



INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Columbia S.A.

Guayaquil, 27 de abril del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Columbia S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmobiliaria Columbia S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Inmobiliaria Columbia S.A.
Guayaquil, 27 de abril del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Columbia S.A. al 31 de diciembre del 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Asunto que requiere énfasis**
5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía efectúa transacciones significativas con partes relacionadas que representan ingresos para la Compañía, además mantiene saldos por pagar con estas compañías relacionadas como resultado de estas transacciones, que se detallan en la Nota 12.

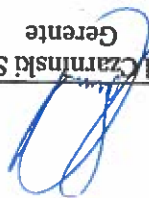
Ricardo Estuardo Lopez
No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

Sandra Vargas L.
Sandra Vargas L.
Socia
No. de Licencia Profesional: 10489

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS		Nota	2015	2014
Activos corrientes	6		12,977	3,321
Efectivo y equivalentes de efectivo	12		5,258	-
Cuentas por cobrar a relacionadas	7		88,318	20,000
Anticipos a proveedores	8		76,385	36,605
Impuestos por recuperar			182,938	59,926
Total activos corrientes				
Activos no corrientes				
Propiedades de inversión	9		2,232,431	1,651,809
Total activos no corrientes			2,232,431	1,651,809
Total activos			2,415,369	1,711,735

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Gad Czarninski Shefi
 Gerente


 CPA, Verónica Silva
 Contadora

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO		Nota	2015	2014
Pasivos				
Pasivos corrientes				
Cuentas por pagar a proveedores	10	83,593	1,111,190	491,105
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	129		27
Otros pasivos			1,194,912	505,608
Total pasivos corrientes				
Pasivos no corrientes				
Impuesto a la renta diferido	11	137,020	125,400	
Total pasivos no corrientes				
Total pasivos				
Patrimonio				
Capital social	13	800	29,814	12,181
Reserva legal y otras				
Resultados acumulados				
Total patrimonio				
Total pasivos y patrimonio				

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Gad Czarninski Shefi
Gerente

CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2015	2014
Ingresos operativos	12	66,000	60,500
Gastos de administración y operación	14	(39,284)	(33,524)
Otros egresos		(238)	(3,412)
Resultado antes del impuesto a la renta		26,478	23,564
Impuesto a la renta	11	(23,768)	(5,931)
Utilidad neta y resultado integral del año		2,710	17,633

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Gad Czarninski Shefi
Gerente

CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social		Reservas		Resultados acumulados		Total
			Legal	Facultativa	Por la aplicación de las NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2014	800		400	10	1,065,566	(3,682)	1,063,094
Resolución de la Junta General de Accionistas del 2014:							
Apropiación de Reserva legal	-		-	11,771	-	(11,771)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-		-	-	-	17,633	17,633
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800		400	11,781	1,065,566	2,180	1,080,727
Resolución de la Junta General de Accionistas del 2015:							
Apropiación de Reserva legal	-		-	17,633	-	(17,633)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-		-	-	-	2,710	2,710
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800		400	29,414	1,065,566	(12,743)	1,083,437

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Gad Czarninski Shefi
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Nota	2015	2014			
				Flujos de efectivo de las actividades de operación:	
				Utilidad antes del impuesto a la renta	23,564
				Más cargos (menos) crédito a resultados que no representan movimiento de efectivo:	
			9	Depreciación	21,923
				Pago del impuesto a la renta	48,401
			11		(12,148)
				Cambios en activos y pasivos:	
				Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(5,258)
				Otras cuentas por cobrar	(68,318)
				Impuestos por recuperar	(39,780)
				Cuentas por pagar proveedores	69,117
				Otros pasivos	102
				Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(7,884)
				Flujos de efectivo de las actividades de inversión:	
				Adiciones de propiedades de inversión	(602,545)
			9	Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(602,545)
				Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	
				Cuentas por pagar a compañías relacionadas	620,085
				Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	620,085
				Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo	9,656
				Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	3,321
				Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	12,977
					3,321

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Gad Czarninski Shefi
Gerente

CPA. Verónica Silva
Contadora

INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

Inmobiliaria Columbia S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 19 de diciembre de 1955 y se dedica principalmente a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía es propietaria del edificio ubicado en 9 de Octubre 717 y Boyacá, en la ciudad de Guayaquil.

Inmobiliaria Columbia S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Su principal accionista directo es Inmobiliaria Motke S.A., por lo que los estados financieros de la Compañía deberán ser incorporados en los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Motke S.A., que se emiten por separado. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. Los ingresos de la Compañía corresponden a arriendos del edificio a una compañía relacionada. En consecuencia, la actividad actual de la Inmobiliaria y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones mantenidas con compañías del mencionado grupo económico.

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía se encuentra remodelando el edificio de su propiedad, el cual se espera sea culminado durante el 2016, para en lo posterior ser arrendado a compañías relacionadas y/o terceros.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$1,012,000 (2014: US\$446,000) debido a que, en este tipo de actividades, los recursos obtenidos se utilizan en activos de largo plazo (mejoras de edificios).

La Administración considera que a medida que se vaya terminando la obra en remodelación, la operación de la Compañía se tornará rentable; mientras tanto, la Administración ha diseñado varias medidas que le permitirán superar la situación actual, entre los que se puede mencionar:

- Alquiler del edificio a terceros y/o compañías relacionadas, una vez concluida la remodelación.
- Sustitución de pasivos corrientes con créditos bancarios a largo plazo, con garantía del bien inmueble propiedad de la Compañía, a ser gestionados en el 2016, lo que permitirá disminuir el déficit en el capital de trabajo.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 26 de abril del 2016 del Gerente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1

Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Colombia S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Al 31 de diciembre del 2015, se han publicado nuevas normas, emiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
-------	------	---

NIF 11	Emienda relativa a la adquisición de una participación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Emiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Emiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIF 10 y NIC 28	Emiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Emienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIF 14 reguladas	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas"	1 de enero 2016
NIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero 2016
NIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros internos.	1 de enero 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interno y las revelancias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 1	Emiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disagregación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIF 10, NIF 12 y NIC 28	Emiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIF 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

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIF, nuevas normas y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y del 2014, la Compañía no mantuvo activos financieros significativos. La Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a compañías relacionadas y cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo, siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para la construcción y mejoras del bien inmueble de su propiedad. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días.

- ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a la deuda mantenida con Corporación El Rosado S.A. e Inmobiliaria Motke S.A. por préstamos recibidos de estas relacionadas para capital de trabajo y que han sido utilizados principalmente en la remodelación del edificio. Se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, no devengan intereses y se estiman cancelar en el corto plazo.

2.4.3 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si Inmobiliaria Columbia S.A. transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos y edificios) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. Para el edificio, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dicho bien inmueble y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 30 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión), debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía, pues el valor de recuperación supera el valor en libros.

2.7 Anticipos a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la obra y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraisos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

Durante el 2015 y 2014 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25% (2014: 22%), puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.9 Beneficios a los empleados

La Compañía no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido pasivos y/o provisiones por beneficios a empleados de corto y largo plazo.

2.10 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2.11 Resultados acumulados

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" y generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de un espacio físico (bodega) a una compañía relacionada en una de las obras en curso, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se presta el arriendo.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones. Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de las compañías del Grupo El Rosado.

a) Riesgo de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector inmobiliario en el Ecuador.

Una vez concluida la remodelación del edificio propiedad de la Compañía, la administración en trabajo conjunto con la administración de Corporación El Rosado S.A., decidirá el destino del bien inmueble; en función a las circunstancias del mercado así como las necesidades del grupo.

Los rubros críticos en la construcción y/o remodelación de inmuebles son: acero estructural, acero de refuerzo, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas ingenierías y la mano de obra, con lo cual, se tiene un riesgo mayor debido a que no es un valor único que se debe presupuestar de manera anticipada a la construcción y/o remodelación del inmueble. Por esta razón, la Compañía recurre a la contratación de empresas contratistas (constructoras) a fin de trasladar dichos riesgos. Basados en el conocimiento general de los altos directivos de la Compañía, se logra suponer un costo inicial de cada obra y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra. Durante la ejecución de la obra, se efectúa un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

b) Riesgo de crédito:

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la sociedad.

La exposición por riesgo de crédito se concentra principalmente en los anticipos otorgados a los contratistas de las obras en construcción/remodelación (edificios). Las decisiones de selección de la compañía contratista (constructora) son basadas en la confianza y conocimiento que existe del

contratista; del respaldo financiero del grupo que lo representa; y en las condiciones contractuales suscritas con los mismos amparadas en las leyes ecuatorianas.

c) Riesgo de liquidez:

El flujo de fondos se origina por el arriendo de un espacio físico a Corporación El Rosado S.A.; así como de préstamos recibidos por sus compañías relacionadas. La Compañía se encuentra en una etapa preoperativa por lo que no cuentan con un suficiente flujo de fondos.

En el caso de existir un déficit de caja, la Compañía cuenta con variadas alternativas de financiamiento tanto de corto como largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponible con bancos garantizadas por su accionista mayoritario y por Corporación El Rosado S.A..

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

2015	
Cuentas por pagar proveedores	83,593
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,111,190
Menos de	1 año
	14,476
	491,105

2014	
Cuentas por pagar proveedores	14,476
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	491,105
Menos de	1 año
	14,476
	491,105

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. En la medida que empieza a generar los flujos por la maduración de sus operaciones se espera que esta dependencia de capital de terceros disminuya.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

Corriente			
2015	2014		
Activos financieros medidos al costo			
Efectivo y equivalentes de efectivo			
12,977	3,321	Total activos financieros	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado			
Cuentas por pagar a proveedores			
83,593	14,476	Cuentas por pagar a compañías relacionadas	
1,111,190	491,105	Total pasivos financieros	
1,194,783	505,581		

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

Banco Bolivariano S.A. (1)

2015	2014
12,977	3,321
12,977	3,321

(1) Corresponden a depósitos en cuentas corrientes y depósitos a la vista.

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Innomartuxi C.A. (1)

	2015	2014
	88,318	20,000
	88,318	20,000

(1) Corresponde a anticipos entregados para la remodelación del edificio de 9 de Octubre y Boyacá a la Constructora Innomartuxi C.A. y que serán liquidados al culminarse la obra.

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Cuentas

Crédito tributario retenciones IVA (1)

Crédito tributario retenciones Impuesto a la renta

	2015	2014
	76,336	33,895
	49	2,710
	76,385	36,605

(1) Corresponde al saldo por crédito tributario de IVA por recuperar de los siguientes años:

Año fiscal

	2015	2014
2010	5,820	5,820
2011	2,437	1,627
2012	15,086	15,212
2013	12,383	12,012
2014	(1,335)	(776)
	41,945	-
	76,336	33,895

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

	Al 1 de enero del 2014				Al 31 de diciembre del 2014				Al 31 de diciembre del 2015			
	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros	Movimientos 2014	Adiciones	Depreciación	Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	Adiciones	Depreciación
Terrenos	560,720	-	560,720	-	-	-	560,720	560,720	-	560,720	548,079	-
Edificios	714,648	(122,723)	591,925	570,002	(21,923)	-	714,648	714,648	(166,569)	548,079	548,079	-
Obras en curso	472,131	-	472,131	521,087	-	48,956	521,087	1,123,632	-	1,123,632	1,123,632	-
Total	1,747,499	(122,723)	1,624,776	1,091,089	48,956	-	1,342,814	2,399,000	(166,569)	2,232,431	2,232,431	-

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2015 el valor razonable de las propiedades de inversión (terreno y edificio), según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$1,455,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2, según avalúos del 2014.

c) Técnicas de valoración utilizadas para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2 considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Inmomartuxi C.A.

2015	2014
83,593	14,476
83,593	14,476

11. IMPUESTOS

a) Resultado de Impuesto a la renta corriente y diferido -

Impuesto a la renta corriente
Impuesto a la renta diferido

2015	2014
12,148	10,754
11,620	(4,823)
23,768	5,931

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Conciliación tributaria – contable

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

Utilidad antes del impuesto a la renta
Más - gastos no deducibles (1)
Utilidad tributaria
Tasa impositiva
Impuesto a la renta causado
Anticipo mínimo de impuesto a la renta
Impuesto a la renta del año

	2015	2014
	26,478	23,564
	22,112	25,316
	48,590	48,880
	25%	22%
	12,148	10,754
	9,047	8,905
	12,148	10,754

c) Impuesto a la renta diferido -

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses

	2015	2014
	11,620	4,823
	125,400	120,577
	137,020	125,400

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Saldo al 1 de enero del 2014
Crédito a resultados por impuesto diferido del año
Saldo al 31 de diciembre del 2014
Débito a resultados por impuesto diferido del año
Saldo al 31 de diciembre del 2015

130,223
(4,823)
125,400
11,620
137,020

El impuesto diferido se origina principalmente por: i) la depreciación del reavalúo de las propiedades de inversión no reconocidas por la normativa tributaria y ii) las diferencias entre la depreciación acumulada estimada con vidas útiles económicas y la depreciación acumulada que se estimaba con vidas útiles tributarias de las propiedades de inversión.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2012 al 2015 aún están sujetos a una posible fiscalización.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

Ingresos	
Corporación El Rosado S.A.	
Arrendamiento de espacio físico (1)	
2015	2014
66,000	60,500
66,000	60,500

(1) Corresponde a ingresos por alquiler de espacio en el edificio de 9 de Octubre y Boyacá.
Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

Cuentas por cobrar	
Corporación El Rosado	
Cuentas por pagar (2)	
Corporación El Rosado	
Immobiliaria Mokie S.A.	
Corporación El Rosado	
2015	2014
5,258	-
1,057,220	453,135
53,970	37,970
1,111,190	491,105

(2) Corresponde a préstamos recibidos para capital de trabajo, los cuales han sido utilizados principalmente para la remodelación del edificio de 9 de Octubre y Boyacá; no devengan intereses y se estima que serán pagados en el corto plazo.

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende 4,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.20 cada una.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los accionistas de Inmobiliaria Columbia S.A. son los siguientes:

	2015		2014	
	US\$	%	US\$	%
Inmobiliaria Motke S.A.	600	75%	600	75%
Inmobiliaria Meridional S.A.	200	25%	200	25%
	800	100%	800	100%

14. GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

	2015		2014	
Depreciación (Nota 9)	21,923		21,923	
Impuestos y contribuciones	10,093		7,195	
Otros	7,268		4,406	
	39,284		33,524	

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.