisten principalmente en acciones. Las inversiones se encuentran registradas al costo. La Compañía no ha ajustado sus inversiones de acuerdo al método de participación.

e) Instalaciones, mobiliarios y equipos

Las instalaciones, mobiliarios y equipos se presentan al costo histórico. 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:

| | |
|----------------------------------|---------|
| Instalaciones | 10 años |
| Maquinarias y equipos de oficina | 10 años |
| Muebles y enseres | 10 años |
| Vehículos | 5 años |
| Equipos de computación | 3 años |

f) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a suites, locales y parqueos que generan rentas. Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos:

| | |
|------------------------------|---------|
| Oficinas Edificio Colconcorp | 45 años |
| Suites, locales y parqueos | 31 años |

g) Anticipos de clientes

Anticipos de clientes incluyen los valores recibidos de los clientes por reservaciones de oficinas y parqueos.

h) 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.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía reconoce ingresos por: i) venta de inmueble a la terminación de la obra y emisión de factura, la escritura de compraventa se entrega una vez que el cliente ha cancelado la totalidad del bien; y, ii) alquiler de locales, oficinas y departamentos.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, 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.

5. 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. La Gerencia de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

b) Riesgo de tasa de interés

Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones devengan tasas de interés variables. La Compañía está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a la fortaleza financiera y puntual cumplimiento de sus obligaciones.

La Compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

6. EFFECTIVO

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

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Caja | 54,275 | 1,050 |
| Bancos locales | 81,887 | 8,902 |
| Bancos en el exterior | 148,287 | 3,490 |
| | <u>284,449</u> | <u>13,442</u> |

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de cuentas por cobrar a corto plazo se forma de la siguiente manera:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Cientes ⁽¹⁾ | 116,548 | 445,488 |
| Otras cuentas por cobrar (2) | 373,056 | 357,330 |
| Otros | 41,726 | 44,334 |
| Estimación de cuentas de dudoso cobro (3) | <u>(10,375)</u> | <u>(10,114)</u> |
| | <u>520,955</u> | <u>837,038</u> |

- (1) Incluye principalmente cuentas por cobrar, por concepto de arriendos, a José Rosales Riofrio por US\$45,811 y Dimaxfort por US\$26,076.
- (2) El saldo de esta cuenta incluye principalmente cuentas por cobrar a Advance Business por US\$365,056.
- (3) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es el siguiente:

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2011 | (7,115) |
| Estimación del año | <u>(2,999)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre del 2012 | (10,114) |
| Estimación del año | <u>(261)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 | <u>(10,375)</u> |

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo de las cuentas por cobrar a largo plazo se forma de la siguiente manera:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---------------------|----------------|----------------|
| Orbiscorp | 453,113 | 453,113 |
| Enrique Ponce Luque | 0 | 60,168 |
| Proyecto Cumbayá | 20,299 | 20,299 |
| Gilauco | 36,742 | 36,742 |
| Aurora Fashion | 20,448 | 0 |
| Daniela Creamer | <u>4,121</u> | <u>0</u> |
| | <u>534,723</u> | <u>570,322</u> |

8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo con partes relacionadas son las siguientes:

| | <u>2013</u> | | <u>2012</u> | |
|-----------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| | <u>Cuentas por cobrar</u> | <u>Cuentas por pagar</u> | <u>Cuentas por cobrar</u> | <u>Cuentas por pagar</u> |
| Dosmilcorp S.A. | 0 | 0 | 0 | 408,092 |
| Formitec | 0 | 231,716 | 0 | 205,440 |
| Otros | 8,551 | 119,556 | 358,569 | 122,265 |
| (1) | <u>8,551</u> | <u>351,272</u> | <u>358,569</u> | <u>735,797</u> |

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar a largo plazo con partes relacionadas son las siguientes:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Orbistel S.A. | 4,587,892 | 4,554,292 |
| Dosmilcorp S.A. | 0 | 0 |
| Nidisa | 429,664 | 381,175 |
| Centro de llamadas Nacionales | 20,835 | 20,835 |
| Estimación de cuentas dudosa cobro | <u>(2,540,000)</u> | <u>(2,540,000)</u> |
| (1) | <u>2,498,391</u> | <u>2,416,302</u> |

(1) Las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas no generan intereses y no tienen plazo previsto de cobro y/o pago.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es el siguiente:

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2011 | (1,000,000) |
| Estimación del año | <u>(1,540,000)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre del 2012 | (2,540,000) |
| Estimación del año | 0 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2013 | <u>(2,540,000)</u> |

Durante el año 2013 y 2012, las principales transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|-------------|-------------|
| Ingreso por administración proyecto | | |
| Ciudad Colón | 642,337 | 259,549 |
| Gastos por administración de proyectos | 278,331 | 195,120 |
| Préstamos entregados | 106,932 | 67,335 |

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los inventarios se forman de la siguiente manera:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|------------------|------------------|
| Edificio Coloncorp Parque Empresarial (1) | 681,566 | 1,102,019 |
| Edificio Torres Colón I y II y Galerías Colón (2) | 461,786 | 330,286 |
| Edificio Centrum (3) | 65,088 | 131,399 |
| Inventario Parques(4) | 67,300 | 67,300 |
| Otros | 10,947 | 10,947 |
| | <u>1,286,687</u> | <u>1,641,951</u> |

(1) Incluye 10 parques, 8 oficinas y 2 locales del Edificio Coloncorp ubicado en el Parque Empresarial Colón. Al 31 de diciembre del 2012, se reclasificó 5 parques y 5 oficinas por un monto de US\$1,108,998, ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

(2) Incluye 3 departamentos, 13 parques, y 9 bodegas del Edificio Torres Colón I y II.

(3) Incluye 6 parques y 1 bodega del Edificio Centrum.

(4) Incluye 15 parques por restitución de derechos fiduciarios del Fideicomiso Ciudad Colón.

10. INSTALACIONES, MOBILIARIOS Y EQUIPOS

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

| | <u>2013</u> | | | <u>Total</u> |
|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------|--------------|
| | <u>Instalaciones</u> | <u>Muebles y enseres</u> | <u>Otros</u> | |
| Saldo inicial | 13,530 | 44,506 | 11,254 | 69,290 |
| Adquisiciones | | 5,000 | 940 | 5,940 |
| Depreciación del año | (7,910) | (8,332) | (8,270) | (24,512) |
| Saldo final | 5,620 | 41,174 | 3,924 | 50,718 |

| | <u>2012</u> | | | | <u>Total</u> |
|----------------------|----------------------|--------------------------|------------------|--------------|--------------|
| | <u>Instalaciones</u> | <u>Muebles y enseres</u> | <u>Vehiculos</u> | <u>Otros</u> | |
| Saldo inicial | 23,837 | 47,858 | 22,132 | 12,697 | 106,524 |
| Adquisiciones | | 5,600 | | | 5,600 |
| Ventas/bajas | | | (7,270) | | (7,270) |
| Depreciación del año | (10,307) | (8,952) | (14,862) | (1,443) | (35,564) |
| Saldo final | 13,530 | 44,506 | 0 | 11,254 | 69,290 |

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

| | <u>2013</u> | | | <u>Total</u> |
|----------------------|----------------------------|----------------|-----------------|--------------|
| | <u>Suites y locales(1)</u> | <u>Bodegas</u> | <u>Parqueos</u> | |
| Saldo inicial | 1,551,635 | 19,524 | 102,879 | 1,674,038 |
| Revalorización (2) | 996,455 | 9,160 | 45,009 | 1,050,624 |
| Ventas/bajas | | | (8,023) | (8,023) |
| Depreciación del año | (107,359) | (1,515) | (6,815) | (115,689) |
| Saldo final | 2,440,731 | 27,169 | 133,050 | 2,600,950 |

(1) Los locales se encuentran garantizando obligaciones mantenidas con el Banco de Guayaquil. Ver Nota 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

(2) Mediante Acta de Junta General de Accionistas, se aprueba realizar la corrección de Implementación NIIF, en las Propiedades de Inversión Torre I, Edificio Centrum, y Edificio Coloncop. Ver Nota 17. PATRIMONIO. Los avalúos fueron realizados por el Arq. Alamiro González Roca con No. de registro PA-2002-269.

| | <u>2012</u> | | | <u>Total</u> |
|--------------------------|-------------------------|----------------|-----------------|--------------|
| | <u>Suites y locales</u> | <u>Bodegas</u> | <u>Parqueos</u> | |
| Saldo inicial | 534,785 | 19,524 | 92,745 | 647,054 |
| Ventas/bajas | | | (32,190) | (32,190) |
| Reclasificación, neta(1) | 1,056,197 | | 42,324 | 1,098,521 |
| Depreciación del año | (39,347) | | | (39,347) |
| Saldo final | 1,551,635 | 19,524 | 102,879 | 1,674,038 |

- (1) Incluye reclasificación de 5 parqueos y 5 oficinas por un monto de US\$1,108,998, ver Nota 9. INVENTARIOS, y US\$10,477 que fueron reclasificados a Instalaciones, mobiliarios y equipos.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones financieras registradas por la Compañía se forman de la siguiente manera:

| | <u>Corto</u> <u>plazo</u> | <u>2013</u> <u>Largo</u> <u>plazo</u> | <u>Total</u> |
|---|------------------------------|---|------------------|
| <u>ITAÚ Private Bank</u> | | | |
| Préstamos con vencimientos en el 2015, a una tasa de interés entre el 1.44% y 4.50% anual | 1,622,600 | 3,800,000 | 5,422,600 |
| <u>Banco de Guayaquil(1)</u> | | | |
| Préstamo con vencimiento en enero del 2014, a un interés del 8.25% anual | 960,000 | 0 | 960,000 |
| Intereses | 22,807 | 98,907 | 121,714 |
| | <u>2,605,407</u> | <u>3,898,907</u> | <u>6,504,314</u> |

| | <u>Corto</u> <u>plazo</u> | <u>2012</u> <u>Largo</u> <u>plazo</u> | <u>Total</u> |
|---|------------------------------|---|------------------|
| <u>ITAÚ Private Bank</u> | | | |
| Préstamos con vencimientos en el 2015, a una tasa de interés entre el 1.44% y 4.50% anual | 1,307,226 | 4,115,374 | 5,422,600 |
| <u>Banco de Guayaquil(1)</u> | | | |
| Préstamo con vencimiento en marzo del 2013, a un interés del 8.00% anual | 510,000 | 0 | 510,000 |
| Sobregiro | 77,273 | 0 | 77,273 |
| Intereses | 30,963 | 264,118 | 295,081 |
| | <u>1,925,462</u> | <u>4,379,492</u> | <u>6,304,954</u> |

- (1) Estos préstamos se encuentran garantizados por accionistas, garantías hipotecarias sobre propiedades del Edificio Centrum y valores entregados en garantía con el Banco de Guayaquil por un monto de US\$2,066,486, ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar a corto plazo se forman de la siguiente manera:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Anticipos de clientes | 8,900 | 172,918 |
| Proveedores locales | 83,372 | 129,591 |
| Otros | 136,664 | 156,336 |
| | <u>228,936</u> | <u>458,845</u> |

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar a largo plazo se forman de la siguiente manera:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Depósitos en Garantía (1) | 63,595 | 0 |

- (1) Durante el 2013, se reclasificó valores mantenidos en el corto plazo.

14. OTROS INGRESOS/EGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, otros ingresos/egresos, neto incluye principalmente ingresos por: i) adecuaciones y remodelaciones por US\$169,133 y, ii) venta de chatarra pro US\$75,594 y otros egresos por US\$0 (2012: US\$1,500,000).

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 (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|----------------|----------------|
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias | 316,741 | (1,410,561) |
| Gastos no deducibles | 86,417 | 1,647,735 |
| Ingresos exentos | (3,186) | (580) |
| Utilidad gravable | <u>399,972</u> | <u>236,594</u> |
| Impuesto a las ganancias | 87,994 | 54,417 |

16. IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los pasivos por impuesto diferido se forman de la siguiente manera:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Pasivo por impuesto diferido (1) | 233,456 | 14,907 |

(1) Durante el 2013, se generó una diferencia temporaria por US\$218,549 causando un aumento en pasivo por impuesto diferido, la cual corresponde a la Revalorización de Propiedades de Inversión, ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Los impuestos diferidos fueron calculados bajo la tasa fiscal estimada por la Gerencia de acuerdo a los parámetros establecidos por la NIC 12. La tasa fiscal aplicable al 2013 es del 22% (2012: 23%).

17. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 1,500,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

Con fecha 25 de abril del 2008, queda inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil la escritura pública del capital autorizado, aumento de capital suscrito y reforma de estatutos por US\$1,496,000.

Aportes futuras capitalizaciones

Mediante Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 31 de diciembre del 2012, se aprueba la transferencia de la cuenta por pagar a accionistas a aportes futuras capitalizaciones el monto de US\$1,003,275; sin embargo se realizó un ajuste por una devolución de aportes, quedando al 31 de diciembre del 2013 un monto US\$147,503 en aportes futuras capitalizaciones.

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

a) Reserva 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>01/01/2010</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Total patrimonio de acuerdo a "NEC" | 1,076,077 | 1,116,757 |
| <u>Ajustes del periodo de transición "NEC" a "NIIF"</u> | | |
| Baja de cuentas por cobrar a clientes c/p | (111,444) | (111,444) |
| Baja cuentas por cobrar a clientes l/p | (862,875) | (862,875) |
| Baja de estimación de cuentas de dudoso cobro | 812,775 | 812,775 |
| Baja cuentas por cobrar relacionadas | (4,168) | (4,168) |
| Estimación dudoso cobro relacionadas l/p | (1,000,000) | (1,000,000) |
| Ajustes inventarios de inmuebles (Torres y Centrum) | 46,442 | 46,442 |
| Ajustes a propiedades de inversión | 73,845 | 73,845 |
| Pasivo por impuesto diferido | (8,661) | (8,661) |
| Total ajustes en la fecha de transición "NEC" a "NIIF" | (1,054,086) | (1,054,086) |
| Ajustes periodo de transición | 159,349 | 0 |
| Total patrimonio de acuerdo a NIIF al 31/12/2010 | <u>181,340</u> | <u>62,671</u> |

c) Ajustes a resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2013, se han realizado los siguientes ajustes:

| | |
|--|----------------|
| Baja de depreciación de propiedades de inversión | (4,143) |
| Corrección de depreciación de instalaciones, mobiliarios y equipos | (7,612) |
| Corrección costo atribuido (1) | 983,984 |
| Corrección impuesto diferido por ajuste de costo atribuido (1) | (218,549) |
| Provisión en exceso de intereses financieros | 166,288 |
| | <u>919,968</u> |

- (1) Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 27 de marzo del 2014, se aprueba efectuar la corrección de la implementación NIIF, en las propiedades de inversión Torre I, Edificio Centrum y Edificio Coloncorp, junto con una depreciación acumulada y el ajuste por impuesto diferido, afectando a resultados de años anteriores.

18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Garantía Recapt

Con fecha 8 de febrero del 2013, se firma garantía bancaria con el Banco de Guayaquil por US\$500,000 para garantizar el fiel cumplimiento de pago de las obligaciones de Recapt Recuperación de Capital Contact Center S.A. La vigencia de la garantía es de 180 días y se procedió a la renovación con fecha 7 de agosto del 2013 por 180 días adicionales.

Contrato comisiones por corretaje

Durante el año 2007, se celebra contrato entre la Compañía y Dosmilcorp S.A., en el cual se establece que la Compañía procederá a facturar a Dosmilcorp S.A. por servicios de administración y por servicios de comercialización de inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2013, se ha facturado por administración de proyectos US\$106,126 (2012: US\$259,549) y por comercialización de nuevos proyectos US\$531,019.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 4, 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.