



INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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 a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Columbia S.A.

Guayaquil, 24 de abril del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Columbia S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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



Inmobiliaria Columbia S.A.
Guayaquil, 24 de abril del 2014

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Columbia S.A. al 31 de diciembre del 2013, 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).

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:
- Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía efectúa transacciones significativas con partes relacionadas que representan ingresos para la Compañía, además mantiene saldos por pagar con estas compañías relacionadas como resultado de estas transacciones, que se detallan en la Nota 12.
 - Las cifras correspondientes al año 2012 no han sido auditadas; sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada que, los saldos de apertura al 1 de enero del 2013 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al 31 de diciembre del 2013.

Priscilla Korne Lopez
No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

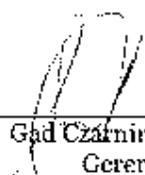
Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia Profesional: 21730

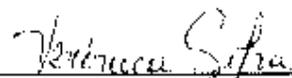
INMOBILIARIA COLOMBIA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	Nota	2013	No auditados 2012
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	15,808	2,352
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	12	-	7,170
Otras cuentas por cobrar	7	20,000	20,000
Impuestos por recuperar	8	38,230	23,348
Total activos corrientes		<u>74,038</u>	<u>52,870</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	1,624,776	1,411,143
Total activos no corrientes		<u>1,624,776</u>	<u>1,411,143</u>
Total activos		<u><u>1,698,814</u></u>	<u><u>1,464,013</u></u>

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


Gad Czarninski Sncf
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

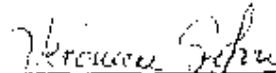
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2013	No auditados 2012
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores	10	22,552	7,205
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	480,865	270,390
Otros pasivos		80	49
Total pasivos corrientes		503,497	277,644
Pasivos no corrientes			
Impuesto a la renta diferido	11	130,223	135,046
Total pasivos no corrientes		130,223	135,046
Total pasivos		633,720	412,690
Patrimonio			
Capital social	13	800	800
Reserva legal y otras		410	410
Resultados acumulados		1,061,884	1,050,113
Total patrimonio		1,063,094	1,051,323
Total pasivos y patrimonio		1,696,814	1,464,013

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


 Gad Czarninski Shefi
 Gerente


 CPA Verónica Silva
 Contadora

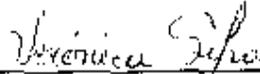
INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>No auditados</u> <u>2012</u>
Ingresos operativos		49,803	7,500
Gastos de administración y operación	14	(34,452)	(26,991)
Otros egresos		(208)	(25)
Resultado antes del impuesto a la renta		15,143	(19,516)
Impuesto a la renta	11	(3,372)	4,488
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral del año		11,771	(15,028)

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


Gadi Czarninski Shefi
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

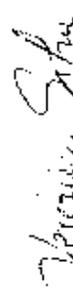
INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Reservas		Resultados acumulados		Total
	Legal	Facultativa	Por la aplicación de las NIIF	Resultados acumulados	
Saldo al 1 de enero del 2012 (No auditado)	800	400	1,065,566	(425)	5,066,954
Pérdida neta y resultado integral del año				(15,028)	(15,028)
Saldo al 31 de diciembre del 2012 (No auditado)	800	400	1,065,566	(45,453)	4,951,323
Utilidad neta y resultado integral del año				11,771	11,771
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800	400	1,065,566	(33,682)	5,069,054

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


Gad Czarunski Shof
Gerente

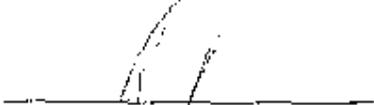

CPA Verónica Silva
Contadora

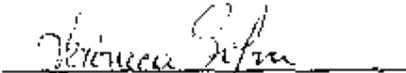
INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Notas	2013	No auditados 2012
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado antes del impuesto a la renta		15,143	(19,516)
Más cargos (menos) crédito a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación		<u>21,923</u>	<u>21,923</u>
		37,066	2,407
<i>Pago del impuesto a la renta</i>		(8,336)	-
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		3,170	
Otras cuentas por cobrar		-	1,121
Impuestos por recuperar		(14,697)	(15,069)
Cuentas por pagar proveedores		15,347	6,042
Otros pasivos		<u>31</u>	<u>33</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>16,537</u>	<u>15,466</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades de inversión	9	(235,536)	(172,954)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(235,536)</u>	<u>(172,954)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		210,475	160,772
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>210,475</u>	<u>160,772</u>
<i>Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo</i>		11,456	2,352
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>2,352</u>	<u>2,352</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>13,808</u>	<u>2,352</u>

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


Gad Czarninski Sncfi
_Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado 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. Inmobiliaria Motke S.A., integrante del mismo Grupo Económico, posee la totalidad de las acciones de la Compañía, 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. Los ingresos de la Compañía corresponden a arrendos del edificio a compañías relacionadas. 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 2013 la Compañía se encuentra remodelando el edificio de su propiedad, el cual se espera sea culminado durante el 2014; para en lo posterior ser arrendado a compañías relacionadas y/o terceros.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$431,000 (2012: US\$225,000) 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 2014, lo que permitirá disminuir el déficit en el capital de trabajo.

Para efectos de mantener la comparabilidad, los saldos del 2012 han sido reclasificados.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de fecha 24 de abril del 2014 del Presidente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado 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	Título	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 12	Financiera, Instrumentos Financieros: presentación* - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2013
NIIF 4B, 4D y NIIF 27	Financiera, Consolidación de entidades de inversión* - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales	1 de enero del 2014
NIIF 36	Enmienda, Deterioros de las acciones* - Aclara divulgaciones de la información sobre el impuesto recuperable de las acciones deterioradas	1 de enero del 2013
NIIF 39	Enmienda, Reconocimiento y medición: revaluación de derivados* - Interrupción de la contribución de los instrumentos de cobertura de mercado a pérdidas esperadas.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros* - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2015
NIIF 37	Instrumentos financieros* - Interpretación de la NIIF 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de enero del 2015

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda 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 2013 y del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

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.

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** 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 cobrar a compañías relacionadas:** Al 31 de diciembre del 2012 corresponde a arriendos de espacio físico por cobrar. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado.
- b) **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 de los bienes inmuebles de su propiedad. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días.
 - ii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Corresponden principalmente a la deuda mantenida con Corporación El Rosado S.A. e Inmobiliaria Motke S.A. por préstamos recibidos de estas relacionadas para capital de trabajo y que han sido utilizados principalmente en la remodelación del edificio. Se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, no devengan intereses y se estiman cancelar en el corto plazo.

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 a sus valores razonables, 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.

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 activos fijos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos 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.

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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.

2.7 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo 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. La referida norma estableció que 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 los años 2013 y 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% (2012: 23%) sobre las utilidades gravables 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.

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2012 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.8 Beneficios a 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.

2.9 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.

2.10 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, que 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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor por arriendo, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el periodo contable en el que se prestan.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

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

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

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

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

a) Riesgo de mercado:

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

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado 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 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 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 (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.

El proceso de cobranza es gestionado por la empresa.

c) Riesgo de liquidez:

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

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

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2013</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Cuentas por pagar proveedores	22,554	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	480,865	-

<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Cuentas por pagar proveedores	7,235	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	270,390	-

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 terceros disminuya.

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(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:

	Al 31 de diciembre del 2013		Al 31 de diciembre del 2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	13,808	-	2,352	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	-	-	7,170	-
Total activos financieros	<u>13,808</u>	<u>-</u>	<u>9,522</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar a proveedores	22,552	-	7,205	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	480,455	-	270,390	-
Total pasivos financieros	<u>503,007</u>	<u>-</u>	<u>277,595</u>	<u>-</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2013	2012
Banco Bolivariano S.A. (1)	13,808	2,352
	<u>13,808</u>	<u>2,352</u>

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

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

	2013	2012
Inmobiliaria C.A. (1)	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>

- (1) Corresponde a anticipos entregados para la remodelación del edificio de 9 de Octubre y Boyacá a la Constructora Inmo-variuxi C.A.

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2013	2012
<u>Caricax</u>		
Crédito tributario retenciones IVA (1)	34,671	22,659
Crédito tributario retenciones Impuesto a la renta (2)	<u>3,530</u>	<u>689</u>
	<u>38,230</u>	<u>23,348</u>

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

<u>Año fiscal</u>	<u>US\$</u>
2010	5,820
2011	4,437
2012	15,086
2013	<u>11,328</u>
	<u>34,671</u>

- (2) Corresponde al crédito tributario originado en la liquidación del impuesto a la renta del propio año por US\$2,870 (2012: US\$689). A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha efectuado los respectivos reclamos administrativos sobre dicho crédito tributario.

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Terrenos	Edificios	Obras en curso	Total
Al 1 de enero del 2012				
Costo				
Depreciación acumulada	560,720	714,648	63,631	1,338,999
Valor en libros al 1 de enero del 2012		<u>(78,377)</u>	-	<u>(78,377)</u>
	<u>560,720</u>	<u>635,271</u>	<u>63,631</u>	<u>1,260,112</u>
Movimientos 2012				
Adiciones	-	-	172,954	172,954
Depreciación	-	(21,923)	-	(21,923)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>560,720</u>	<u>613,348</u>	<u>236,575</u>	<u>1,411,111</u>
Al 31 de diciembre del 2012				
Costo	560,720	714,648	236,575	1,511,943
Depreciación acumulada	-	(100,300)	-	(100,300)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>560,720</u>	<u>613,348</u>	<u>236,575</u>	<u>1,411,111</u>
Movimientos 2013				
Adiciones	-	-	235,556	235,556
Depreciación	-	(21,923)	-	(21,923)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>560,720</u>	<u>591,425</u>	<u>472,531</u>	<u>1,624,776</u>
Al 31 de diciembre del 2013				
Costo	560,720	714,648	472,131	1,747,499
Depreciación acumulada	-	(123,223)	-	(123,223)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>560,720</u>	<u>591,425</u>	<u>472,131</u>	<u>1,624,776</u>

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	2013	2012
Innomarluxi C.A.	<u>22,552</u>	<u>7,205</u>
	<u>22,552</u>	<u>7,205</u>

11. IMPUESTOS

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

	2013	2012
Impuesto a la renta corriente	8,195	554
Impuesto a la renta diferido	(4,823)	(5,042)
	<u>3,372</u>	<u>(4,488)</u>

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Conciliación tributaria - contable

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado antes del impuesto a la renta	15,143	(19,516)
Más - Otros gastos no deducibles (1)	22,109	21,928
Utilidad tributaria	<u>37,252</u>	<u>2,412</u>
Tasa impositiva	22%	23%
Impuesto a la renta causado	<u>8,195</u>	<u>554</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>7,825</u>	<u>520</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>8,195</u>	<u>554</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>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	7,235	7,235
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>122,958</u>	<u>127,811</u>
	<u>130,193</u>	<u>135,046</u>

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

Saldo al 1 de enero del 2012	110,088
Crédito a resultados por impuesto diferido del año	<u>(5,042)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>135,046</u>
Crédito a resultados por impuesto diferido del año	<u>(4,823)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>130,223</u>

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

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Para los periodos terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, el impuesto diferido se determinó en función de la reducción progresiva de la tasa de impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013, contemplada en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones vigente a partir de enero del 2013.

d) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2010 al 2013 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 2013 y 2012 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:

	2013	2012
Ingresos		
Corporación El Rosado S.A.		
Arrendamiento de espacio físico (1)	<u>48,000</u>	<u>7,500</u>
	<u>48,000</u>	<u>7,500</u>
Gastos		
Inmobiliaria Motke S.A.		
Prestamos recibidos (2)		37,970
Corporación El Rosado S.A.		
Prestamos recibidos (2)	<u>210,475</u>	<u>232,420</u>
	<u>210,475</u>	<u>270,390</u>

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

(2) Valores registrados como fondos recibidos Corporación El Rosado S.A. e Inmobiliaria Motke S.A..

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

INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Corporación El Rosado		7,170
		<u>7,170</u>
<u>Cuentas por pagar (3)</u>		
Corporación El Rosado	442,895	232,420
Inmobiliaria Motke S.A.	37,970	37,970
	<u>480,865</u>	<u>270,390</u>

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

13. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 4,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.20 cada una.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la totalidad de las acciones de Inmobiliaria Columbia S.A. pertenecen a Inmobiliaria Motke S.A.

14. GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

	2013	2012
Depreciación (Nota 9)	21,923	21,923
Impuestos y contribuciones	9,566	4,254
Otros	2,963	814
	<u>34,452</u>	<u>26,991</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 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.