

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(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 2017 la Compañía activó la remodelación del 2° y 3° piso del edificio de su propiedad, los cuales están siendo arrendados a su compañía relacionada Corporación El Rosado (Ver Nota 9).

**Déficit de capital de trabajo**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$747,300 (2016: US\$1,571,000) 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.

**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.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 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 2017, 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:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor	1de 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.	1de 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.	1de enero 2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (instrumentos financieros), que reemplaza las publicadas anteriormente ya la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1de 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.	1de 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.	1de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1de enero 2021

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones; sin embargo, en relación a la adopción de las normas NIIF 9, 15 y 16, la Administración informa que basada en una evaluación general de sus transacciones, no habrían impactos significativos al aplicar estas normas debido a: i) NIIF 9 – Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a sus compañías relacionadas que se liquidan hasta en 30 días y que históricamente no han presentado algún nivel de deterioro, por lo que no se observan efectos importantes en las estimaciones de las pérdidas por deterioro que se analizan en función del modelo de pérdidas esperadas futuras; ii) NIIF 15 – Los ingresos de la Compañía se registran al momento de la prestación del servicio de arrendamiento es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y preliminarmente no se han identificado obligaciones de desempeño exigibles posteriores a la prestación del servicio, el precio de la transacción es previamente pactado con su relacionada, y no existen costos significativos incurridos para obtener y cumplir con los contratos; por lo tanto no se esperan efectos importantes al adoptar esta norma; iii) NIIF 16 - En relación a arrendamientos que la Compañía mantiene, al momento se encuentra realizando el análisis de los efectos de la norma que entrará en vigencia en enero del 2019.

#### **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.

#### **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 2017 y del 2016, 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:

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

#### **2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

##### **Reconocimiento**

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

##### **Medición inicial**

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

##### **Medición posterior**

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

- i) 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 significativas 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 y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus propiedades se encuentran capitalizados en propiedades de inversión y los restantes, en caso de producirse, se registran como gastos financieros.
- ii) 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.
- iii) 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

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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 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 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 integrales.

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

#### **2.6 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 EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado 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.

#### **2.7 Deterioro de activos no financieros (instalaciones y 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 2017 y 2016, 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.

#### **2.8 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 EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.9 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 2017 y 2016 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 EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.10 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.

#### **2.11 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.

#### **2.12 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.

#### **2.13 Reconocimiento de ingresos**

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

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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:

- Instalación 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.

#### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

##### **4.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de las compañías del Grupo El Rosado.

##### **a) Riesgo de mercado:**

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

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

Los rubros críticos en la construcción y/o remodelación de inmuebles son: acero estructural, acero de refuerzo, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas ingenierías y la mano de obra, con lo cual, se tiene un riesgo mayor debido a que no es un valor único que se debe presupuestar de manera anticipada a la construcción y/o remodelación del inmueble. Por esta razón, la Compañía recurre a la contratación de empresas contratistas (constructoras) a fin de trasladar dichos riesgos.

Basados en el conocimiento general de los altos directivos de la Compañía, se logra suponer un costo inicial de cada obra y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

Riesgo por tasa de interés:

La deuda financiera de la Compañía con sus compañías relacionadas cuando sea de largo plazo, está pactada a una tasa de interés fija. Las obligaciones financieras se encuentran indexadas a la tasa de interés local.

Riesgo de precio:

Los rubros críticos en la construcción 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 de cada local comercial. 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 del Grupo y de su equipo técnico-administrativo, 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.

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

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>Al 31 de diciembre del 2017</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Cuentas por pagar a proveedores	2,853	-
Obligaciones bancarias	712,860	1,306,492
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	334,998	-

  

<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Cuentas por pagar a proveedores	51,267	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,652,610	-

#### 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.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 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:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,001	-	3,487	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	-	-	5,291	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>22,001</b>	<b>-</b>	<b>8,778</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones bancarias	611,830	1,222,222	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	2,853	-	51,267	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	334,998	-	1,652,610	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>949,681</b>	<b>1,222,222</b>	<b>1,703,877</b>	<b>-</b>

##### 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:

	2017	2016
Banco Bolivariano S.A. (1)	22,001	3,487
	<b>22,001</b>	<b>3,487</b>

(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 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**7. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Corriente</u>		
Crédito tributario retenciones IVA (1)	179,201	120,364
	<u>179,201</u>	<u>120,364</u>

**8. INSTALACIONES**

	Instalaciones y equipos
<b>Al 1 de enero del 2017</b>	
Costo	-
Depreciaciones	-
Valor en libros	-
<b>Movimientos 2017</b>	
Transferencias	124,625 (1)
Depreciaciones	(4,154)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>120,471</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2017</b>	
Costo	124,625
Depreciaciones	(4,154)
Valor en libros	<u>120,471</u>

(1) Ver Nota 9.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

##### a) Composición:

	Terrenos	Edificios	Obras en curso	Total
<b>Al 1 de enero del 2016</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>Movimientos 2017</b>				
Adiciones	-	-	452,456	452,456
Transferencias (1)	-	2,002,894	(2,127,519)	(124,625)
Depreciación	-	(44,178)	-	(44,178)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	560,720	2,484,875	40,426	3,086,021
<b>Al 31 de diciembre del 2017</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

- (1) Corresponde a la activación de la remodelación del 2° y 3° piso del edificio propiedad de la Compañía por US\$2,002,894 el cual fue arrendado a su compañía relacionada Corporación El Rosado y a la transferencia a instalaciones por US\$124,625 por oficinas utilizadas por la Compañía.

##### b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 2017 el valor razonable de las propiedades de inversión (terreno y edificio), según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$1,300,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2, según avalúos del 2014 y que no considera las obras activadas durante el año 2017.

#### 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>2017</u>	Interés anual %
Banco Bolivariano C.A	Financiamiento de propiedades de inversión	<u>1,834,052</u>	<u>2017</u> 7
		1,834,052	
Menos - Porción corriente		611,830	
Pasivo no corriente		<u>1,222,222</u>	

Corresponde a saldos de préstamos efectuados al Banco Bolivariano los cuales devengan un interés anual del 7%, cuyos vencimientos finales son en el año 2020. Los intereses son cancelados mensualmente.

Vencimientos anuales de la obligación a largo plazo al 31 de diciembre del 2017 se detalla a continuación:

<u>Años</u>	<u>2017</u>
2019	666,667
2020	<u>555,555</u>
	<u>1,222,222</u>

**INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**11. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES**

	2017	2016
FJA Baldeón Construye S.A.	-	35,777
Otros menores	2,853	15,490
	<u>2,853</u>	<u>51,267</u>

**12. IMPUESTOS****a) Resultado de Impuesto a la renta corriente y diferido -**

	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	9,036	11,570
Impuesto a la renta diferido	9,646	(5,481)
	<u>18,682</u>	<u>6,089</u>

**b) Conciliación tributaria – contable**

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

	2017	2016
Utilidad antes del impuesto a la renta	14,170	22,881
Más - gastos no deducibles (1)	21,975	23,397
Base tributaria	36,145	46,278
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta causado	9,036	11,570
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	505	11,468
Impuesto a la renta corriente	9,036	11,570

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

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### c) Impuesto a la renta diferido -

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	9,208	5,481
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>131,977</u>	<u>126,058</u>
	<u>141,185</u>	<u>131,539</u>

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

Saldo al 1 de enero del 2016	137,020
Movimiento del año	<u>(5,481)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	131,539
Movimiento del año (1)	<u>9,646</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>141,185</u>

- (1) El cálculo del impuesto a la renta diferido se determinó utilizando una tasa impositiva del 28% de acuerdo a las reformas tributarias publicadas el 29 de diciembre del 2017.

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 2014 al 2017 aún están sujetos a una posible fiscalización.

#### e) Otros asuntos – reformas tributarias –

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)” en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con un estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de los gastos de jubilación patronal y desahucio. Sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de la tarifa del Impuesto a la Renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de Impuesto a la Renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, décimo tercer y cuarto sueldo, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución del Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, la principal reforma con impacto a partir del año 2018 será el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 25% al 28%.

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

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016 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:

**INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ingresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Arrendamiento de espacio físico (1)	<u>103,936</u>	<u>66,000</u>
	<u>103,936</u>	<u>66,000</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>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Corporación El Rosado	<u>-</u>	<u>5,291</u>
<u>Cuentas por pagar (2)</u>		
Corporación El Rosado	<u>334,998</u>	<u>1,652,610</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 y son exigibles en el corto plazo.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 4,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.20 cada una.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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:

	2017	2016
Depreciación (Nota 8 y 9)	48,332	21,920
Honorarios profesionales	22,422	11,606
Impuestos y contribuciones	8,130	8,983
Otros	731	538
	<u>79,615</u>	<u>43,047</u>

#### 16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



CPA. Verónica Silva G.  
Contadora  
Inmobiliaria Columbia S.A.