

COLONCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2014 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. (en liquidación)

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Coloncorp S.A. (en liquidación), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Coloncorp S.A. (en liquidación) al 31 de diciembre del 2013, fueron auditados por la Firma, cuyo informe de fecha 4 de abril del 2014, contiene una opinión con salvedades sobre los referidos estados financieros.

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 nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada 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.

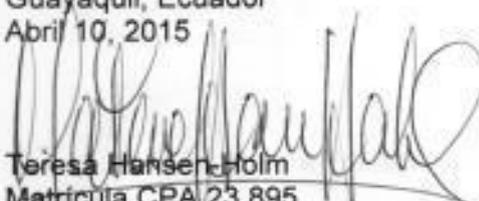


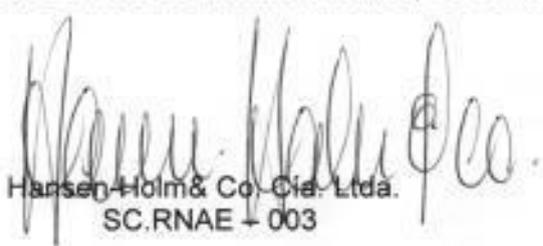
6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Coloncorp S.A. (en liquidación) al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos de énfasis

7. Con fecha 8 de octubre del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCV-INC-DNASED-SD-140030706 solicitó la disolución de oficio de la Compañía, por registrar pérdidas por el 50% o más del capital social y reservas, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.
8. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que Coloncorp S.A. (en liquidación) continuará como empresa en marcha. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía presenta pérdidas acumuladas de US\$1,131,096 (2013: US\$1,248,749) y capital de trabajo negativo por US\$3,555,146 (2013: US\$1,084,973).
9. 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.
10. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US\$2,526,649 (2013: US\$2,506,942) y por pagar de US\$73,485 (2013: US\$351,272), tal como se expone en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS.
11. El Informe de Cumplimiento Tributario de Coloncorp S.A. (en liquidación) al 31 de diciembre del 2014, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 10, 2015


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA/23.895


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



COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

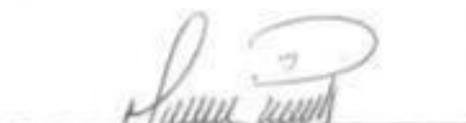
DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVOS			
Efectivo	6	277,199	284,449
Cuentas por cobrar	7	563,779	520,955
Partes relacionadas	8	15,976	8,551
Inventarios	9	1,620,712	1,286,687
Total activo corriente		<u>2,477,666</u>	<u>2,100,642</u>
Cuentas por cobrar	7	500,053	534,723
Partes relacionadas	8	2,510,673	2,498,391
Inversiones permanentes		40,502	40,502
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	10	141,109	50,718
Propiedades de inversión	11	1,131,735	2,600,950
Activos en operación		<u>1,032</u>	<u>10,844</u>
Total activos		<u>6,802,770</u>	<u>7,836,770</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	12	5,323,656	2,605,407
Partes relacionadas	8	73,485	351,272
Cuentas por pagar	13	635,671	228,936
Total pasivo corriente		<u>6,032,812</u>	<u>3,185,615</u>
Obligaciones financieras	12	0	3,898,907
Cuentas por pagar	13	21,878	63,595
Impuesto diferido	15	144,032	233,456
PATRIMONIO			
Capital social	16	1,500,000	1,500,000
Aportes futuras capitalizaciones	16	147,503	147,503
Reserva legal	16	87,641	56,443
Resultados acumulados	16	<u>(1,131,096)</u>	<u>(1,248,749)</u>
Total patrimonio		<u>604,048</u>	<u>455,197</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>6,802,770</u>	<u>7,836,770</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. (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos</u>			
Ingresos por alquiler	1	1,041,478	867,959
Ingresos por ventas	1	1,115,976	585,366
Ingresos por corretaje	1 y 17	283,753	637,145
Total ingresos		<u>2,441,207</u>	<u>2,090,470</u>
<u>Costos y gastos</u>			
Costo de ventas	1	(1,091,478)	(524,031)
Gastos de administración		(145,076)	(252,236)
Gastos generales		(835,701)	(1,095,102)
Total costos y gastos		<u>(2,072,255)</u>	<u>(1,871,369)</u>
Utilidad operacional		368,952	219,101
<u>Otros ingresos / egresos</u>			
Otros ingresos / egresos, neto	14	88,176	370,230
Gasto financiero		(269,045)	(272,590)
Total otros ingresos / egresos		<u>(180,869)</u>	<u>97,640</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		188,083	316,741
Impuesto a las ganancias	15	(39,232)	(87,994)
Utilidad neta del ejercicio		<u>148,851</u>	<u>228,747</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. (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados					
	Ajustes acumulados				Total	
	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	por transición a las NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2012	1,003,275	56,443	353,298	(894,737)	(1,911,328)	106,951
Pago Hotel Colón Guayaquil					55,303	55,303
Aportes futuras capitalizaciones, ver Nota 16. PATRIMONIO	(855,772)					(855,772)
Ajustes a resultados acumulados, ver Nota 16. PATRIMONIO					919,968	919,968
Utilidad neta del ejercicio					228,747	228,747
Saldos a diciembre 31, 2013	147,503	56,443	353,298	(894,737)	(707,310)	455,197
Transferencia de reserva legal		31,198			(31,198)	0
Utilidad neta del ejercicio					148,851	148,851
Saldos a diciembre 31, 2014	147,503	87,641	353,298	(894,737)	(589,657)	604,048

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Maria de Lourdes Padilla
Contadora



Ing. Morice Dassum
Gerente General

COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	148,851	228,747
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	39,232	87,994
Depreciación	84,253	73,561
Provisión de intereses	24,655	0
Estimación de cuentas de dudoso cobro	1,270	261
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar	(131,159)	(324,416)
Inventarios	211,408	355,264
Cuentas por pagar y otros	58,699	(573,438)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>437,209</u>	<u>(152,027)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisiciones / ventas de instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	(101,427)	(5,940)
Ventas de propiedades de inversión, neto	862,281	8,023
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	<u>760,854</u>	<u>2,083</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Obligaciones financieras, neto	(1,205,313)	365,648
Pagos a partes relacionadas	0	55,303
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiación	<u>(1,205,313)</u>	<u>420,951</u>
(Disminución) aumento neta de efectivo	(7,250)	271,007
Efectivo al comienzo del año	284,449	13,442
Efectivo al final del año	277,199	284,449

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum
Gerente General



Ing. María de Lourdes Padilla
Contadora

COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(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 2014, se facturó por: i) Venta de oficinas y departamentos el monto de US\$1,115,976 (2013: US\$585,366), ii) Alquiler el monto de US\$1,041,478 (2013: US\$867,959); y, iii) Comisiones por corretaje el monto de US\$283,753 (2013: US\$637,145), ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, lo cual representa el 46% (2013: 28%), 43% (2013: 42%) y 11% (2013: 30%), respectivamente, del total de los ingresos ordinarios.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, 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 2013 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de marzo del 2014.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que Coloncorp S.A. (en liquidación) continuará como empresa en marcha, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$1,131,096 (2013: US\$1,248,749), ver Nota 18. EVENTOS SUBSECUENTES.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

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 convierte 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.

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, así tenemos:

Oficinas del Edificio Coloncorp	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%, 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 compra-venta 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. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el efectivo está compuesto por:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	0	54,275
Bancos locales	272,266	81,887
Bancos en el exterior	4,933	148,287
	<u>277,199</u>	<u>284,449</u>

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por cobrar a corto plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes (1)	182,296	116,548
Otras cuentas por cobrar (2)	362,718	373,056
Otros	30,410	41,726
Estimación de cuentas de dudoso cobro (3)	<u>(11,645)</u>	<u>(10,375)</u>
	<u>563,779</u>	<u>520,955</u>

(1) Incluye principalmente cuentas por cobrar, por concepto de arriendos, a Recuperación de Capital Contac Center S.A. por US\$105,000 y Dimaxfort por US\$26,076.

(2) El saldo de esta cuenta corresponde a cuenta por cobrar a Advance Business.

(3) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2012	(10,114)
Estimación del año	<u>(261)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	(10,375)
Estimación del año	<u>(1,270)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>(11,645)</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las cuentas por cobrar a largo plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Orbiscorp S.A.	453,113	453,113
Proyecto Cumbayá	0	20,299
Gilauco S.A.	36,742	36,742
Aurora Fashion S.A.	10,198	20,448
Daniela Creamer	0	4,121
	<u>500,053</u>	<u>534,723</u>

8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo con partes relacionadas son las siguientes:

	2014		2013	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Astecnia S.A.	0	49,410	0	75,426
Formitec S.A.	0	16,110	0	231,716
Otros	15,976	7,965	8,551	44,130
(1)	<u>15,976</u>	<u>73,485</u>	<u>8,551</u>	<u>351,272</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por cobrar a largo plazo con partes relacionadas son las siguientes:

	2014	2013
Orbistel S.A. (1)	0	4,587,892
Accionista (1)	4,602,892	0
Nidisa S.A.	426,946	429,664
Centro de llamadas nacionales	20,835	20,835
Estimación de cuentas dudoso cobro (2)	<u>(2,540,000)</u>	<u>(2,540,000)</u>
	<u>2,510,673</u>	(3) <u>2,498,391</u>

(1) Con fecha 8 de octubre del 2014, mediante Resolución No. SCV-INC-DNASD-SD-140029219 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se resuelve declarar disuelta a la Compañía Orbistel S.A. En base a esta resolución y a la intención de la liquidación de la Compañía, el Accionista mayoritario celebra Convenio de Sustitución de Obligaciones entre la Compañía Orbistel S.A. y el Ing. Morice Dassum Aivas por la deuda mantenida entre las partes con fecha 2 de junio del 2014.

(2) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, incluye estimación de cuentas de dudoso recaudo por US\$427,000 por la cuenta por cobrar a Nidisa S.A. y US\$2,113,000 por la cuenta por cobrar a Orbistel S.A.

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

Durante el año 2014 y 2013, las principales transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	2014	2013
Ingreso por administración proyecto Ciudad Colón	311,763	642,337
Ingreso por venta y alquiler de inmuebles	960,976	0
Gastos por administración de proyectos	180,784	278,331
Préstamos entregados	45,000	106,932

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los inventarios se forman de la siguiente manera:

	2014	2013
Edificio Colconcorp Parque Empresarial (1)	1,239,476	681,566
Edificio Torres Colón I y II y Galerías Colón (2)	247,505	461,786
Edificio Centrum (3)	98,984	65,088
Inventario parqueos (4)	23,800	67,300
Otros	10,947	10,947
	<u>1,620,712</u>	<u>1,286,687</u>

- (1) Incluye 5 parqueos, 4 oficinas y 2 locales del Edificio Colconcorp ubicados en el Parque Empresarial Colón. Al 31 de diciembre del 2014, se reclasificó 2 locales y 16 parqueos por un monto de US\$559,289, ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
- (2) Incluye 1 departamento, 14 parqueos, y 12 bodegas del Edificio Torres Colón I y II. Al 31 de diciembre del 2014, se reclasificó una suite por un monto de US\$86,872, ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
- (3) Incluye 5 parqueos y 3 bodegas del Edificio Centrum. Al 31 de diciembre del 2014, se reclasificó 3 parqueos por un monto de US\$21,250, ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.
- (4) Incluye 4 parqueos por restitución de derechos fiduciarios del Fideicomiso Ciudad Colón.

10. INSTALACIONES, MOBILIARIOS Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de instalaciones, mobiliarios y equipos, neto es el siguiente:

	<u>2014</u>			
	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	5,620	41,174	3,924	50,718
Adquisiciones	27,327	55,192	18,908	101,427
Depreciación del año	(2,374)	(7,982)	(680)	(11,036)
Saldo final	<u>30,573</u>	<u>88,384</u>	<u>22,152</u>	<u>141,109</u>

	<u>2013</u>			
	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	13,530	44,506	11,254	69,290
Adquisiciones	0	5,000	940	5,940
Depreciación del año	(7,910)	(8,332)	(8,270)	(24,512)
Saldo final	<u>5,620</u>	<u>41,174</u>	<u>3,924</u>	<u>50,718</u>

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

	<u>2014</u>			
	<u>Suites y locales</u>	<u>Bodegas</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	2,440,731	25,815	134,404	2,600,950
Reclasificación	(607,839)	(25,507)	87,913	(545,433)
Ventas/bajas	(798,327)	0	(63,954)	(862,281)
Depreciación del año	(54,603)	(308)	(6,590)	(61,501)
Saldo final (1)	<u>979,962</u>	<u>0</u>	<u>151,773</u>	<u>1,131,735</u>

2013

	<u>Suites y locales (1)</u>	<u>Bodegas</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	1,551,635	18,170	104,233	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	25,815	134,404	2,600,950

(1) Al 31 de diciembre del 2014, se reclasificó 4 locales, 2 bodegas y 2 parqueos por un monto de US\$1,212,844, ver Nota 9. INVENTARIOS.

(2) Los locales se encuentran garantizando obligaciones mantenidas con el Banco de Guayaquil, ver Nota 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

(3) 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 Colomcorp, ver Nota 16. PATRIMONIO. Los avalúos fueron realizados por el Arq. Alamiro González Roca con No. de Registro PA-2002-269.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones financieras registradas por la Compañía se forman de la siguiente manera:

	<u>Corto plazo</u>	<u>2014 Largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>ITAÚ Private Bank</u>			
Préstamos con vencimientos en el 2015, a una tasa de interés anual entre el 1.44% y 4.50%	4,461,624	0	4,461,624
<u>Banco de Guayaquil (1)</u>			
Préstamo con vencimiento en enero del 2015, a un interés del 8.24% anual	750,000	0	750,000
<u>Intereses por pagar</u>	<u>112,032</u>	<u>0</u>	<u>112,032</u>
	<u>5,323,656</u>	<u>0</u>	<u>5,323,656</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\$2,491,176, ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

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

13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por pagar a corto plazo se forman de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos de clientes (1)	423,368	8,900
Proveedores locales	44,638	83,372
Otros	167,665	136,664
	<u>635,671</u>	<u>228,936</u>

(1) Incluye principalmente anticipo recibido del cliente Troglincorp por reserva de oficinas por un monto de US\$400,000, sin embargo, no se encuentra firmado convenio alguno.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por pagar a largo plazo se forman de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depósitos en Garantía (1)	21,878	63,595
	<u>21,878</u>	<u>63,595</u>

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

14. OTROS INGRESOS / EGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014, otros ingresos / egresos, neto incluye principalmente ingresos por: i) Adecuaciones y remodelaciones por US\$28,010 (2013: US\$169,133) y ii) Venta de chatarra por US\$54,225 (2013: US\$75,594); y, otros egresos por US\$23,899 (2013: US\$0).

15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	188,083	316,741
Gastos no deducibles	399,298	86,417
Ingresos exentos	(2,580)	(3,186)
Utilidad gravable	584,801	399,972
Impuesto a las ganancias	128,656	87,994
Impuesto diferido	(89,424)	0
Impuesto a las ganancias	<u>39,232</u>	<u>87,994</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	233,456	14,907
Ajuste del año (1)	(89,424)	218,549 (2)
Saldo final	<u>144,032</u>	<u>233,456</u>

(1) Corresponde a la revalorización de propiedades de inversión, ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

(2) Corresponde a la corrección de la implementación NIIF, en las propiedades de inversión, afectando a resultados de años anteriores, ver Nota 16. PATRIMONIO.

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 2014 y 2013 es del 22%.

16. 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 cada una.

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

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 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 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.

17. 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 2 de agosto del 2014 por 182 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 2014, se ha facturado por administración de proyectos US\$253,237 (2013: US\$106,126) y por comercialización de nuevos proyectos US\$30,516 (2013: US\$531,019).

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 5 de febrero del 2015, mediante Oficio No. SCVS-INC-DNASD-SD-15-0002455, se designa al Ing. Morice Dassum Aivas como liquidador de Coloncorp S.A. (en liquidación), correspondiéndole la representación legal, judicial, extrajudicial de la Compañía, para fines de la liquidación.

Además de lo mencionado en el párrafo anterior, hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 10, 2015) 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.