

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

NOTA 01
ENTIDAD Y OBJETO SOCIAL

COLONCORP S.A., es una compañía que tiene por objeto dedicarse a la actividad de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles, como lo son oficinas, departamentos, suites, locales comerciales, parqueos privados, bodegas, entre otros.

COLONCORP S.A es una compañía inmobiliaria que en el año de 2005 comenzó a desarrollar sus proyectos inmobiliarios en la ciudad de Guayaquil, destinados al sector habitacional y empresarial. Los proyectos ejecutados por COLONCORP S.A. se caracterizan por su gran aceptación en el mercado inmobiliario, basado principalmente por sus destacados estándares de innovación y calidad.

Desde sus inicios la compañía cuenta con el respaldo de prestigiosos profesionales independientes que forman parte del equipo de trabajo, los mismos que están especializados en tecnología, que a su vez ha permitido complementar y perfeccionar el éxito final de las obras ejecutadas.

Durante estos últimos años la compañía ha desarrollado los proyectos denominados Torres Colon ,Centrum y Edificio Coloncorp en Parque Empresarial Colon en el cantón Guayaquil.

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

A criterio de la Administración, no se prevé 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 2013, los mismos que han sido aprobados por la Junta General de Accionistas el 28 de Marzo del 2014.

NOTA 02**BASE DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**
ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS

Los estados financieros de COLONCORP S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Ecuador para la presentación de la información financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que a su vez son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Los estados financieros están a su vez 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.

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.

NOTA 03**PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES****3.1 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), – 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).

3.2 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados de situación financiera se han preparado de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre del 2013.

3.3. Supuestos Claves de la Incertidumbre en la Estimación

En la aplicación de las políticas de la Compañía, 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.

3.4 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 convierta 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 considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o que no están pignoradas.

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.

NOTA 04 **EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO.**

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

Para propósitos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta todas aquellas cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o que no estén pignorados.

Al 31 de diciembre del 2013, las cuentas de efectivo y equivalentes de efectivo se forman de la siguiente manera:

Caja	\$ 54.275.15
Bancos Locales	\$ 81.887.09
Bancos del Exterior	<u>\$148.287.17</u>
Totales	\$284.449.41

NOTA 05 **CUENTAS POR COBRAR**

Los saldos de las Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se reconocen con el importe de la factura, y éstos 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 2013, las cuentas por cobrar se forman de la siguiente manera:

	2013
Cientes	116,548
Otras Cuentas por Cobrar	414,782
Estimación Dudosa Cobrabilidad	<u>(10,375)</u>
	<u>520,955</u>

(1) Incluyen principalmente cuentas por cobrar por concepto de arriendos , a Jose Rosales Riofrio por US\$45.811 y Dimaxfort US\$26.076.

(2) El saldo de esta cuenta incluye principalmente cuentas por cobrar a Advance Business por US\$365,056

Al 31 de Diciembre 2013 las cuentas por Cobrar a largo Plazo se forman de la siguiente manera:

Orbiscorp	\$ 453.113
Proyecto Cumbaya	\$ 20.299
Gilauco	\$ 36.742
Aurora Fashion	\$ 20.448
Daniela Creamer	<u>\$ 4.121</u>
Total	\$ 534,723

PARTES RELACIONADAS

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

Orbistel	\$ 4.587,892
Nidisa	\$ 429,664
Centro de Llamadas	\$ 20,835
Estimacion de cuentas	<u>\$(2,540,000)</u>
	\$ 2,498,391

NOTA 06
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 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.

El inventario de propiedades de la compañía incluye principalmente el costo de construcción de los inmuebles en proceso y aquellos que se encuentran disponibles para la venta por concepto de la obra civil relacionada con la Urbanización denominada Ciudad Colon y Parque Empresarial Colon.

Al 31 de Diciembre del 2013, los inventarios se forman de la siguiente manera:

Edificio Coloncorp Parque Empresarial	\$ 681,566
Edificio Torres Colon	\$ 461,786
Edificio Centrum	\$ 65,088
Inventario Parqueos	\$ 67,300
Otros	\$ 10,947
	<u>\$1,286,687</u>

Incluye 10 parqueos, 8 Oficinas y 2 locales del Edificio Coloncorp ubicado en el Parque Empresarial Colon. Al 31 de diciembre del 2012 se reclasificó 5 parqueos y 5 Oficinas por un monto de US\$1,108,998.

Incluye 3 departamentos, 13 parqueos, 9 bodegas del Edificio Centrum.

Incluye 15 parqueos por restitución de derechos fiduciarios del Fideicomiso Ciudad Colon.

NOTA 07
PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden a oficinas y parqueos que la compañía tiene para generar rentas.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas; las reparaciones y mantenimientos que no mejoran el activo, ni prolonga su vida útil, son contabilizadas al gasto de operaciones en la medida en que se incurren.

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

Suites y Locales	\$ 2,548,090
Bodegas	\$ 28,684
Parqueos	\$ 139,865
Depreciaciones	<u>(\$ 115,689)</u>
Totales	\$ 2,600,950

NOTA 08
ACTIVOS FIJOS.

8.1 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
Equipos de computación	3 años
Equipos de Oficina	10 años

Instalaciones	\$ 13,530
Muebles y Enseres	\$ 49,506
Otros	\$ 12,194
Depreciaciones	<u>(\$ 24,512)</u>
Totales	\$ 50,718

OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 las obligaciones financieras registradas por la Compañía se forman de la siguiente manera:

Corto Plazo

Itau Private Bank	\$1,622,600,08
Banco de Guayaquil	\$ 960,000,00

Largo Plazo

Itau Private Bank	\$3,800,000.00
-------------------	----------------

NOTA 9**CUENTAS POR PAGAR**

El marco conceptual en el párrafo 60 y párrafos siguientes define a un pasivo por la probabilidad de que la liquidación de una obligación actual implique que la entidad entregue uno o varios recursos, que llevan incorporados beneficios económicos y que el monto de su liquidación puede ser cuantificado razonablemente.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 las cuentas por pagar a corto plazo se forman de la siguiente manera:

Anticipo Clientes:	\$ 8.900
Proveedores locales	\$ 83,372
Otros	\$136,664
Totales	\$228,936

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar a largo plazo se forman de la siguiente manera:

Depósito en Garantía	\$63,595
----------------------	----------

9.1 Impuestos Retenidos por Pagar

En estas cuentas se encuentran registrados todos los valores por concepto de retenciones de IVA y Renta del mes de Diciembre del 2013 por las compras efectuadas en dicho mes, los mismos que fueron debidamente cancelados en Enero del 2014

9.2 Beneficios Sociales

Constan los registros de provisiones por aportes al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) del personal de la compañía.

9.3 Depósitos en Garantía

Como política 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 al vencimiento del contrato.

9.4 Impuesto a las Ganancias

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

Utilidad	\$316,741
Gasto no deducible	\$ 86,417
Ingreso exentos	(\$ 3,186)
Base Imponible	399,972
Impuesto a las ganancias	87,994

9.5 Impuestos Diferidos

Al 31 de diciembre del 2013 los pasivos por impuestos diferidos se forman de la siguiente manera:

Pasivos por impuestos diferidos \$233.456

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 2013 es del 22%

NOTA 10RECONOCIMIENTO 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 por venta de propiedades o locales cuando los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador. Los ingresos por alquiler de parqueadero y oficinas, son reconocidos como tales de acuerdo al estado de prestación de servicios.

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 11**PRINCIPALES RIESGOS QUE ENFRENTA LA COMPAÑÍA****11.1 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 del servicio como en el ciclo de facturación de los mismos.

11.2 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.

Los análisis sectoriales realizados nos llevan a considerar que en los próximos años se mantendrán los niveles de desarrollo inmobiliario, con una tendencia a incrementarse, dada la activa participación del Sector Bancario Público y Privado, que inyecta dinamismo al sector inmobiliario.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 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.

COLONCORP S.A.

EJERCICIO FISCAL 2013

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 12

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

12.1 Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$1,500,000,00 con acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

12.2 Reserva Legal

La Compañía no contabilizó del saldo de sus ganancias netas el 10% de reserva legal en el periodo 2013, sino en Marzo del 2014, correspondiente al ejercicio fiscal 2013. La reserva Legal 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.

12.3 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.

12.4 Aportes para Futura Capitalización

Al 31 de Diciembre del 2013, constituye el monto de US\$147,502.95 corresponden a aportaciones en efectivo realizados por los accionistas.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta de Accionistas, celebrado el 28 de Marzo del 2014.


Ing. Morice Dassum A.
Gerente General


Ing. Ma. de Lourdes Padilla
Contadora General