

COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. 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 2016 y 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Con fecha 8 de octubre del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCV-INC-DNASD-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.
7. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN) continuará como empresa en marcha. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía presenta pérdidas acumuladas de US\$938,330 (2015: US\$950,563) y capital de trabajo negativo por US\$3,665,281 (2015: US\$3,738,085).

Hansen-Holm

8. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US\$3,036,282 (2015: US\$2,512,790) y por pagar de US\$10,043 (2015: US\$14,764), tal como se expone en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

9. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
11. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

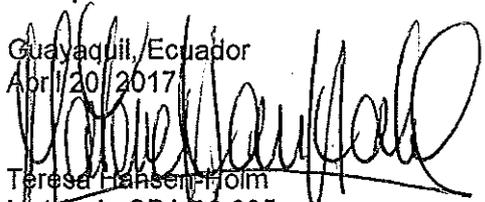
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

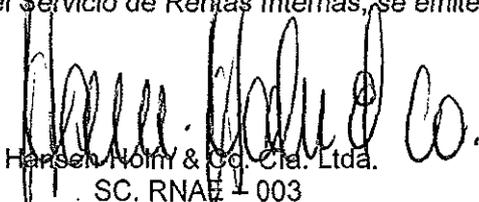
12. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

13. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.
14. El Informe de Cumplimiento Tributario de COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN), al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abr. 20, 2017


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE 1-003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN) de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	6	278,993	166,716
Cuentas por cobrar	7	132,129	120,358
Partes relacionadas	8	35,754	2,117
Inventarios	9	478,425	893,974
Total activo corriente		<u>925,301</u>	<u>1,183,165</u>
Cuentas por cobrar	7	0	500,053
Partes relacionadas	8	3,000,528	2,510,673
Inversiones permanentes	10	40,502	40,502
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	11	102,877	121,406
Propiedades de inversión	12	<u>1,858,585</u>	<u>1,903,387</u>
Total activos		<u>5,927,793</u>	<u>6,259,186</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	13	4,527,435	4,859,250
Partes relacionadas	8	10,043	14,764
Cuentas por pagar	14	<u>53,104</u>	<u>47,236</u>
Total pasivo corriente		<u>4,590,582</u>	<u>4,921,250</u>
Cuentas por pagar	14	439,288	449,793
Impuesto diferido	16	95,167	97,620
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	17	1,500,000	1,500,000
Aportes futuras capitalizaciones	17	147,503	147,503
Reserva legal	17	93,583	93,583
Resultados acumulados	17	<u>(938,330)</u>	<u>(950,563)</u>
Total patrimonio		<u>802,756</u>	<u>790,523</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,927,793</u>	<u>6,259,186</u>

Las notas 1 - 19 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 INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

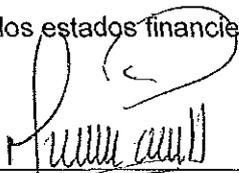
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos</u>			
Ingresos por alquiler	1	350,322	575,721
Ingresos por ventas	1	486,000	72,000
Ingresos por corretaje	2 y 18	<u>0</u>	<u>532,979</u>
Total ingresos		836,322	1,180,700
<u>Costos y gastos</u>			
Costo de ventas		(416,056)	(45,713)
Gastos de administración		(92,274)	(104,904)
Gastos generales		<u>(252,736)</u>	<u>(717,034)</u>
Total costos y gastos		(761,066)	(867,651)
Utilidad operacional		75,256	313,049
<u>Otros ingresos / egresos</u>			
Otros ingresos / egresos, neto	15	126,390	43,754
Gasto financiero		<u>(136,859)</u>	<u>(163,011)</u>
Total otros ingresos / egresos		(10,469)	(119,257)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		64,787	193,792
Impuesto a las ganancias	16	<u>(52,554)</u>	<u>(8,158)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>12,233</u>	<u>185,634</u>

Las notas 1 - 19 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, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

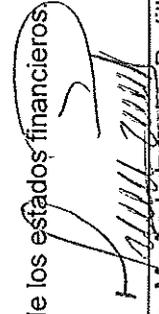
----- Resultados acumulados -----

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Reserva facultativa	Ajustes acumulados por transición a las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2014	1,500,000	147,503	87,641	353,298	0	(894,737)	(589,657)	(1,131,096)
Transferencia a reserva legal			5,942				(5,942)	(5,942)
Ajustes							841	841
Utilidad neta del ejercicio							185,634	185,634
Saldos a diciembre 31, 2015	1,500,000	147,503	93,583	353,298	0	(894,737)	(409,124)	(950,563)
Transferencia a reserva facultativa					185,634		(185,634)	0
Utilidad neta del ejercicio							12,233	12,233
Saldos a diciembre 31, 2016	1,500,000	147,503	93,583	353,298	185,634	(894,737)	(582,525)	(938,330)
								802,756

Las notas 1 - 19 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum
Gerente General



Ing. Maria de Lourdes Padilla
Contadora

COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

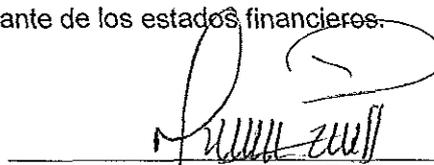
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	12,233	185,634
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	52,554	8,158
Depreciación	65,488	54,593
Provisión de intereses	65,811	47,626
Estimación de cuentas de dudoso cobro	669	241
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar	(35,880)	458,071
Inventarios	401,989	(16,401)
Cuentas por pagar y otros	(64,364)	(273,811)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>498,500</u>	<u>464,111</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición y ventas de propiedades de inversión, neto	11,403	(63,403)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	<u>11,403</u>	<u>(63,403)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Obligaciones financieras, neto	(397,626)	(511,191)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(397,626)</u>	<u>(511,191)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo	112,277	(110,483)
Efectivo al comienzo del año	166,716	277,199
Efectivo al final del año	278,993	166,716

Las notas 1 - 19 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, 2016 Y 2015

(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 2016, se facturó por: i) Venta de oficinas, departamentos y parqueos el monto de US\$486,000 (2015: US\$72,000); ii) Alquiler el monto de US\$350,322 (2015: US\$575,721); y, iii) Comisiones por corretaje el monto de US\$0 (2015: US\$532,979), ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, lo cual representa el 58% (2015: 6%); 42% (2015: 49%); y, 0% (2015: 45%), respectivamente, del total de los ingresos.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración y 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 2015 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 21 de marzo del 2016.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que Coloncorp S.A. se encuentra en liquidación.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía:

- a) Presenta pérdidas acumuladas por US\$938,330 (2015: US\$950,563)
- b) No ha renovado el contrato por concepto de comisiones por corretaje que representaba un 45% del total de sus ingresos.
- c) Mantiene contratos de alquiler con clientes, cuyo vencimiento está previsto contractualmente en el corto plazo y no realizará renovación de los mismos.

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 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%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

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 2016 y 2015, el efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos locales	272,257	165,585
Bancos en el exterior	<u>6,736</u>	<u>1,131</u>
	<u>278,993</u>	<u>166,716</u>

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por cobrar en el corto plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	69,640	30,061
Otras cuentas por cobrar (1)	68,563	68,563
Otros	6,481	33,620
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	<u>(12,555)</u>	<u>(11,886)</u>
	<u>132,129</u>	<u>120,358</u>

(1) Corresponde a cuenta por cobrar a Advance Business.

(2) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2014	(11,645)
Estimación del año	<u>(241)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	(11,886)
Estimación del año	<u>(669)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>(12,555)</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Orbiscorp S.A.	453,113	453,113
Gilauco S.A.	36,742	36,742
Aurora Fashion S.A.	0	10,198
Estimación de dudoso cobro	<u>(489,855)</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>500,053</u>

8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar y por pagar en el corto plazo con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Otros	518	25	744	466
Francisco Dassum	0	10,018	0	0
Soservi S.A.	811	0	811	0
Spacolón S.A.	0	0	0	14,298
Skycorpsa S.A.	34,425	0	562	0
	<u>35,754</u>	<u>10,043</u>	<u>2,117</u>	<u>14,764</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Accionista (1)	4,602,892	4,602,892
Nidisa S.A.	426,946	426,946
Centro de llamadas nacionales	20,835	20,835
Estimación de cuentas dudoso cobro (2)	<u>(2,050,145)</u>	<u>(2,540,000)</u>
	<u>3,000,528</u>	<u>2,510,673</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, con fecha 2 de junio del 2014 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.

(2) Al 31 de diciembre del 2016, incluye estimación de cuentas de dudoso cobro por US\$427,000 por la cuenta por cobrar a Nidisa S.A. y US\$1,623,145 por la cuenta por cobrar al Ing. Morice Dassum.

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

Durante los años 2016 y 2015, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingreso por administración proyecto Ciudad Colón (1)	0	514,191
Ingreso por venta y alquiler de inmuebles	38,075	102,583
Gastos por arriendos y servicios	21,386	0

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo al principio de plena competencia.

(1) Ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de los inventarios se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Edificio Colconcorp Parque Empresarial (1)	129,006	523,754
Edificio Torres Colón I y II y Galerías Colón (2)	243,525	243,525
Edificio Centrum (3)	91,948	91,949
Inventario parqueos (4)	3,000	23,800
Otros	10,946	10,946
	<u>478,425</u>	<u>893,974</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye 1 oficina y 2 locales del Edificio Colconcorp ubicados en el Parque Empresarial Colón. Además, se vendió 1 oficina y un parqueo por un monto de US\$384,188 y se reclasificó un parqueo por US\$10,560.
- (2) Al 31 de diciembre del 2016, incluye 1 departamento, 13 parqueos y 12 bodegas del Edificio Torres Colón I y II.
- (3) Al 31 de diciembre del 2016, incluye 5 parqueos y 2 bodegas del Edificio Centrum. Al 31 de diciembre del 2015, se vendió 1 bodega por un monto de US\$7,035.
- (4) Al 31 de diciembre del 2016, incluye 1 parqueo por restitución de derechos fiduciarios del Fideicomiso Ciudad Colón. Además, se vendieron 2 parqueos por US\$17,800 y se reclasificó un parqueo por US\$3,000.

10. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las inversiones permanentes se componen de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hotelera Machala	0.69%	25,610	25,610
Hotel Colón Internacional	0.05%	14,892	14,892
		<u>40,502</u>	<u>40,502</u>

11. INSTALACIONES, MOBILIARIOS Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de instalaciones, mobiliarios y equipos, neto es el siguiente:

	<u>2016</u>			
	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	10%	10%	10%	
Saldo inicial	25,222	76,603	19,581	121,406
Depreciación del año	(4,070)	(11,890)	(2,569)	(18,529)
Saldo final	<u>21,152</u>	<u>64,713</u>	<u>17,012</u>	<u>102,877</u>
	<u>2015</u>			
	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	10%	10%	10%	
Saldo inicial	30,573	88,384	22,152	141,109
Depreciación del año	(5,351)	(11,781)	(2,571)	(19,703)
Saldo final	<u>25,222</u>	<u>76,603</u>	<u>19,581</u>	<u>121,406</u>

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

	<u>2016</u>		
	<u>Suites y locales</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	1,720,944	182,443	1,903,387
Reclasificación (1)	0	13,560	13,560
Ventas/bajas netas	0	(11,403)	(11,403)
Depreciación del año	(42,379)	(4,580)	(46,959)
Saldo final	<u>1,678,565</u>	<u>180,020</u>	<u>1,858,585</u>

	<u>2015</u>		
	<u>Suites y locales (2)</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	979,962	151,773	1,131,735
Reclasificación	711,459	31,680	743,139
Adiciones	80,364	0	80,364
Ventas/bajas netas	(16,961)	0	(16,961)
Depreciación del año	(33,880)	(1,010)	(34,890)
Saldo final (3)	<u>1,720,944</u>	<u>182,443</u>	<u>1,903,387</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016, se reclasificaron 2 parqueos por un monto de US\$13,560, ver Nota 9. INVENTARIOS.
- (2) Al 31 de diciembre del 2015, los locales se encuentran garantizando obligaciones mantenidas con el Banco de Guayaquil S.A., ver Nota 13. OBLIGACIONES FINANCIERAS.
- (3) Al 31 de diciembre del 2015, se reclasificaron 2 oficinas y 3 parqueos por un monto de US\$743,139.

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones financieras se forman de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Banco Sabadell (ITAÚ Private Bank)</u>		
Préstamos con vencimientos en el 2017, a una tasa de interés anual entre el 2.59% y 2.74%	4,461,624	4,461,624
<u>Banco de Guayaquil S.A. (1)</u>		
Préstamo con vencimiento en marzo del 2016, a un interés del 9.02% anual	0	350,000
Intereses por pagar	65,811	47,626
	<u>4,527,435</u>	<u>4,859,250</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, estos préstamos se encuentran garantizados mediante garantías hipotecarias sobre propiedades del Edificio Centrum y valores entregados en garantía con el Banco de Guayaquil S.A. por un monto de US\$2,491,234, ver Nota 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

14. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipos de clientes	13,100	13,100
Proveedores locales	6,605	632
Otros	<u>33,399</u>	<u>33,504</u>
	<u>53,104</u>	<u>47,236</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depósitos en garantía	<u>439,288</u>	<u>449,793</u>
	<u>439,288</u>	<u>449,793</u>

15. OTROS INGRESOS / EGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de otros ingresos / egresos, neto incluye principalmente ingresos por: i) Remodelación y adecuaciones por US\$65,000 (2015: US\$0) y ii) Reembolsos por US\$45,184 (2015: US\$17,073); y, otros egresos por US\$0 (2015: US\$3,600).

16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	64,787	193,792
Gastos no deducibles	188,134	57,716
Ingresos exentos	<u>(2,890)</u>	<u>(3,462)</u>
Utilidad gravable	250,030	248,046
Impuesto corriente	55,007	54,570
Impuesto diferido	<u>(2,453)</u>	<u>(46,412)</u>
Impuesto a las ganancias	<u>52,554</u>	<u>8,158</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	97,620	144,032
Ajuste del año (1)	<u>(2,453)</u>	<u>(46,412)</u>
Saldo final	<u>95,167</u>	<u>97,620</u>

(1) Corresponde a la revalorización de propiedades de inversión, ver Nota 12. 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 2016 y 2015 es del 22%.

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 cada una.

Aportes futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de la cuenta aportes futuras capitalizaciones es de US\$147,503.

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 facultativa

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 21 de marzo del 2016, se aprueba trasladar las utilidades del periodo 2015 a reserva facultativa.

Resultados acumulados

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

a) Reserva de capital

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

18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Garantía Recapt

Con fecha 8 de febrero del 2013, se firma garantía bancaria con el Banco de Guayaquil S.A. 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.

Al 31 de diciembre del 2016, la garantía no ha sido renovada.

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 2015, se ha facturado por administración de proyectos US\$514,191 y por comercialización de nuevos proyectos US\$18,788.

Al 31 de diciembre del 2016, se dio por terminado el contrato, no reconociendo ingresos por este concepto durante el año, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

Proceso de liquidación

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.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 20, 2017) 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.