

## 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 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de 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 2019 y 2018, 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 60% 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) se encuentra en liquidación. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$1,336,647 (2018: US\$1,277,457) y capital de trabajo negativo por US\$2,726,350 (2018: US\$3,392,108).

8. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas de US\$3,057,346 (2018: US\$3,070,459) y US\$185,106 (2018: US\$0) respectivamente, tal como se expone en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS.
9. Queremos llamar la atención sobre la Nota 19. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Hasta la fecha de la emisión de esta opinión (Junio 12, 2020), la Compañía que se dedica principalmente a la construcción y comercialización de toda clase de edificios y condominios, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando parcialmente de la manera que se describe en la Nota 19. EVENTOS SUBSECUENTES. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

10. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Junio 12, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
11. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

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

12. 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.
13. 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, ver Nota 2 EMPRESA EN MARCHA.
14. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los Informes financieros de la Compañía.

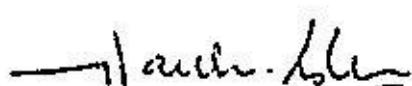
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

15. 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.

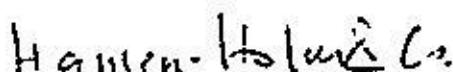
Informes sobre giros requerimientos legales y reglamentarios

16. 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 2019, se emite por separado.
17. El Informe de Cumplimiento Tributario de COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN), al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Junio 12, 2020



Mario A. Hansen-Holm  
Matrícula CPA G.10.923



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

Anexo

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de 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, ver Nota 2. 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, 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.

COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo	6	169,376	319,689
Cuentas por cobrar	7	66,716	20,528
Partes relacionadas	8	0	13,113
Inventarios	9	566,453	623,602
Total activo corriente		799,545	976,932
Partes relacionadas	8	3,057,346	3,057,346
Inversiones permanentes	10	40,502	40,502
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	11	51,259	66,541
Propiedades de inversión, neto	12	607,252	1,383,388
Total activos		<u>4,555,904</u>	<u>5,524,709</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Obligación bancaria	13	3,257,133	4,286,078
Partes relacionadas	8	185,106	0
Cuentas por pagar	14	83,656	82,952
Total pasivo corriente		3,525,895	4,369,040
Cuentas por pagar	14	423,788	423,788
Impuesto diferido	16	30,445	96,915
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	17	1,500,000	1,500,000
Aportes para futuras capitalizaciones	17	147,503	147,503
Reserva legal	17	93,583	93,583
Reserva facultativa	17	171,337	171,337
Resultados acumulados	17	(1,336,647)	(1,277,457)
Total patrimonio		575,776	634,966
Total pasivos y patrimonio		<u>4,555,904</u>	<u>5,524,709</u>

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

COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos por actividades ordinarias</u>			
Ingresos por venta de inmuebles	1	732,120	201,222
Ingresos por alquiler	1	275,129	264,310
Ingresos por intermediación y remodelación	1	37,976	0
Total Ingresos por actividades ordinarias		1,045,225	465,532
<u>Costos y gastos</u>			
Costo de ventas		(897,382)	(351,655)
Gastos de administración		(57,495)	(108,704)
Gastos generales		(43,373)	(43,373)
Total costos y gastos		(998,250)	(503,732)
<u>Utilidad (pérdida) operacional</u>		46,975	(38,200)
<u>Otros (egresos), neto</u>			
Otros ingresos	15	50,085	81,722
Gasto financiero		(186,064)	(152,895)
Total otros (egresos), neto		(135,979)	(71,173)
<u>(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias</u>		(89,004)	(109,373)
<u>Impuesto a las ganancias</u>	16	29,814	(10,655)
<u>(Pérdida) neta del ejercicio</u>		(59,190)	(120,028)

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

**COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares de EE.UU.)

	Capital	Ajustes para diferencias de cambio	Reserva de cambios	Reserva de evaluación	Reserva de cambio	Resultados acumulados de la NIF	Adiciones por cambios y resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2017	1,500,000	147,503	93,583	197,867	353,298	(894,737)	(615,900)	(1,157,429)	781,524
Transferencia a resultados acumulados, ver Nota 17 <b>PATRIMONIO</b>					(26,530)			26,530	26,530
Ajuste, ver Nota 17 <b>PATRIMONIO</b> (Pérdida) neta del ejercicio							(26,530)	(26,530)	(26,530)
							(120,028)	(139,028)	(120,028)
Saldos a diciembre 31, 2018	1,500,000	147,503	93,583	171,337	353,298	(894,737)	(730,018)	(1,277,457)	534,967
(Pérdida) neta del ejercicio							(59,190)	(59,190)	(59,190)
Saldos a diciembre 31, 2019	1,500,000	147,503	93,583	171,337	353,298	(894,737)	(765,208)	(1,336,647)	575,776

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

**COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(59,190)	(120,028)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	(29,814)	10,655
Depreciación	46,134	65,090
Intereses por pagar	57,133	74,454
Baja de cuenta por cobrar	0	50,000
Ajustes	(1,090)	0
<b><u>Cambios netos en activos y pasivos:</u></b>		
Cuentas por cobrar	(69,731)	(24,784)
Inventarios	57,149	13,530
Cuentas por pagar y otros	<u>185,800</u>	<u>47,479</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	186,391	116,396
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Venta de propiedades de inversión, neto	746,374	196,323
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	746,374	196,323
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u></b>		
Obligación bancaria, neto	(1,086,078)	(49,512)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(1,086,078)	(49,512)
(Disminución) aumento neta en efectivo	(153,313)	263,207
Efectivo al comienzo del año	319,689	56,482
Efectivo al final del año	166,376	319,689

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

**COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018**

**(Expresadas en dólares de E.U.A.)**

**1. ACTIVIDAD ECONÓMICA**

**Operación**

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

**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 Alvas como liquidador de COLONCORP S.A. (EN LIQUIDACIÓN), correspondiéndole la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, para fines de la liquidación, ver Nota 2. **EMPRESA EN MARCHA**.

Durante el año 2019, se facturó por: i) Venta de oficinas, departamentos y parqueos el monto de US\$732,120 (2018: US\$201,222); ii) Alquiler el monto de US\$275,129 (2018: US\$264,310) y iii) intermediación y remodelación por US\$37,976; lo cual representa el 70% (2018: 43%), 26% (2018: 57%) y 4%, respectivamente, del total de los ingresos.

**Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, 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 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 5 de abril del 2019.

**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 2019, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$1,336,647 (2018: US\$1,277,457).

La Compañía sigue laborando y cumpliendo con los contratos y compromisos establecidos.

La Gerencia continúa negociando las propiedades existentes a pesar de estar en liquidación.

### **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), considerando adecuadamente los efectos del proceso de liquidación en el que se encuentra inmersa la Compañía según se explica en la Nota 2. EMPRESA EN MARCHA

#### **Bases de elaboración**

##### **a) 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 amplia 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.

##### **b) Inventarios**

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

##### **c) Inversiones permanentes**

Las inversiones permanentes consisten principalmente en acciones. Las inversiones se encuentran registradas al costo.

##### **d) 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
Muebles y enseres	10 años
Equipos de oficina	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años

**e) 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	43 años
Suites, locales y parqueos	31 años

**f) Anticipos de clientes**

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

**g) 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 25%, 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 28%.

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 períodos 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.

## **h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias**

La Compañía reconoce ingresos por: i) Venta de inmuebles 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; ii) Alquiler de locales, oficinas y departamentos; y, iii) Ingresos por intermediación y remodelación.

### **i) Nuevos pronunciamientos contables**

Las normas que entraron en vigor durante los años 2018 y 2019 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

## **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 de 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 2019 y 2018, el efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos locales	128,168	301,184
Bancos en el exterior	7,549	18,505
Caja	<u>30,659</u>	<u>0</u>
	<u>166,376</u>	<u>319,689</u>

**7. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	60,689	2,758
Otras cuentas por cobrar (1)	489,855	489,855
Otros	6,027	17,770
Estimación de cuentas de dudoso cobro (1) (2)	<u>(489,855)</u>	<u>(489,855)</u>
	<u>66,716</u>	<u>20,528</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, incluye principalmente cuenta por cobrar a Orbiscorp S.A. por US\$453,113

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	(558,418)
Baja	68,563
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2019	<u>(489,855)</u>

**8. PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

Skycorpsa S.A.	<u>13,113</u>
	<u>13,113</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Accionista (1)	4,602,892	4,602,892
Estimación de cuentas de dudoso cobro	<u>(1,545,546)</u>	<u>(1,545,546)</u>
	<u>3,057,346</u>	<u>3,057,346</u>

- (1) Con fecha 8 de octubre del 2014, mediante Resolución No. SCV-INC-ONASD-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. Monice Dassum Alvas por la deuda mantenida entre las partes.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

Skycorpsa S.A. (1)	165,106
Inmobiliaria Monca S.A. (2)	<u>20,000</u>
	<u>185,106</u>

- (1) Ver Nota 18. **COMPROMISOS Y CONTINGENTES**, Contrato de préstamo Skycorpsa S.A.  
 (2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a anticipo recibido por servicio de corretaje, ver Nota 18. **COMPROMISOS Y CONTINGENTES**, Contrato de corretaje.

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 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingreso por venta y alquiler de inmuebles	82,869	73,424
Gastos por arriendos y servicios	1,427	47,235
Préstamos	198,394	0

## 9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los inventarios se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Edificio Coloncorp Parque Empresarial (1)	314,244	314,244
Edificio Torres Colón I y II y Galerías Colón (2)	203,464	203,464
Edificio Centrum (3)	34,799	91,948
Inventario parqueos (4)	3,000	3,000
Otros	<u>10,946</u>	<u>10,946</u>
	<u>566,453</u>	<u>623,602</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, incluye 2 oficinas y 2 locales del Edificio Coloncorp ubicados en el Parque Empresarial Colón. Durante el 2018, se reclasificó una oficina por US\$185,238, ver Nota 12. **PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO**.

- (2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, incluye 1 departamento, 12 parqueos y 12 bodegas del Edificio Torres Colón I y II. Durante el 2018, se vendió un parqueo por US\$13,531.
- (3) Al 31 de diciembre del 2019, incluye 1 parqueo (2018: 5 parqueos) y 1 bodega (2018: 2 bodegas) del Edificio Centrum. Durante el 2019 se vendieron 4 parqueos y 1 bodega.
- (4) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, incluye 1 parqueo por restitución de derechos fiduciarios del Fideicomiso Ciudad Colón. Durante el 2018, se vendieron 2 parqueos por US\$17,800 y se reclasificó 1 parqueo por US\$3,000

#### **10. INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones permanentes se componen de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</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 2019 y 2018, el movimiento de instalaciones, mobiliarios y equipos, neto es el siguiente:

% de depreciación	<u>2019</u>			<u>Total</u>
	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Otros</u>	
	10%	10%	10% - 33%	
Saldo inicial	13,014	41,048	12,479	66,541
Reclasificación y ajustes	1,090	0	0	1,090
Depreciación del año	<u>(2,733)</u>	<u>(11,832)</u>	<u>(1,807)</u>	<u>(16,372)</u>
Saldo final	<u>11,371</u>	<u>29,216</u>	<u>10,672</u>	<u>51,259</u>

% de depreciación	<u>2018</u>			<u>Total</u>
	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Otros</u>	
	10%	10%	10% - 33%	
Saldo inicial	17,083	52,880	13,763	83,726
Reclasificación	0	0	881	881
Depreciación del año	<u>(4,069)</u>	<u>(11,832)</u>	<u>(2,165)</u>	<u>(18,066)</u>
Saldo final	<u>13,014</u>	<u>41,048</u>	<u>12,479</u>	<u>66,541</u>

#### **12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>2019</u>		
% de depreciación	<u>Suites y locales</u> 2.33 - 3%	<u>Parqueos</u> 3%	<u>Total</u>
Saldo Inicial	1,225,332	158,056	1,383,388
Ventas (1)	(717,858)	(28,516)	(746,374)
Depreciación del año	(25,750)	(4,012)	(29,762)
Saldo final	<u>481,724</u>	<u>125,528</u>	<u>607,252</u>

(1) Incluye venta de: i) oficinas L101 y L102 por US\$717,858 y ii) parqueos E6-11, E6-12 y E6-25 por US\$28,516. ver Nota 18. COMPROBIMOS Y CONTINGENTES. Contrato de compraventa.

	<u>2018</u>		
% de depreciación	<u>Suites y locales</u> 2 - 3%	<u>Parqueos</u> 3%	<u>Total</u>
Saldo inicial	1,637,672	175,182	1,812,854
Ventas	(182,893)	(13,430)	(196,323)
Reclasificación (1)	(185,238)	0	(185,238)
Depreciación del año	(44,209)	(3,696)	(47,905)
Saldo final	<u>1,225,332</u>	<u>158,056</u>	<u>1,383,388</u>

(1) Ver Nota 9. INVENTARIOS

### 13. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la obligación bancaria se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Banco Sabadell (ITAU Private Bank)</u>		
Préstamos con vencimientos en julio y octubre del 2020, a tasas de interés anual del 4.50% y 2.49%	3,200,000	4,211,624
Intereses por pagar	<u>57,133</u>	<u>74,454</u>
	<u>3,257,133</u>	<u>4,286,078</u>

### 14. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes	50,600	50,600
Proveedores locales	11,938	14,167
Otros	<u>21,118</u>	<u>18,195</u>
	<u>83,656</u>	<u>82,962</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de cliente	400,000	400,000
Depósitos en garantía	<u>23,788</u>	<u>23,788</u>
	<u>423,788</u>	<u>423,788</u>

#### **15. OTROS INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2019, los otros ingresos ascienden a US\$50,085 (2018: US\$81,722) que incluyen principalmente ingresos por reembolsos por US\$38,685 (2018: US\$80,359).

#### **16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25% (2018: 22%).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(89,004)	(109,373)
Gastos no deducibles	237,580	145,408
Ingresos exentos	<u>(1,932)</u>	<u>(1,363)</u>
Utilidad gravable	146,624	34,672
Impuesto corriente (1)	36,656	7,628
Anticipo mínimo	0	25,659
Impuesto diferido	<u>(66,470)</u>	<u>(15,004)</u>
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(29,814)</u></b>	<b><u>10,655</u></b>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, de acuerdo con la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, se establece una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido pasivo es:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	96,915	111,919
Ajuste del año (1)	<u>(66,470)</u>	<u>(15,004)</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>30,445</u></b>	<b><u>96,915</u></b>

(1) Corresponde a la revalorización de propiedades de inversión.

Los impuestos diferidos fueron calculados bajo la tasa fiscal estimada por la Gerencia de acuerdo con los parámetros establecidos por la NIC 12.

## **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 para futuras capitalizaciones**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la cuenta aportes para 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 23 de abril del 2018, se aprueba reclasificar US\$26,530 a resultados acumulados.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva facultativa asciende a US\$171,337.

### **Resultados acumulados**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reserva de capital (1)	353,298	353,298
Adopción por primera vez de las NIIF	(894,737)	(894,737)
Resultados acumulados	(795,208)	(736,018)
	<b>(1,336,647)</b>	<b>(1,277,457)</b>

(1) La reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que excede 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**

### **Contrato de compraventa**

Con fecha 16 de julio del 2019, se firma contrato de compraventa entre Amalia Ulíci y la Compañía, con el objeto de realizar la venta real y enajenación perpetua de las oficinas L101 y L102 del primer piso con estacionamientos E6-11, E6-12 y E6-25 del Edificio Coloncorp por un total de 1,027.35 m<sup>2</sup> por un total de US\$649,120.

### **Contrato de corretaje**

Con fecha 29 de Julio del 2019, se firma contrato de corretaje entre Inmobiliaria Monca C.A. y la Compañía, con el objeto de gestionar el contrato de arrendamiento comercial

a celebrarse con Corporación Favorita C.A. por los solares 3, 4, 5, 12 y 13 de la manzana 41 con sus edificios y solares 6 y 11 de la manzana 41 ubicados en la ciudadela Urdesa. La comisión que recibirá la Compañía es de US\$100,000, valor que será pagado a la suscripción del contrato entre Inmobiliaria Monca C.A. y Corporación Favorita C.A.

Al 31 de diciembre del 2019, se ha recibido un anticipo por este concepto de US\$20,000.

#### Contrato de préstamo Skycorpsa S.A.

Con fecha 8 de mayo del 2019, se firma contrato de préstamo entre Skycorpsa S.A. y la Compañía por la suma de US\$500,000, con plazo de un año a una tasa de Interés del 1%. El préstamo será desembolsado en la medida de las necesidades de flujo de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2019, la cuenta por pagar asciende a US\$165,106. ver Nota 8.  
PARTES RELACIONADAS.

#### **19. EVENTOS SUBSECUENTES**

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 12, 2020) 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, excepto por la situación que se describe a continuación:

##### Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía al dedicarse a la construcción y comercialización de toda clase de edificios y condominios, por disposiciones del Gobierno ha estado operando parcialmente. Este nivel de operación ha generado que los ingresos de los meses de marzo y abril del 2020 representen el 71% frente al mismo período en el 2019.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.