

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

CONTENIDO:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, NETO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Informe de los auditores

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastazul, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. Los estados financieros del 2011 que se acompañan de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastazul fueron compilados por nosotros, de acuerdo con normas profesionales. Una compilación se limita a presentar en forma de estados financieros, información que constituye la representación de la gerencia, no hemos efectuado una auditoría ni hemos revisado dichos estados financieros y, por consiguiente, no expresamos opinión alguna, ni ninguna forma de certeza sobre los mismos.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

3. La administración de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastazul es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2012 basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error.

Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la Compañía de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, como la evaluación de la presentación global de los estados financieros.

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

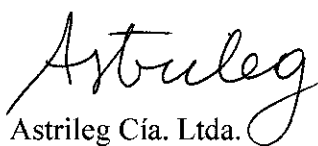
Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul al 31 de diciembre del 2012, así como de sus resultados y flujos de efectivo por el año correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

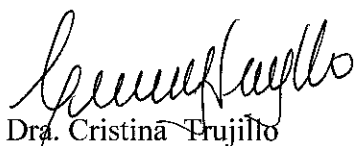
Asunto de Énfasis

6. Como se indica en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011 corresponden al primer año de operación de la Compañía y son preparados aplicando directamente las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Marzo 20, 2013



Astrileg Cía. Ltda.
Registro en la Superintendencia
de Compañías No. 341



Dra. Cristina Trujillo
Licencia No. 28301

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

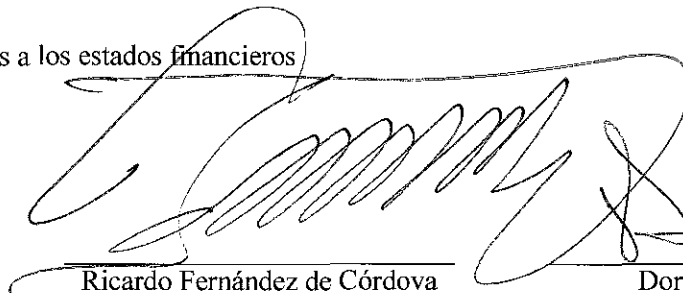
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

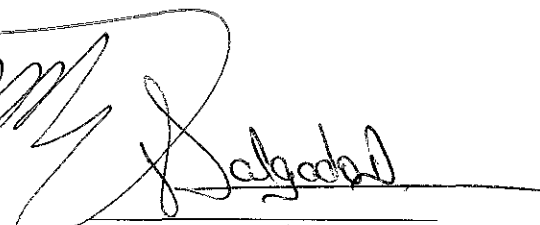
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>NO AUDITADO 2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	3	42,763	4,598
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4	1,215,500	-
Activos por impuestos corrientes	7	244,830	-
Total activos corrientes		1,503,093	4,598
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y total	5	8,102,240	4,999,800
TOTAL ACTIVOS		9,605,333	5,004,398
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por Pagar	6	5,845	-
Pasivos por impuestos corrientes	7	29,180	-
Total pasivos corrientes		35,025	-
Total pasivos		35,025	-
PATRIMONIO:			
Capital social	9	5,000,000	5,000,000
Aportes futuras capitalizaciones	9	4,768,750	5,000
Resultados acumulados		(198,442)	(602)
Total patrimonio		9,570,308	5,004,398
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		9,605,333	5,004,398

Ver notas a los estados financieros


Ricardo Fernández de Córdova
Gerente General


Dorys Salgado
Contadora General

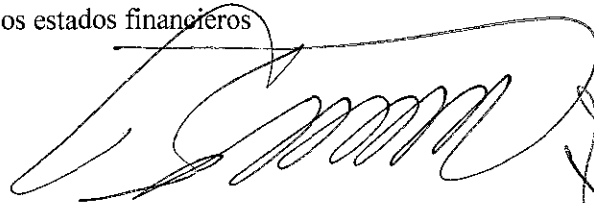
INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2011</u>
INGRESOS ORDINARIOS Y TOTAL	10	<u>1,511</u>	<u>-</u>
MARGEN BRUTO		1,511	-
Gastos de administración	11	(199,254)	(591)
Gastos financieros	12	<u>(97)</u>	<u>(11)</u>
TOTAL PERDIDA DEL EJERCICIO Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(197,840)</u>	<u>(602)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ricardo Fernández de Córdova
Gerente General



Dorys Salgado
Contadora General

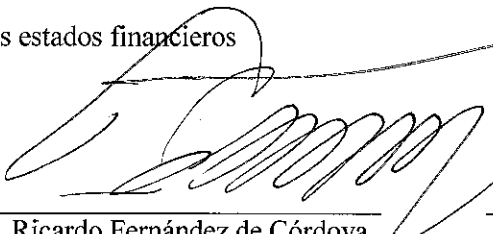
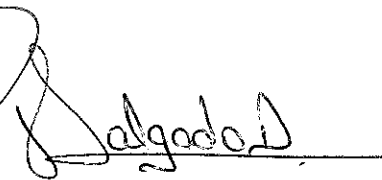
INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, NETO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en U.S. dólares)

	Capital <u>Social</u>	Aportes Futura <u>capitalización</u>	Resultados <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	5,000,000	5,000	(602)	5,004,398
Aportes futura capitalización	-	4,763,750	-	4,763,750
Pérdida del año	-	-	(197,840)	(197,840)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>5,000,000</u>	<u>4,768,750</u>	<u>(198,442)</u>	<u>9,570,308</u>

Ver notas a los estados financieros

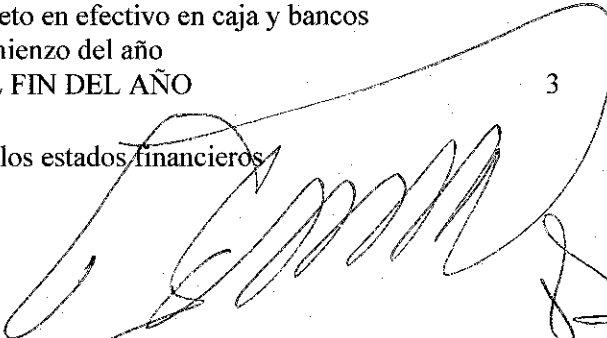
	
Ricardo Fernández de Córdova Gerente General	Dorys Salgado Contadora General

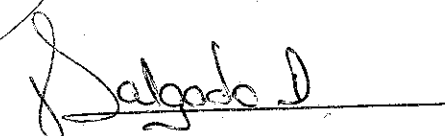
INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Pagos a proveedores y a empleados		(1,624,559)	(591)
Intereses ganados		1,511	-
Intereses pagados		(97)	(11)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Operación		(1,623,145)	(602)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Adquisición de propiedades, planta y equipo	5	(3,102,440)	(4,999,800)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Inversión		(3,102,440)	(4,999,800)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Aumento de capital		-	5,000,000
Aportes en efectivo de los accionistas		4,763,750	5,000
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Financiamiento		4,763,750	5,005,000
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS			
Incremento neto en efectivo en caja y bancos		38,165	4,598
Saldo al comienzo del año		4,598	-
SALDOS AL FIN DEL AÑO	3	42,763	4,598

Ver notas a los estados financieros


Ricardo Fernández de Córdova
Gerente General


Dorys Salgado
Contadora General

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL se constituyó el 13 de junio del 2011, ante el Notario Segundo del Cantón Manta. El objeto social de la compañía es comprar, vender, lotizar; y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles; construir casas y edificios, para darlos en arrendamiento o venderlos; administrar bienes inmuebles, arrendar departamentos y apartoteles amoblados o sin amoblar; para el cumplimiento de este objeto, podrá realizar; en general toda clase de actos comerciales e industriales permitidos por la Ley, que tengan relación con el objeto social de la misma.

La inflación registrada del 4% por la variación en los índices de precios al consumidor, afecta la comparabilidad de determinados importes contenidos en los estados financieros adjuntos por el año que terminó el 31 de diciembre del 2012. Por esta razón, dichos estados financieros deben ser leídos considerando esta circunstancia, principalmente si se los analiza comparativamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Bases de presentación y revelación.- Los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

Estimados y supuestos

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

Deterioro de propiedad

La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se

detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Activos por impuesto a la renta diferido

Los activos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

2.3 EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.4 PROPIEDAD

Reconocimiento.- Se reconoce como propiedad a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, producción, prestación del servicio y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedad se medirán inicialmente por su costo.

El costo de la propiedad comprenderá los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad, planta y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

Medición posterior al reconocimiento.- Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de la propiedad son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de la propiedad requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de propiedad.

Baja de propiedad.- La propiedad puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del periodo. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro.- Al final de cada período, Inmobiliaria Costazul, S.A. Inmocostazul, evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

2.5 IMPUESTOS

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

Tarifa impuesto a la renta año 2011 y sucesivos.- De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Impuestos diferidos.- Los impuestos diferidos son calculados usando el método del pasivo basado en el balance general. Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias (imponderables o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad imponible contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros.

2.6 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

2.7 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento

2.8 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.- Los activos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido, son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantenerlas hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando el instrumento financiero sea desapropiado o se haya deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.9 PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

2.10 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

Las siguientes normas han sido enmendadas o revisadas y no tienen efecto sobre los estados financieros de la Compañía:

<u>Normas Enmendadas</u>		<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

NORMAS NUEVAS O ENMENDADAS

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

	<u>Normas nuevas o enmendadas</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para remitir la información comparativa para la NIIF 9	Concurrente con la adopción de la NIIF 9
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 19	Beneficios a empleados (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros independientes (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013
NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2014

La Gerencia estima que la aplicación de esta normativa comenzará a partir de su fecha de vigencia y no generará un impacto significativo en los estados financieros.

MEJORAMIENTOS A LAS NIIF CICLO 2009 – 2011 (Mayo 2009)

	<u>Norma</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 1	Aplicación repetida de la NIIF 1 Costos por Préstamos	Enero 1, 2013
NIC 1	Aclaración de los requerimientos para la información comparativa	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación del equipo de servicio	Enero 1, 2013
NIC 32	Efecto tributario de las distribuciones a los tenedores de los instrumentos de patrimonio	Enero 1, 2013
NIC 34	Información financiera intermedia e información del segmento para los activos y pasivos totales	Enero 1, 2013

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

El efectivo en caja y bancos, se componen de lo siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja	100	-
Bancos	<u>42,663</u>	<u>4,598</u>
Total	<u>42,763</u>	<u>4,598</u>

Al 31 de diciembre de 2012 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y bancos.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo proveedores y total	<u>1,215,500</u>	<u>-</u>

5. PROPIEDAD

Un resumen de la propiedad es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo neto	<u>8,102,240</u>	<u>4,999,800</u>
CLASIFICACIÓN:		
Terrenos (a)	5,639,800	4,999,800
Construcciones en proceso	<u>2,462,440</u>	<u>-</u>
Total propiedad	<u>8,102,240</u>	<u>4,999,800</u>

Los movimientos de la propiedad son como sigue:

<u>Costo</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones en proceso</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	4,999,800	-	4,999,800
Adiciones (a)	<u>640,000</u>	<u>2,462,440</u>	<u>3,102,440</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>5,639,800</u>	<u>2,462,440</u>	<u>8,102,240</u>

- (a) Con fecha 6 de septiembre del año 2012, el CIRCULO DE PERIODISTAS DEPORTIVOS DEL ECUADOR NÚCLEO DE MANABÍ celebra la escritura de compraventa a favor de INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. IMNOCOSTAZUL de un lote de terreno ubicado en la calle Veinte y Avenida M-Cuatro, Barrio Perpetuo Socorro, de la parroquia y cantón Manta con un área total de mil treientos noventa y nueve metros cuadrados. El precio total del inmueble descrito es de USD 440,000, valor que se cancela de contado al momento de suscripción del presente contrato.

Con fecha 6 de diciembre del año 2012, la ASOCIACIÓN INTERPROFESIONAL DE FOTOGRAFOS PROFESIONALES, OPERARIOS Y ANEXOS DE MANTA, otorgan la escritura de compraventa a favor de INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. IMNOCOSTAZUL de un lote de terreno con construcción ubicado en la calle Veinte y avenida M – Cuatro A, (Complejo deportivo Tohalli) con un área total de setecientos cuarenta y un metros cuadrados con treinta centímetros cuadrados. El precio total del inmueble objeto del presente contrato es de USD 200,000, precio que es cancelado de contado.

6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)
Cuentas por pagar comerciales	3,966	-
Otras cuentas por pagar		
Aportes IESS por pagar	129	-
Otras cuentas por pagar	<u>1,750</u>	<u>-</u>
Total	<u>5,845</u>	<u>-</u>

7. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

Activos y pasivos por impuestos corrientes.- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	Diciembre 31,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
IMPUESTOS CORRIENTES:		
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de IVA	244,800	-
Crédito tributario de Impuesto a la Renta	<u>30</u>	<u>-</u>
Total	<u>244,830</u>	<u>-</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuestos por pagar y total	<u>29,180</u>	<u>-</u>

La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se calcula a la tarifa del 23% y 24% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% y 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente. A partir del año 2013 la tarifa del impuesto a la renta será del 22%.

La Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para medir sus activos y pasivos por impuestos diferidos utilizó la tarifa de impuesto a la renta que efectivamente espera liquidar o compensar en el período.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- La conciliación entre la pérdida según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(197,840)	(602)
Gastos no deducibles	<u>3,086</u>	<u>-</u>
Pérdida gravable (1)	<u>(194,754)</u>	<u>(602)</u>

- (1) Debido a que la Compañía se constituyó en el año 2011 de acuerdo al Código de la Producción, estará sujeta al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria de los años 2011 y 2012.

8. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales instrumentos financieros de la Compañía comprenden sobregiros, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. El propósito principal de estos instrumentos financieros es obtener financiamiento para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos financieros como deudores por venta y disponible y depósitos de corto plazo, que surgen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, los principales riesgos que surgen de los instrumentos financieros de la compañía son riesgo de tasa de interés, de crédito, de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles.

El Directorio revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación.

Riesgo de cobrabilidad

Se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los contratistas no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Este riesgo tiene relación con los anticipos entregados a los proveedores del servicio de construcción y fiscalización; sin embargo, los mismos han cumplido con los trabajos encomendados.

Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación se presentan las categorías instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 3)	42,763	4,598
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	<u>1,215,500</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,258,263</u>	<u>4,598</u>
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 7)	<u>5,845</u>	<u>-</u>
Total	<u>5,845</u>	<u>-</u>

9. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 el capital social es de USD 5,000,000 que corresponden a cinco millones acciones ordinarias a valor nominal unitario de USD 1. Se encuentran totalmente pagadas.

Pérdida por acción.- Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 un detalle de las pérdidas por acción es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdida del período	(197,840)	(602)
Promedio ponderado de número de acciones	5,000,000	5,000,000
Pérdida básica por acción	(0,04)	(0,00)

Las pérdidas por acción han sido calculadas dividiendo el resultado del período atribuible, por el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio.

APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

La Ley de Compañías faculta a las entidades sujetas a su control a realizar aumentos a su capital que pueden provenir de numerario, especies, sean estos bienes muebles o inmuebles que correspondan a la actividad de la compañía, capitalización de reservas, o compensación de créditos. Estos aportes deben ser capitalizados en un plazo no mayor a doce meses a partir de su constitución.

RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los accionistas.

10. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Otros ingresos y total	<u>1,511</u>	<u>-</u>

11. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos operativos al 31 de diciembre se resumen:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos de administración y total	<u>199,254</u>	<u>591</u>

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Pago a mandatarios (1)	7,402	-
Honorarios y servicios consultoría	17,623	-
Servicios de Terceros	56,551	-
Movilización	603	-
Gastos de gestión y viaje	2,062	569
Suministros, materiales y herramientas	1,970	-
Impuestos , tasas y contribuciones	73,627	-
Promoción y Publicidad	24,560	-
Otros gastos	<u>14,856</u>	<u>22</u>
Total	<u>199,254</u>	<u>591</u>

(1) PAGOS A MANDATARIOS.- El siguiente es un detalle de los gastos por beneficios a empleados:

	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
Sueldos y salarios	6,600	-
Aportes al IESS	<u>802</u>	<u>-</u>
Total	<u>7,402</u>	<u>-</u>

12. GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de costos financieros al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
Intereses y comisiones bancarios y total	<u>97</u>	<u>11</u>

13. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

(a) Accionistas

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2012 se detallan seguidamente:

Nombre de accionista	Número de acciones	% Participación
DK Management Services S.A.	3,750,000	75
Corporación Favorita C.A.	<u>1,250,000</u>	<u>25</u>
Total	<u>5,000,000</u>	<u>100</u>

(b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2012, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	Naturaleza	Origen	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
Reembolso de Gastos				
DK Management Services S.A.	Capital	Local	10,000	-

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con compañías relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados.

14. COMPROMISOS

Permuta con el Municipio de Manta

Con fecha 22 de julio del 2011, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta y la empresa DK Management Services S.A., mediante instrumento privado acordaron permutar el lote de terreno de aproximadamente 31.3 hectáreas ubicado en la vía Manta – San Mateo de propiedad de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastazul, por el lote de terreno de aproximadamente 3 hectáreas ubicado en la Avenida Malecón, entre calles 20 y Vía Circunvalación de Manta sobre el cual está construido el Coliseo Lorgio Pinargote y la piscina olímpica (Denominado “Complejo Tohalí”, después que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Que DK construya sobre el lote San Mateo instalaciones deportivas de similares o mejoradas características a las que conforman el actual Coliseo Lorgio Pinargote y Piscina Olímpica construidos sobre el lote del Malecón
- b. Que el Municipio establezca el avalúo real de las propiedades a permutarse
- c. Que las propiedades a permutarse estén saneadas
- d. Que DK no inicie la construcción del Centro Comercial, sino una vez que el complejo deportivo que se construirá en el lote de San Mateo se encuentre operativo. Se comprometió a construir un Coliseo, una piscina Olímpica, las Cancha de uso múltiple, la infraestructura básica y los accesos interiores para futuro uso de la Liga Deportiva cantonal de Manta. Según el convenio, la Construcción de las nuevas instalaciones deportivas deberán realizarse dentro del terreno propiedad de Inmocoastazul.

La construcción de las instalaciones deportivas está previsto por un valor total y máximo de USD 3,197,000 más IVA.

El plazo para la instrumentación de la permuta mencionada es a partir del 31 de agosto del 2012.

Convenio DK Management Services S.A. y Corporación Favorita S.A.

Con los antecedentes expuestos, se celebra un convenio privado entre DK Management Services S.A. y Corporación Favorita S.A. el 22 de julio del 2011, en el cual DK se compromete a vender a la Corporación UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA MIL ACCIONES, equivalentes al 25% del capital social de la compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastazul por un valor de USD 1,250,000.

Una vez cerrada totalmente la transacción de compra de las acciones, la Corporación se compromete a entregar a compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastazul USD 500,000 como aporte a futuras capitalizaciones. Este dinero se utilizará en la construcción de las instalaciones deportivas.

Una vez que estén construidas las instalaciones deportivas y una vez celebrada y ejecutada la permuta:

- DK Management Services S.A. construirá un Centro Comercial conforme lo planificado.
- La Corporación deberá ceder a favor de DK 1,250,000 acciones emitidas por Inmocoastazul; y;
- DK Management Services S.A. suscribirá a favor de la Corporación un contrato de concesión comercial, de un área del Centro Comercial equivalente en metros cuadrados a los USD 1,750,000 que la Corporación entregó en concepto del pago del precio del 25% de las acciones emitidas por Inmocoastazul y el aporte para futuras capitalizaciones de esa empresa, monto que además será imputable al pago del valor único de concesión por 50 años contados a partir de la fecha de inicio de las actividades comerciales con atención al público de dichos locales comerciales que se concesionen.

Contratos de construcción

Con fecha 27 de diciembre del año 2011 Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastazul suscribió un contrato civil de construcción con el Ingeniero Ramón Cevallos Solórzano, bajo la modalidad de suma lazada (Llave en mano y precio fijo), la construcción de las instalaciones deportivas de similares o mejoradas características que administra la Liga Deportiva Cantonal de Manta y que se encuentran en el terreno de propiedad municipal, ubicado en la Avenida Malecón, entre calles 20 y Vía Circunvalación de Manta; y, que consta de : un coliseo, una piscina olímpica, las cancha de uso múltiple, la infraestructura básica y los accesos de circulación interior a nivel de acabados con material de mejoramiento, procurando la reutilización de materiales y equipos en buen estado de funcionamiento, existentes en las actuales instalaciones deportivas de la Liga Cantonal de Manta. El monto total del contrato asciende a USD 3,197,000 más IVA.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 20 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en Marzo 25 del 2013 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.