

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(En dólares estadounidenses)

---

### 1. 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 2016 la Compañía continúa remodelando el edificio de su propiedad, el cual se espera sea culminado durante el 2017; para en lo posterior ser arrendado a compañías relacionadas y/o terceros.

#### Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$1,571,000 (2015: US\$1,012,000) 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 2017, lo que permitirá disminuir el déficit en el capital de trabajo.

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

---

### Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 22 de marzo del 2017 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 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, aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base 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.

Al 31 de diciembre del 2016, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas 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:

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, yaclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIIF 12	Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma "información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1 de enero 2017
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente ya la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 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
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF, nuevas normas y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial, excepto por la NIIF 16 cuyos impactos se analizarán en el 2017.

### 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 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.

### 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

---

### 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 2016 y del 2015, 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:

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

---

### 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, pues no devengan intereses y son exigibles por parte del acreedor 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, periodo 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

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

---

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 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 2016 y 2015, 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.

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

---

### 2.8 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 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. 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 25%.

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.

Durante el 2016 y 2015 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25%, 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 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.

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

---

### 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 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, 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, 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.

### 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.



# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

---

### 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 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.

### 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.

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(En dólares estadounidenses)

---

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 de remodelación de su edificio por lo que no cuentan con un suficiente flujo de fondos.

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(En dólares estadounidenses)

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 periodo 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>2016</u>	<u>Menos de 1 año</u>
Cuentas por pagar proveedores	51,267
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,652,610
<u>2015</u>	<u>Menos de 1 año</u>
Cuentas por pagar proveedores	83,593
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,111,190

### 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.

## 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:

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

	Corriente	
	2016	2015
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.487	12.977
<b>Total activos financieros</b>	<u>3.487</u>	<u>12.977</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por pagar a proveedores	51.267	83.593
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1.652.610	1.111.190
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1.703.877</u>	<u>1.194.783</u>

### 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:

	2016	2015
<b>Banco Bolivariano S.A. (1)</b>	3.487	12.977
	<u>3.487</u>	<u>12.977</u>

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

## 7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

	2016	2015
<b>Inmomariuxi C.A. (1)</b>	4.500	88.318
	<u>4.500</u>	<u>88.318</u>

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

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

### 8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Corriente</u>		
Crédito tributario retenciones IVA (1)	120,364	76,336
Crédito tributario retenciones Impuesto a la renta	-	49
	<u>120,364</u>	<u>76,385</u>

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

<u>Año fiscal</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2010	5,820	5,820
2011	2,437	2,437
2012	15,086	15,086
2013	12,383	12,383
2014	(1,335)	(1,335)
2015	41,945	41,945
2016	44,028	-
	<u>120,364</u>	<u>76,336</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.

### 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

	Terrenos	Edificios	Obras en curso	Total
<b>Al 1 de enero del 2015</b>				
Costo	560,720	714,648	521,087	1,796,455
Depreciación acumulada	-	(144,648)	-	(144,648)
Valor en libros	560,720	570,002	521,087	1,651,809
<b>Movimientos 2015</b>				
Adiciones	-	-	602,545	602,545
Depreciación	-	(21,923)	-	(21,923)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	560,720	548,079	1,123,632	2,232,431
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>				
Costo	560,720	714,648	1,123,632	2,399,000
Depreciación acumulada	-	(166,569)	-	(166,569)
Valor en libros	560,720	548,079	1,123,632	2,232,431
<b>Movimientos 2016</b>				
Adiciones	-	-	591,857	591,857
Depreciación	-	(21,920)	-	(21,920)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	560,720	526,159	1,715,489	2,802,368
<b>Al 31 de diciembre del 2016</b>				
Costo	560,720	714,648	1,715,489	2,990,857
Depreciación acumulada	-	(188,489)	-	(188,489)
Valor en libros	560,720	526,159	1,715,489	2,802,368

### b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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 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.

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2016 el valor razonable de las propiedades de inversión (terreno y edificio), según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$XXX, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2, según avalúos del 2014 y que no considera las obras de remodelación.

### 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. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	2016	2015
Inmomariuxi C.A.	-	83.593
FJA Baldeón Construye S.A.	35.777	
Otros Menores	15.490	
	<u>51.267</u>	<u>83.593</u>

## 11. IMPUESTOS

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

	2016	2015
Impuesto a la renta corriente	11,570	12,148
Impuesto a la renta diferido	(5,481)	11,620
	<u>6,089</u>	<u>23,768</u>

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	22,881	26,478
Más - gastos no deducibles (1)	<u>23,397</u>	<u>22,112</u>
Base tributaria	46,278	48,590
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>11,570</u>	<u>12,148</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>11,468</u>	<u>9,047</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>11,570</u>	<u>12,148</u>

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

### c) Impuesto a la renta diferido -

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	5,481	11,620
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>126,058</u>	<u>125,400</u>
	<u>131,539</u>	<u>137,020</u>

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

Saldo al 1 de enero del 2015	125,400
Movimiento del año	<u>11,620</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	137,020
Movimiento del año	<u>(5,481)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>131,539</u>



# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (En dólares estadounidenses)

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.

### d) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2013 al 2016 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 2016 y 2015 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:

	2016	2015
<b>Ingresos</b>		
Corporación El Rosado S.A.		
Arrendamiento de espacio físico (1)	66,000	66,000
	<u>66,000</u>	<u>66,000</u>

(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:

	2016	2015
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Corporación El Rosado	5,291	5,258
	<u>5,291</u>	<u>5,258</u>
<b>Cuentas por pagar (2)</b>		
Corporación El Rosado	1,652,610	1,057,220
Inmobiliaria Mokte S.A.	-	53,970
	<u>1,652,610</u>	<u>1,111,190</u>

# INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(En dólares estadounidenses)

- (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 son exigibles en el corto plazo.

### 13. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 4,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.20 cada una.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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>

### 14. GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depreciación (Nota 9)	21,920	21,923
Honorarios profesionales	11,606	7,134
Impuestos y contribuciones	8,983	10,093
Otros	538	134
	<u>43,047</u>	<u>39,284</u>

### 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.



CPA. Verónica Silva  
Contadora

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE  
CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
**SILVA-GUACHILEMA  
VERONICA BETHZABET**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**GUAYAS  
GUAYAQUIL  
XIMENA**  
FECHA DE NACIMIENTO **1963-06-13**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **F**  
ESTADO CIVIL **SOLTERO**

No. **092264591-6**



INSTRUCCIÓN

PROFESIÓN / OCUPACIÓN

**SUPERIOR**

**CONTADORACPA**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

**SILVA CEDEÑO FLAVIO ROBERTO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

**GUACHILEMA TORAL NARCISA DEL CARMEN**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN

**GUAYAQUIL**

**2015-03-16**

FECHA DE EXPIRACIÓN

**2025-03-16**

*[Signature]*  
DIRECCIÓN GENERAL

*Verónica Sifra*  
FIRMA DEL CEDULADO

V43334422

00000287



**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
ELECCIONES GENERALES 2017  
2 DE ABRIL 2017



**319**  
JUNTA No.

**319 - 152**  
NÚMERO

**0922645916**  
CÉDULA



**SILVA GUACHILEMA VERONICA BETHZABET**  
APELLIDOS Y NOMBRES

**GUAYAS**  
PROVINCIA  
**GUAYAQUIL**  
CANTÓN  
**XIMENA**  
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN: **1**

ZONA: **1**

