



# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

### ÍNDICE

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, 7 de mayo del 2020

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Columbia S.A. (en adelante la “Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Columbia S.A. al 31 de diciembre del 2019 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).

### Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

### Independencia

Somos independientes de Inmobiliaria Columbia S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

*#SomosTuAliado*

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cia. Ltda., Av. Rodrigo Chávez s/n, Urbanización Parque Empresarial Colón, Mz. 275, Solar 1, Edificio Metropark, Piso 4, Guayaquil – Ecuador.  
T: (593-4) 3700200, F: (593-4) 2286 889, [www.pwc.com/ec](http://www.pwc.com/ec)



Inmobiliaria Columbia S.A.  
Guayaquil, 7 de mayo del 2020

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información que comprende el Informe Anual del Representante Legal, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual del Representante Legal y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de Inmobiliaria Columbia S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos 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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que



Inmobiliaria Columbia S.A.  
Guayaquil, 7 de mayo del 2020

una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.



Inmobiliaria Columbia S.A.  
Guayaquil, 7 de mayo del 2020

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

*PricewaterhouseCoopers*

No. de Registro en las Superintendencias de:  
Compañías, Valores y Seguros: 011

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Christian Enríquez P.", written over a horizontal line.

Christian Enríquez P.  
Apoderado Especial  
No. de Licencia Profesional: G.13.252

**INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

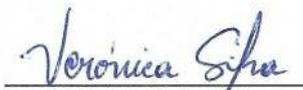
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	77,300	84,039
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	13	20,529	2,165
Impuestos por recuperar	7	225,516	214,771
Otros activos corrientes		2,756	2,932
<b>Total activos corrientes</b>		<b>326,101</b>	<b>303,907</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Instalaciones	8	202,044	108,009
Propiedades de inversión	9	3,200,495	3,399,915
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>3,402,539</b>	<b>3,507,924</b>
<b>Total activos</b>		<b>3,728,640</b>	<b>3,811,831</b>

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

  
Gad Czarninski Shefi  
Representante Legal

  
CPA. Verónica Silva  
Contadora

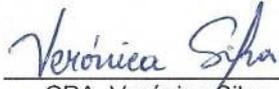
**INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2019	2018
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones bancarias	10	555,555	674,336
Cuentas por pagar a proveedores	11	264	1,654
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	13	1,908,229	1,312,857
Otros pasivos		1,940	1,856
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>2,465,988</u>	<u>1,990,703</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones bancarias	10	-	555,555
Impuesto a la renta diferido	12	101,285	106,108
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>101,285</u>	<u>661,663</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>2,567,273</u>	<u>2,652,366</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	14	800	800
Reservas		108,552	44,804
Resultados acumulados		1,052,015	1,113,861
<b>Total patrimonio</b>		<u>1,161,367</u>	<u>1,159,465</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>3,728,640</u>	<u>3,811,831</u>

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

  
Gad Czarninski Shefi  
Representante Legal

  
CPA. Verónica Silva  
Contadora

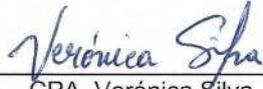
**INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos operativos		251,013	215,250
Gastos de administración y operación	15	(192,467)	(152,429)
Otros egresos		<u>(56,102)</u>	<u>(19,873)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		2,444	42,948
Impuesto a la renta	12	<u>(542)</u>	<u>20,800</u>
Resultado integral del año		<u><u>1,902</u></u>	<u><u>63,748</u></u>

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

  
Gad Czarninski Shefi  
Representante Legal

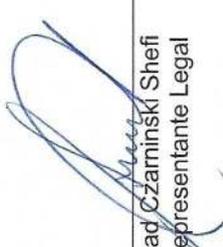
  
CPA. Verónica Silva  
Contadora

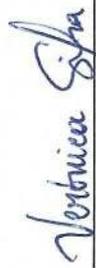
**INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Reservas		Resultados acumulados		Total
	Legal	Facultativa	Por la aplicación de las NIIF	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2018	400	48,916	1,065,566	(19,965)	1,095,717
Resolución de la Junta General de Accionistas del 2018:					
Absorción de pérdidas	-	(4,512)	-	4,512	-
Resultado integral del año	-	-	-	63,748	63,748
Saldos al 31 de diciembre del 2018	400	44,404	1,065,566	48,295	1,159,465
Resolución de la Junta General de Accionistas del 2019:					
Apropiación de reserva	-	63,748	-	(63,748)	-
Resultado integral del año	-	-	-	1,902	1,902
Saldos al 31 de diciembre del 2019	400	108,152	1,065,566	(13,551)	1,161,367

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

  
Gad Czarninski Shefi  
Representante Legal

  
CPA. Verónica Silva  
Contadora

**INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad antes del impuesto a la renta		2,444	42,948
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de propiedades de inversión e instalaciones	8 y 9	118,968	101,148
		<u>121,412</u>	<u>144,096</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(18,364)	(2,165)
Impuestos por recuperar		(16,110)	(49,827)
Otros activos corrientes		176	88
Cuentas por pagar proveedores		(1,390)	(1,199)
Otros pasivos		84	(18)
Impuesto a la renta por pagar		-	(55)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>85,808</u>	<u>90,920</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de propiedades de inversión	8	(13,583)	(402,580)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(13,583)</u>	<u>(402,580)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos recibidos		-	-
Disminución de obligaciones financieras		(674,336)	(604,161)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		595,372	977,859
Efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento		<u>(78,964)</u>	<u>373,698</u>
Disminución/Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(6,739)	62,038
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>84,039</u>	<u>22,001</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>77,300</u>	<u>84,039</u>

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

  
Gad Czarninski Shefi  
Representante Legal

  
CPA. Verónica Silva  
Contadora

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1. Constitución y objeto social**

Inmobiliaria Columbia S.A. (en adelante la “Compañía”), 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 “Grupo”) 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.

Durante el 2019 la Compañía activó la remodelación de la planta baja del edificio de su propiedad, los cuales están siendo facturados y cobrados a su compañía relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (Ver Nota 9).

##### **1.1 Déficit de capital de trabajo**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$2,140,000 (2018: US\$1,686,000) 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 termine la obra en remodelación, la operación de la Compañía se tornará rentable; mientras tanto, la Administración ha diseñado una medida que le permitirá superar la situación actual, entre lo que se puede mencionar:

- Concluir sus obras para que puedan entrar en funcionamiento.

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1.3 Situación económica del país**

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país no ha tenido efectos significativos en sus operaciones durante el ejercicio 2019.

#### **1.4 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 31 de marzo del 2020 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **1.5. Implicaciones del Covid-19 en el negocio de la Compañía**

Tal como se describe en la Nota 16 a los estados financieros adjuntos, a continuación, destacamos las circunstancias a las que nos enfrentamos considerando las medidas y planes emitidos por el Gobierno Central y revelamos las consecuencias de la situación actual, tanto operacionalmente como financieramente.

Las medidas tomadas por parte de la Administración de la Compañía para garantizar la hipótesis de negocio en marcha en la Compañía son las siguientes:

- i) Continuidad limitada en las actividades de explotación de bienes raíces a través de la administración y operación de las propiedades por parte de sus compañías relacionadas;
- ii) Reorganización de labores en las áreas administrativas y logísticas con el fin de cumplir con las medidas de restricción de movilidad, coordinación de teletrabajo y evitar costos innecesarios de mantenimientos y servicios básicos.
- iii) Renegociación de días de crédito (incremento en 30 días) con los principales proveedores terceros para manejar un capital de trabajo necesario para solventar las obligaciones prioritarias.

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

A pesar de las implicaciones generadas por el brote del Covid-19 y las medidas tomadas por el Gobierno Central y otras posibles medidas o posibles acontecimientos en el negocio, aunque incierto, la Administración de la Compañía estima que el impacto del virus COVID-19 tenga un efecto material adverso en nuestra condición financiera o liquidez.

## **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 Columbia 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 y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

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.

### **2.2 Nuevas normas y modificaciones**

#### *Adoptadas por la Compañía*

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Las nuevas normas y modificaciones antes mencionadas no tuvieron impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía, en períodos anteriores y no se espera que afecten los períodos actuales o futuros.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

*Aún no adoptadas por la Compañía*

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

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:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

### 2.3 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 Compañía (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y 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. Durante el 2019 y 2018 no hay transacciones efectuadas en monedas distintas al dólar estadounidense.

### 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

### 2.5 Activos financieros

*Clasificación -*

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado.

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia de la Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

#### *Medición*

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

#### - Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo” y “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.6).

#### *Cuentas por cobrar a compañías relacionadas*

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas corresponden a los montos adeudados principalmente por transacciones comerciales. Las transacciones comerciales (arriendos) son exigibles por la Compañía en el corto plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

#### *Reconocimiento y baja de activos financieros*

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación en la que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros han vencido o han sido transferidos y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad.

## **2.6 Deterioro de activos financieros**

Para las cuentas por cobrar a compañías relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

La Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable a través de otros resultados integrales. La

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

metodología de deterioro aplicada se da en el momento que exista un aumento significativo en el riesgo de crédito.

#### **2.7 Pasivos financieros**

##### *Clasificación, reconocimiento y medición*

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen “Obligaciones bancarias”, “Cuentas por pagar a proveedores” y “Cuentas por pagar a compañías relacionadas”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

##### *Obligaciones bancarias*

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro gastos financieros.

##### *Cuentas por pagar a proveedores*

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. En promedio dichas cuentas se liquidan a los 90 días.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado debido a su naturaleza de corto plazo.

##### *Cuentas por pagar a compañías relacionadas*

Corresponden principalmente a la deuda mantenida con Corporación El Rosado S.A., por préstamos recibidos de esta relacionada para capital de trabajo y que han sido utilizados principalmente en la remodelación del edificio. Estas cuentas se registran al costo amortizado utilizando las tasas de interés

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

pactadas. Cuando estas se liquidan en el corto plazo se registran a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no devengan intereses ya que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo.

#### **2.8 Instalaciones**

Las instalaciones son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo 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.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de instalaciones, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus instalaciones al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las instalaciones son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de instalaciones son de 10 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta de instalaciones se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Cuando el valor en libros de un activo de una instalación excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

#### **2.9 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.

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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.

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

#### **2.10 Deterioro de activos no financieros**

Los activos sujetos a depreciación 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 2019 y 2018, 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.

#### **2.11 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.

#### **2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en los resultados del período, excepto cuando se trata de partidas que se

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 28%.

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía), la cual permite, entre otros aspectos, una deducción de 3 puntos porcentuales en la tasa de impuesto a la renta para las micro y pequeñas empresas. Se define como micro y pequeña empresa a las compañías que tengan hasta 10 empleados y presenten ingresos anuales de hasta US\$300,000. La Compañía considera que cumple con estas condiciones por lo que, al 31 de diciembre del 2019, se ha acogido a este beneficio determinando una tasa de impuesto a la renta del 22%.

Las normas exigen el pago de un “anticipo de impuesto a la renta”, cuyo valor 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.

Hasta el 2018, 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 se aplique cada año.

Durante el 2019 y 2018 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 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

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 sólo 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 corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

#### **2.13 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.

#### **2.14 Reservas**

##### Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar 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, previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

#### **2.15 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, sólo 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.

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.16 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de la prestación de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por arriendos se basan en las condiciones establecidas en los contratos, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 30 días a compañías relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas.

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de un espacio físico (bodega) y un local comercial a compañías relacionadas, 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:

- Instalaciones y propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año y la evaluación de su valor recuperable en base a avalúos realizados.
- 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.

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **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) Riesgos de mercado:**

###### *i) Riesgo de tipo de cambio*

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

###### *ii) Riesgo de precio*

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

###### *iii) Riesgo de tasa de interés*

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable, si los hubiere. La exposición de la Compañía a este riesgo no es significativa pues sus créditos están contratados a una tasa variable en el mercado que no sufre variaciones importantes.

##### **b) Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo y cuentas por cobrar a clientes.

Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía busca reducir la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras. La Administración considera bajo el riesgo de crédito, considerando que la mayor parte de sus ventas la realiza a Compañías relacionadas.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA	AAA-

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2019 y al 31 de diciembre del 2018, respectivamente.

#### 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.

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.

<u>2019</u>		<b>Menos de <u>1 año</u></b>
Obligaciones bancarias		575,462
Cuentas por pagar a proveedores		264
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		1,908,229

<u>2018</u>	<b>Menos de <u>1 año</u></b>	<b>Entre 1 y 2 <u>años</u></b>
Obligaciones bancarias	737,449	575,023
Cuentas por pagar a proveedores	1,654	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,312,857	-

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 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 empiece a generar los flujos por la maduración de sus operaciones se espera que esta dependencia de capital de compañías relacionadas disminuya, por lo tanto la Administración de la Compañía considera que no es requerida los ratios de apalancamientos por los periodos citados en estos estados financieros.

#### 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:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	77,300	-	84,039	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	20,529	-	2,165	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>97,829</b>	<b>-</b>	<b>86,204</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones bancarias	555,555	-	674,336	555,555
Cuentas por pagar a proveedores	264	-	1,654	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,908,229	-	1,312,857	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>2,464,048</b>	<b>-</b>	<b>1,988,847</b>	<b>555,555</b>

##### Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas, obligaciones financieras y cuentas por pagar a proveedores se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y debido a que los préstamos con instituciones financieras devengan intereses utilizando tasas de mercado.

#### 6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2019	2018
Banco Bolivariano S.A. (1)	77,300	84,039

(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 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**7 IMPUESTOS POR RECUPERAR**

<u>Composición:</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	13,846	1,486
Crédito tributario retenciones IVA (1)	211,670	213,285
	<u>225,516</u>	<u>214,771</u>

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

<u>Año fiscal</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2010	5,820	5,820
2011	2,527	2,437
2012	15,212	15,086
2013	10,997	12,383
2015	42,968	40,484
2016	40,226	41,538
2017	65,665	65,321
2018	30,211	30,216
2019	(1,955)	-
	<u>211,671</u>	<u>213,285</u>

Los saldos se incrementan por las obras realizadas que generan IVA por valores mayores a los que se generan en la facturación de arriendos. Una vez que las obras de remodelación concluyan y los ingresos por arriendos se incrementen, estos valores por IVA se podrán compensar.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 8 INSTALACIONES

	<u>Instalaciones y equipos</u>
<b>Al 1 de enero del 2018</b>	
Costo	124,625
Depreciaciones	<u>(4,154)</u>
Valor en libros	120,471
<b>Movimientos 2018</b>	
Depreciaciones	(12,462)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>108,009</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2018</b>	
Costo	124,625
Depreciaciones	<u>(16,616)</u>
Valor en libros	<u>108,009</u>
<b>Movimientos 2019</b>	
Transferencias	115,172 (1)
Depreciaciones	<u>(21,137)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>94,035</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2019</b>	
Costo	239,797
Depreciaciones	<u>(37,753)</u>
Valor en libros	<u>202,044</u>

(1) Ver Nota 9.

**INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**9 PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**a) Composición:**

	Terrenos	Edificios	Obras en curso	Total
<b>Al 1 de enero del 2018</b>				
Costo	560,720	2,717,542	40,426	3,318,688
Depreciación acumulada	-	(232,667)	-	(232,667)
Valor en libros	560,720	2,484,875	40,426	3,086,021
<b>Movimientos 2018</b>				
Adiciones (1)	-	-	402,580	402,580
Depreciación	-	(88,686)	-	(88,686)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	560,720	2,396,189	443,006	3,399,915
<b>Al 31 de diciembre del 2018</b>				
Costo	560,720	2,717,542	443,006	3,721,268
Depreciación acumulada	-	(321,353)	-	(321,353)
Valor en libros	560,720	2,396,189	443,006	3,399,915
<b>Movimientos 2019</b>				
Adiciones	-	-	13,583	13,583
Transferencias (2)	-	341,417	(456,589)	(115,172)
Depreciación	-	(97,831)	-	(97,831)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	560,720	2,639,775	-	3,200,495
<b>Al 31 de diciembre del 2019</b>				
Costo	560,720	3,058,959	-	3,619,679
Depreciación acumulada	-	(419,184)	-	(419,184)
Valor en libros	560,720	2,639,775	-	3,200,495

- (1) En el 2018 correspondía principalmente a las adecuaciones para la construcción de la obra Carls Jr., ubicada en la avenida 9 de octubre y Boyacá.
- (2) En el 2019 corresponde a las activaciones de la obra Carls Jr. ubicada en la avenida 9 de octubre y Boyacá por US\$149,039 y adecuaciones para la remodelación del 2° y 3° piso del edificio propiedad de la Compañía por US\$192,383 el cual fue arrendado a su compañía relacionada Corporación El Rosado y a la transferencia a instalaciones por US\$115,121 por oficinas utilizadas por la Compañía.

**b) Valor razonable de propiedades de inversión**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 valorización, 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.

Al 31 de diciembre del 2019 el valor razonable de las propiedades de inversión (terreno y edificio), según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$2,267,375 monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2, según avalúos a inicios del 2018 y que no considera las obras activadas a partir de esa fecha.

#### c) Técnicas de valoración utilizados 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 OBLIGACIONES BANCARIAS

<u>Banco</u>	<u>Finalidad</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Interés anual %</u>	
Banco Bolivariano C.A	Financiamiento de propiedades de inversión	<u>555,555</u>	<u>1,229,891</u>	<u>8.19</u>	<u>7.85</u>
Menos - Porción corriente		<u>(555,555)</u>	<u>(674,336)</u>		
Pasivo no corriente		<u>-</u>	<u>555,555</u>		

Corresponde a saldos de préstamos efectuados al Banco Bolivariano los cuales devengan un interés anual del 8.19% (2018: 7.85%), cuyos vencimientos finales son en el año 2020. Los intereses son cancelados mensualmente.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los vencimientos anuales de la obligación a largo plazo al 31 de diciembre del 2019 se detallan a continuación:

<u>Año</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	555.555
	<u>-</u>	<u>555.555</u>

## 11 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores varios	264	1,654
	<u>264</u>	<u>1,654</u>

## 12 IMPUESTOS

### a) Impuesto a la renta en resultados

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	5,365	14,277
Impuesto a la renta diferido	(4,823)	(35,077)
	<u>542</u>	<u>(20,800)</u>

### b) Conciliación tributaria – contable

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	2,444	42,948
Más - gastos no deducibles (1)	21,943	21,946
Base tributaria	<u>24,387</u>	<u>64,894</u>
Tasa impositiva (2)	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>5,365</u>	<u>14,277</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>5,365</u>	<u>14,277</u>

(1) Corresponde principalmente a depreciación de revalorización de edificios, así como intereses y multas.

(2) Ver nota 2.12

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### c) Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	7,235	7,235
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>94,050</u>	<u>98,873</u>
	<u>101,285</u>	<u>106,108</u>

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

Saldo al 1 de enero del 2018	141,185
Movimiento del año	(28,939)
Ajuste por cambio de tasa	<u>(6,138)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	106,108
Movimiento del año (1)	(13,812)
Ajuste por cambio de tasa	<u>8,989</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>101,285</u>

- (1) El cálculo del impuesto a la renta diferido se determinó utilizando una tasa impositiva del 22% de acuerdo a las reformas tributarias publicadas el 29 de diciembre del 2019.

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 estimada con vidas útiles tributarias de las propiedades de inversión.

#### d) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2016 al 2019 aún están sujetos a una posible fiscalización.

#### e) Legislación sobre Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de cada año conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente

## **INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. A la fecha de emisión de los estados financieros la Administración de la Compañía considera que no deberá presentar ninguno de los informes correspondientes, debido a que las transacciones mantenidas en el 2019 con compañías relacionadas no superaron los montos establecidos.

#### **f) Otros asuntos – reformas tributarias**

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, las principales reformas que tendrán un impacto a partir del año 2020 son la eliminación del saldo del anticipo a liquidarse del impuesto a la renta y del impuesto mínimo, y la generación de un gasto no deducible por la provisión de la contribución única y temporal.

### 13 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos (1)</u>		
Corporación El Rosado S.A.	200,003	194,508
Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA	42,473	20,742
	<u>242,476</u>	<u>215,250</u>

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de espacios en el edificio de 9 de Octubre y Boyacá.

Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Corporación El Rosado	16,666	-
Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA	3,863	2,165
	<u>20,529</u>	<u>2,165</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA	3,038	2,579
Corporación El Rosado (2)	1,905,191	1,310,278
	<u>1,908,229</u>	<u>1,312,857</u>

- (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, durante el 2019 no se ha efectuado pagos por dichos préstamos.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 14 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende 4,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.20 cada una.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los accionistas de Inmobiliaria Columbia S.A. son los siguientes:

	US\$	%
Inmobiliaria Motke S.A.	600	75%
Inmobiliaria Meridional S.A.	200	25%
	<u>800</u>	<u>100%</u>

#### 15 GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciación (Nota 8 y 9)	118,968	101,149
Honorarios profesionales	20,100	19,622
Impuestos y contribuciones	9,780	10,238
Otros	43,619	21,420
	<u>192,467</u>	<u>152,429</u>

#### 16 EVENTOS SUBSECUENTES

A finales de 2019, surgieron noticias de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados. Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "pandemia global" al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones, sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en la Compañía. Tales efectos sumados a los que se derivan de altos niveles de volatilidad en las variables macroeconómicas se verán reflejados en los estados financieros posteriores al 31 de diciembre de 2019.

Adicional a lo indicado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.