

## **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 arriendos 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 tomará 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:
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, '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
NIC 36	Enmienda, 'Deterioros de los activos' - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios específicos.	1 de enero del 2014
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
IFRIC 21	'Gravámenes' - Interpretación de la NIC 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 arrendos 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.

#### **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

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

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

---

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.

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

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

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

---

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.

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

##### Facultativa

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

#### **2.10 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

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

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

---

"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.

#### **2.11 Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos comprenden el valor por arriendo, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período 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	22,552	-
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	7,205	-
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)**

**6. 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
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	13,808	-	2,352	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	-	-	7,070	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>13,808</u>	<u>-</u>	<u>9,522</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por pagar a proveedores	22,552	-	7,204	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	480,865	-	270,390	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>503,417</u>	<u>-</u>	<u>277,594</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**

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

**8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Corriente</u>		
Crédito tributario retenciones IVA (1)	34,671	22,659
Crédito tributario retenciones Impuesto a la renta (2)	3,559	689
	<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	2,437
2012	15,086
2013	11,328
	<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**

	Terrazas	Edificios	Obra en curso	Total
<b>Al 1 de enero del 2012</b>				
Costo	560,720	714,648	65,621	1,340,989
Depreciación acumulada	-	(78,877)	-	(78,877)
Valor en libros al 1 de enero del 2012	560,720	635,771	65,621	1,262,112
<b>Movimientos 2012</b>				
Adiciones	-	-	172,954	172,954
Depreciación	-	(21,923)	-	(21,923)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	560,720	613,848	238,575	1,413,143
<b>Al 31 de diciembre del 2012</b>				
Costo	560,720	714,648	236,575	1,511,943
Depreciación acumulada	-	(100,800)	-	(100,800)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	560,720	613,848	236,575	1,411,143
<b>Movimientos 2013</b>				
Adiciones	-	-	235,556	235,556
Depreciación	-	(21,923)	-	(21,923)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	560,720	591,925	472,131	1,624,776
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>				
Costo	560,720	714,648	472,131	1,747,499
Depreciación acumulada	-	(122,723)	-	(122,723)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	560,720	591,925	472,131	1,624,776

**10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES**

	2013	2012
Inmobianuxi C.A.	22,552	7,205
	<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	37,252	2,412
Tasa impositiva	22%	23%
Impuesto a la renta causado	8,195	554
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	7,825	520
Impuesto a la renta a pagar	8,195	554

(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	122,988	127,811
	130,223	135,046

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

Saldo al 1 de enero del 2012	140,088
Crédito a resultados por impuesto diferido del año	(5,042)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	135,046
Crédito a resultados por impuesto diferido del año	(4,823)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	130,223

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.

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.

## INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.

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

#### 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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Ingresos</u>		
Corporación El Rosado S.A.		
Arrendamiento de espacio físico (1)	48,000	7,500
	<u>48,000</u>	<u>7,500</u>
<u>Otros</u>		
Inmobiliaria Motke S.A.		
Préstamos recibidos (2)	-	37,970
Corporación El Rosado S.A.		
Préstamos recibidos (2)	210,475	232,420
	<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 fondeos 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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Corporación El Rosado	-	7,170
	<u>-</u>	<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 devenguen 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.

**INMOBILIARIA COLUMBIA S.A.**

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

---

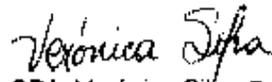
**14. GASTOS POR NATURALEZA**

Gastos administrativos y de operación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
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.

  
CPA. Verónica Silva G.  
Contadora