

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 2012, los mismos que han sido aprobados por la Junta General de Accionistas el 15 de Marzo del 2013

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

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08).

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
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO.

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 la disponibilidad de su efectivo.

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.

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar se forman de la siguiente manera:

Clientes por cobrar	435,374
Otras cuentas por cobrar	357,330
Otros	<u>44,334</u>
	<u>837,038</u>

(1) Incluye principalmente reclasificación a cuentas por cobrar largo plazo por US \$489,855

PARTES RELACIONADAS

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

	<u>Cuentas por Cobrar</u>	<u>Cuentas por Pagar</u>
Dosmilcorp S.A.	0	408,092
Otros	<u>358,569</u>	<u>327,705</u>
	358,569	735,797

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por cobrar a largo plazo con compañías relacionadas eran los siguientes:

	<u>2012</u>
Orbistel S.A.	4,554,292
Dosmilcorp S.A.	0
Nidisa	381,175
Centro de llamadas Nacionales	20,835
Orbiscorp	453,113
Gilauco	36,742
(-) Estimación cuentas dudosa cobranza	<u>(2,540,000)</u>
	(1) 2,906,15

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

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de la estimación de cuentas de dudosa cobranza el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2011	(1,000,000)
Estimacion del año	<u>(1,540,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	(2,540,000)

Durante el año 2012 y 2011, las principales transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingreso por Administración Proyecto Ciudad Colon	259,549	223,214
Prestamos entregados		153,994

**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.

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

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

	<u>2012</u>
Edificio Coloncorp Parque Empresarial (1)	1,102,019
Edificio Torres Colon I y II y Galerías Colon (2)	330.286
Edificio Centrum (3)	131,399
Inventario Parques (4)	67,300
Otros	<u>10,947</u>
	1,641,951

(1) Incluye 14 parques y 8 oficinas del Edificio Coloncorp ubicado en el Parque Empresarial Colón. Al 31 de diciembre del 2012, se reclasificó a Instalaciones, mobiliario y equipos, 5 parques y 5 oficinas por un monto de US\$1,108,998, Ver Nota10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

(2) Incluye 2 departamentos, 14 parques, 11 bodegas del Edificio Torres Colón I y II, 4 locales de Galerías Colón y una zona de servicio en el Edificio Torre 1.

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

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

NOTA 7

PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Oficinas Edificio Coloncorp	45 años
Suites, locales y parqueos	31 años.

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

	<u>Suites y locales</u>	<u>Bodegas</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	467,302	69,029	110,723	647,054
Ventas/Bajas			(32,190)	(32,190)
Reclasificación, neta (4)	1,056,197		42,324	1,098,521
Depreciación del año	(37,519)	(1,827)		(39,346)
Saldo Final	1,485,980	67,202	120,857	1,674,039

- (1) Incluye una suite, tres bodegas y cuatro locales en la Galería del Edificio Torres 1; ,
- (2) catorce parqueos ubicados en el subsuelo 1 y2, del Edificio Centrum.
- (3) Incluye un local ubicado en la Galería del Edificio Torre.
- (4) Incluye reclasificación de 5 parqueos y 5 oficinas por un monto de US\$1,108,998, Ver Nota 8. INVENTARIOS, y US\$10,477 que fueron reclasificados a Instalaciones, mobiliarios y equipos.

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

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de instalaciones, mobiliarios y equipos, es el siguiente:

2012

	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	23,837	47,858	22,132	12,697	106,524
Adquisiciones		5,600			5,600
Ventas/Bajas	0	0	(7270)		(7270)
Depreciación del año	(10,307)	(8,952)	(14,862)	(1,443)	(35,564)
Saldo Final	13,530	44,506	0	11,254	69,290

NOTA 9
IMPUESTO DIFERIDO

El gasto por impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y diferido. El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva del 23% (2011: 24%).

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 en 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 2012 y 2011, se encuentran registrados préstamos bancarios por parte de la compañía con los siguiente bancos:

	<u>2012</u>	
	<u>Corto</u>	<u>Largo</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	1,307,226	4,115,374
<u>Banco de Guayaquil(1)</u>		
Préstamo con vencimiento en marzo del 2013, a un interés anual del 8.00%.	510,000	
Sobregiro	77,273	
<u>Intereses</u>	<u>30,963</u>	<u>264,118</u>
	<u>1,925,462</u>	<u>4,379,492</u>

(1) Estos préstamos se encuentran garantizados por accionistas, garantía hipotecaria sobre propiedades del Edificio Centrum y valores entregados en garantía con el Banco de Guayaquil por un monto de US\$2,517,889.

Cuentas por Pagar.-

Al 31 de Diciembre del 2012 se registraron Cuentas por Pagar clasificándose de la siguiente manera:

	<u>2012</u>
Anticipos de clientes (1)	172,918
Proveedores locales	129,591
Otros	156,336
	<u>158,845</u>

(1) Corresponde a valores en efectivo recibidos de clientes por los contratos de promesa compra-venta del Edificio Coloncorp y Edificio Centrum.

Cuentas por Pagar Relacionadas.-

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

Dosmilcorp S.A.	742,898
Otros	870,952
TOTALES	1,613,850

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.

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

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.

OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, otros ingresos incluye principalmente ingresos por administración de proyectos a Dosmilcorp S.A. por US\$259,549 (2011: US\$223,214) e ingresos por cesión de derechos fiduciarios por US\$0 (2011: US\$126,518).

IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23% (2011:24%) la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

Perdida/ Utilidad Antes de impuesto a la renta	(1.410.561)
Gastos no Deducibles	1.647.735
Ingresos Exentos	<u>(583)</u>
Base Imponible	236.591
Impuesto a la renta corriente	54.417

NOTA 12

PRINCIPALES RIESGOS QUE ENFRENTA LA COMPAÑÍA

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.

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.

ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

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.

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.

Aportes futuras capitalizaciones

Mediante junta general extraordinaria de accionistas celebrada el 31 de diciembre del 2012, se aprueba la transferencia de la cuenta por pagar a accionistas a aportes futuras capitalizaciones el monto de US \$1,003,275.

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 socios.

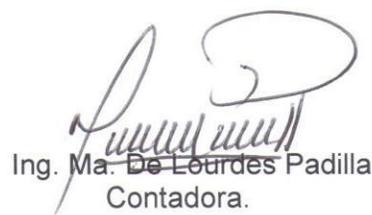
Reserva de Capital

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.