

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COLONCORP S.A.

### NOTA 1 ENTIDAD Y OBJETO SOCIAL

La Compañía tiene por objeto dedicarse a la actividad Alquiler de Bienes Inmuebles y construcción tiene a su disposición la venta y alquiler de diferentes inmuebles como oficinas, departamentos, suites, locales comerciales, parqueos privados, bodegas, entre otros.

**COLONCORP S.A.** tiene sus inicios en 1997 con la finalidad de construir y promocionar proyectos que contribuyen al crecimiento comercial y urbanístico de Guayaquil.

Es pionero de grandes desarrollos inmobiliarios en Ecuador Torres Colón, Edificio de oficinas Centrum y Parque Empresarial Colón, convirtiéndose en el primer promotor inmobiliario de proyectos AAA del país.

Nuestros Proyectos han generado plusvalía constante a pesar de ciclos económicos adversos.

- Los precios de venta y/o alquiler son los mejores del mercado para proyectos similares.
- Los Bienes raíces son la mejor alternativa de inversión en períodos de inestabilidad.
- Rentabilidad. Coloncorp posee amplia experiencia en el corretaje, manejo de alquileres y mantenimiento de oficinas.
- Plusvalía a corto plazo: su inversión con crecimiento firme y seguro.

La Administración certifica que se ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio devengado.

A criterio de la Administración, no se prevee, en estos momentos ninguna situación que pueda afectar el giro del negocio.

La fecha de corte de los Estados Financieros fue el 31 de diciembre del 2011, los mismos que han sido aprobados por la Junta General de Accionistas el 30 de Marzo del 2012

## **NOTA 2**

### **BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS**

Los estados de situación financiera anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

Los estados financieros han considerado la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, situación que genera un impuesto diferido pasivo.

## **NOTA 3**

### **PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

#### **Preparación de los Estados Financieros**

En lo referente a la preparación de los estados financieros, los mismos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo del 2000.

#### **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Los estados de situación financiera de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre del 2011, y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados como parte del proceso de convergencia a NIIF por el año terminado al 31 de diciembre del 2011.

Los estados de situación financiera de Colconcorp S.A., al 31 de diciembre del 2010, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) las cuales fueron consideradas como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera; en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo con NIIF 1, al 1 de enero del 2011. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), aplicadas difieren en ciertos aspectos no significativos con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Estimados contables crítico**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos futuros.

### **Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Estos instrumentos financieros se incluyen en activos y pasivos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos y pasivos corrientes.

### **NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.**

La Compañía clasifica en el rubro de efectivo y equivalentes aquellos activos financieros líquidos.

Para propósitos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

### **NOTA 5 CUENTAS POR COBRAR**

Los saldos de la Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se reconocen con el importe de la factura, deben mostrarse netos de la correspondiente estimación para cuentas de cobranza dudosa, la cual debe efectuarse en base a la posibilidad de cobro a cada cliente o deudor, de acuerdo a las políticas establecidas por la gerencia, sobre la base de análisis específicos por cada cliente, la antigüedad de los saldos y la efectividad de la cobranza.

La Compañía realiza permanentemente evaluaciones de la estimación para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la estimación con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables y se la reconoce en el estado de resultados integrales.

#### 5.1 Cuentas por cobrar no recuperables

El marco conceptual en su párrafo 53 y párrafo subsiguiente define a un activo por el potencial que tiene para contribuir directa o indirectamente a los flujos de efectivo en la entidad .

Al 1.1.2011 se registro un asiento contable referente a la exclusión de las cuentas incobrables por un monto de \$974.319.00

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	964.319	
Cuentas por Cobrar a Corto Plazo		111.444
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo		852.875

#### Efectos Contables.

Durante el 2011 la compañía deberá registrar el reverso en caso de montos recuperados o la adición en caso de montos no recuperados.

#### 5.2 Cuentas por cobrar compañías relacionadas, no recuperables

Al 1.1.2011 se sugiere realizar el registro del asiento referente a la exclusión neta acumulada de las cuentas incobrables por un monto de US\$ 5.030

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	5.030	
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas corto plazo		5.030

La compañía deberá registrar el reverso en caso de montos recuperados o la adición en caso de montos no recuperados.

#### 5.3 Estimación para cuentas de dudosa cobranza

La NIC 39 en su párrafo 59 indica que un activo financiero o un grupo de ellos estará deteriorado, y se habrá producido una pérdida por deterioro del valor si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo ( un evento que causa la pérdida ) y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de

efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de ellos, que pueda ser estimado confiabilidad.

En virtud de la normativa precitada, se realizó el análisis de las cuentas por cobrar junto con los ejecutivos de la compañía, identificándose cuentas de difícil recuperación.

Al 1.1.2011, se sugiere dar de baja a la estimación de dudosa cobranza puesto que luego del análisis con los ejecutivos se determino que dicho valor no va a ser recuperado.

Estimación para Cuentas de Dudosa Cobranza corto plazo	111.444	
Estimación para Cuentas de Dudosa Cobranza largo plazo	852.875	
Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		964.319

#### 5.4 Estimación para cuentas de dudosa cobranza compañía relacionada.

Además, se sugiere registrar la estimación de dudosa cobranza de la Compañía Relacionada ORBISTEL por un monto de US\$ 1.000.000.

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	1.000.000	
Estimación cuentas de Dudosa Cobranza Compañías Relacionadas		1.000.000

Debido a que el cierre contable se lo realizó considerando las mediciones bajo NIIF, no se reporte ningún ajuste en su estimación para cuentas de dudosa cobranza durante el 2011.

#### **NOTA 6 INVENTARIOS**

Los inventarios se deben medir al costo de producción o adquisición o al valor neto realizable, el que resulte menor. La valuación de los inventarios: terrenos y una vivienda disponible para la venta, se realiza a través del método costo promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los gastos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios por recibir se deben registrar al costo de adquisición a través de la identificación específica, de acuerdo a su nivel de rotación y a criterio de la Gerencia. Dicha estimación se debe cargar a los resultados del ejercicio en que ocurren tales reducciones.

### 6.1 Reconocimiento del Inventario

Si al 1.1.2011, la compañía deberá registrar el asiento sugerido al inicio del periodo de transición por el reconocimiento de inventario que no se encontraba contabilizado.

Inventarios	119.818	
Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		119.818

Adicionalmente se sugiere el registro del inventario que no se encuentra contabilizado y se compró al Sr. Dassum.

Inventarios	185.867	
Cuentas por Pagar		185.867

No se determina impacto ya que se hicieron las correcciones sugeridas al final del periodo de transición.

### 6.2 Baja del Inventario

Al 1.1.2011 sugiere el registro de la baja del inventario que la compañía mantiene registrado en sus libros y que no le pertenece puesto que estos ya fueron vendidos.

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	73.376	
Inventarios		73.376

## **NOTA 7 PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 1.1.2011, la compañía deberá registrar el asiento sugerido al inicio del periodo de transición por la reclasificación de Inventarios a Propiedades de Inversión.

Propiedad de Inversión	594.777	
Inventarios		594.777

No se determina impacto ya que se hicieron las correcciones sugeridas al final del periodo de transición.

### 7.1 Valor Razonable

Al 1.1.2011, la compañía deberá registrar el asiento sugerido al inicio del periodo de transición por el alcance al valor de las Propiedades de Inversión determinado en el predio municipal.

Propiedad de Inversión	73.845	
Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	73.845	

No se determina impacto ya que se hicieron las correcciones sugerida al final del periodo transición.

Las propiedades de inversión corresponden a suites, locales y parqueos que se tienen para generar rentas.

Las Propiedades de inversión se registraran a su valor razonable.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos.

Suites, locales y parqueos 31 años.

## **NOTA 8 ACTIVOS FIJOS.**

### **Instalaciones, mobiliario 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	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años
Equipos de Oficina	10 años

## **NOTA 9 IMPUESTO DIFERIDO**

El párrafo 15 de la NIC 12 indica que se debe reconocer un pasivo por impuesto diferido, por causa de todas las diferencias temporarias imponibles, en la medida que resulte probable que la entidad tenga que pagar el impuesto correspondiente en el futuro.

Luego del análisis de los rubros antes mencionados y en concordancia con la normativa señalada se revisaron junto con los ejecutivos de la compañía, los impactos por impuestos diferidos resultantes de los ajustes realizados, obteniendo lo siguiente:

	Detalle	Diferencia Temporaria	Tasa del 25% (Activo) o Pasivo Diferido	Tasa del 24% (Activo) o Pasivo Diferido	Variaciones
X	Hasta el 2009	34.645	8.661	8.315	-346
Y	Reversos 2010	6.994		1.679	1.679
Z	Adiciones 2010				

Al 1.1.2010	34.645	8.661	1.332
-------------	--------	-------	-------

Al 1.1.2011	41.639	9.993
-------------	--------	-------

Al 1.1.2011, se sugiere registrar en los libros de la compañía el neto del impuesto diferido, referente al reconocimiento del pasivo por impuesto diferido por un monto de US \$ 9.993 (tasa 24%)

Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	9.993
Pasivo por Impuesto Diferido	9.993

## NOTA 10 CUENTAS POR PAGAR

### Sobregiros Bancarios.-

En estas cuentas están siendo registradas las cuentas de banco sobregiradas por contabilidad.

### Depósitos en Garantía.-

Como políticas de la Compañía todos los arriendos deben estar respaldados por un depósito en garantía para cubrir daños de las instalaciones que se encuentran en uso los mismos que se ajustan anualmente o vencimiento de contrato.

### Anticipo de Clientes.-

Estos corresponden a los valores recibidos de los clientes por reservaciones de oficinas disponibles a la venta.

### Impuesto Retenido por Pagar.-

En estas cuentas se encuentran registradas todos los valores por retenciones de Iva y Renta del mes de Diciembre 2011 de las Compras efectuadas en este mes, las mismas que fueron canceladas den Enero del 2012.

### Beneficios Sociales.-

Constan los registros de provisiones por aporte IESS del personal de la compañía.

### Prestamos por Pagar.-

Al 31 de Diciembre del 2011 se encuentran registrados prestamos bancarios por parte de la compañía con los siguiente bancos:

	<u>2011</u>		
	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	<u>Total</u>
	<u>plazo</u>	<u>plazo</u>	
<u>ITAÚ Private Bank</u>			
Préstamos con vencimientos en el 2012 y 2015, a una tasa de interés entre el 1.44% y 4.50% anual	1,307,225	4,115,374	5,422,599
<u>Banco de Guayaquil(1)</u>			
Préstamo con vencimiento en marzo del 2012, a un interés anual del 8.00%.	700,000	0	700,000
Sobregiro	112,641	0	112,641
<u>Intereses</u>	<u>26,406</u>	<u>276,769</u>	<u>303,175</u>
	<u>2,146,272</u>	<u>4,392,143</u>	<u>6,538,415</u>

(1) Estos préstamos se encuentran garantizados por accionistas y garantía hipotecaria con el Banco de Guayaquil sobre propiedades del Edificio Centrum.

### Cuentas por Pagar.-

Al 31 de Diciembre del 2011 se registraron Cuentas por Pagar clasificándose de la siguiente manera:

	<u>2011</u>
Anticipos de clientes	507,339
Proveedores locales	217,238
Otros	184,922
	<u>909,499</u>

### Cuentas por Pagar Relacionadas.-

Al 31 de diciembre del 2011, las cuentas por pagar a corto plazo con compañías relacionadas eran las siguientes:

Dosmilcorp S.A.	742,898
Otros	870,952
<b>TOTALES</b>	<b>1,613,850</b>

### **NOTA 11 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS**

Los ingresos son reconocidos cuando se prestan los servicios y en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, según lo establecido en la NIC 18. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando los servicios son prestados y se registran bajo deudores por ventas tanto las facturas por cobrar como el monto de los servicios prestados y no facturados, los cuales son determinados a base de los contratos, tráfico, precios y condiciones vigentes del ejercicio.

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

### **NOTA 12 PRINCIPALES RIESGOS QUE ENFRENTA LA COMPAÑÍA**

#### **RIESGO DE CRÉDITO**

La Compañía está expuesta a riesgo de crédito principalmente por sus actividades operacionales (cuentas por cobrar) y por sus actividades financieras (depósitos y uso de instrumentos financieros varios).

El riesgo asociado a clientes se monitorea permanentemente por medio de controles establecidos en políticas de administración de riesgo de clientes individuales, tanto al momento de la contratación de los servicios como en el ciclo de facturación de los mismos, suspendiendo tanto el servicio como la facturación ante documentos vencidos.

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.

### **RIESGO DE MERCADO**

El riesgo de mercado se refiere al conjunto de factores externos a la Compañía que pueden variar de manera que afecten significativamente a la Compañía. Estos incluyen la tasa de interés, el marco regulatorio, las condiciones macroeconómicas del país y la actividad de la competencia. Si bien existen otros factores en general, estos no representan un riesgo significativo para la Compañía.

En el Campo Inmobiliario el mercado de vivienda, a pesar de la alta competencia generada en los últimos años por lo atractivo del mercado; que había motivado a nuevos inversionistas y constructores a ingresar al negocio de la Construcción; ya a partir del año 2006 el mercado comenzó a estabilizarse con la "decantación" de proyectos, promotores y constructores, lo cual conlleva a una disminución en el número de unidades de vivienda en oferta, como ya se viene reflejando desde el año anterior. Sin embargo, los análisis sectoriales realizados nos llevan a considerar que en los próximos años se mantendrán los niveles de absorción, con volúmenes de oferta disponible.

### **RIESGO DE TASA DE INTERÉS**

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

### **RIESGO DE LIQUIDEZ**

La compañía administra el riesgo de liquidez asegurándose que siempre exista efectivo disponible para cubrir con sus obligaciones. Siempre se revisa las necesidades de liquidez en función de los presupuestos considerando las fechas de vencimiento de los saldos a cobrar y pagar y los flujos de caja proyectados.

### **DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan. La compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

### **NOTA 13 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

#### **Capital Social**

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$ 1.500.000,00 con acciones ordinaria y nominativas de valor nominal de US \$1 cada una.

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

#### **Reserva Legal**

La Compañía contabilizó del saldo de sus ganancias netas el 10% de reserva legal, la cual no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas, como lo autoriza la Ley de Compañías.

#### **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 y no pagado y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta de Accionistas, celebrado el 30 de Marzo del 2012 .

Ing. Morice Dassum  
Gerente General

Ing. Ma. De Lourdes Padilla  
Contadora.