

# **INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL**

## **Estados Financieros** **Al 31 de diciembre de 2014 y 2013**

### **CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Conciliaciones del Resultado Integral con el Efectivo Neto Provisto por las  
Actividades de Operación

Políticas y Notas a los Estados Financieros



Telf: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Telf: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General  
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

## Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas de  
Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul

### **Dictamen sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

## Otras cuestiones

7. Los estados financieros de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 28 de febrero de 2014.

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se emite por separado.

*BDO Ecuador.*

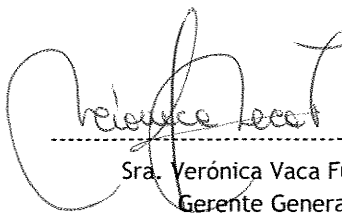
Febrero 27, 2015  
RNAE No.193  
Guayaquil, Ecuador


*Guillermo Rodríguez C.*

Guillermo Rodríguez - Socio

**INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	4,264,378	479
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	2,321,317	-
Servicios y otros pagos anticipados		4,098	775,156
Activos por impuestos corrientes	7	287,916	30
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	-	8,554,268
<b>Total activos corrientes</b>		<b>6,877,709</b>	<b>9,329,933</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades	9	-	640,000
Propiedades de inversión	10	13,023,518	-
Activos por impuestos diferidos	12	13,370	96,184
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>13,036,888</b>	<b>736,184</b>
<b>Total activos</b>		<b>19,914,597</b>	<b>10,066,117</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas y documentos por pagar		395	37,175
Otras obligaciones corrientes		30,449	12,470
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>30,844</b>	<b>49,645</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Ingresos diferidos	13	6,960,669	-
<b>Total pasivos</b>		<b>6,991,513</b>	<b>49,645</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Capital social	14	5,000,000	5,000,000
Aportes de accionistas para futura capitalización	15	7,100,000	5,365,000
Resultados acumulados	16	823,084	(348,528)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>12,923,084</b>	<b>10,016,472</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>19,914,597</b>	<b>10,066,117</b>

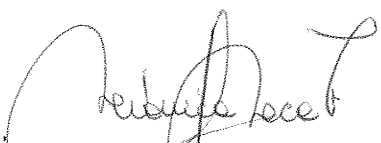
  
Sra. Verónica Vaca Fuentes  
Gerente General

  
CPA. José Briones Ch.  
Contador General

Ver políticas contables y notas  
a los estados financieros


**INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Utilidad en permuta de activos	8	2,733,226	-
<b>Gastos:</b>			
Gastos de administración	18	(1,191,117)	(236,856)
Gastos de ventas		(39,075)	(9,414)
		<b>(1,230,192)</b>	<b>(246,270)</b>
Utilidad (pérdida) del ejercicio antes de impuesto a la renta		1,503,034	(246,270)
<b>Impuesto a la renta:</b>			
Impuesto a la renta corriente	11	(248,608)	-
Efecto de impuestos diferidos	12	(82,814)	96,184
Utilidad (pérdida) del año y total resultado integral del año		<b>1,171,612</b>	<b>(150,086)</b>


---

  
Sra. Verónica Vaca Fuentes  
Gerente General



---

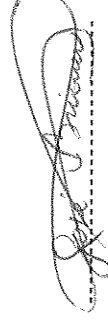
  
CPA. José Briones Ch.  
Contador General

Ver políticas contables y notas  
a los estados financieros

**INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**(Expresados en dólares)**

	Resultados acumulados				Total patrimonio neto
	Capital social	Aportes de accionistas para futura capitalización	Déficit acumulado	Utilidad (pérdida) neta del año	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2012</b>	5,000,000	4,768,750	(602)	(197,840)	9,570,308
Transferencia a déficit acumulado	-	-	(197,840)	197,840	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	596,250	-	-	596,250
Resultado integral del año	-	-	-	(150,086)	(150,086)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	<b>5,000,000</b>	<b>5,365,000</b>	<b>(198,442)</b>	<b>(150,086)</b>	<b>10,016,472</b>
Transferencia a déficit acumulado	-	-	(150,086)	150,086	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	1,735,000	-	-	1,735,000
Resultado integral del año	-	-	-	1,171,612	1,171,612
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>5,000,000</b>	<b>7,100,000</b>	<b>(348,528)</b>	<b>1,171,612</b>	<b>12,923,084</b>

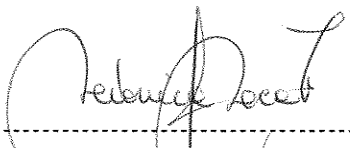
  
 Sra. Verónica Vaca Fuentes  
 Gerente General

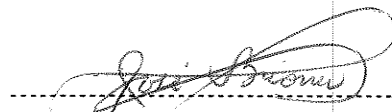
  
 CPA. José Briones Ch.  
 Contador General

Ver políticas contables y notas  
a los estados financieros

**INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO**  
**(Expresados en dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes y anticipos a proveedores	5,410,409	-
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(573,745)	453,642
Impuesto a la renta pagado	(536,494)	-
Otros ingresos (egresos), netos	-	(148)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>4,300,170</b>	<b>453,494</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Adquisición de terrenos	(1,771,271)	(1,092,028)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(1,771,271)</b>	<b>(1,092,028)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Aportes para futuras capitalizaciones en efectivo	1,735,000	596,250
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>1,735,000</b>	<b>596,250</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>4,263,899</b>	<b>(42,284)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>479</b>	<b>42,763</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>4,264,378</b>	<b>479</b>

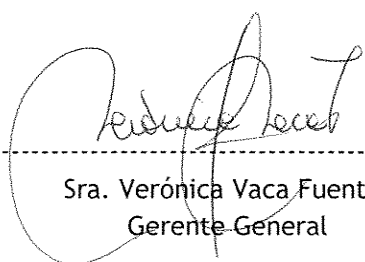
  
 Sra. Verónica Vaca Fuentes  
 Gerente General

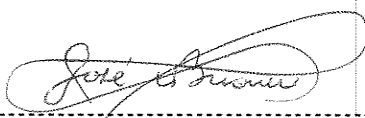
  
 CPA. José Briones Ch.  
 Contador General

Ver políticas contables y notas  
a los estados financieros

**INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL**  
**CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO**  
**PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**(Expresadas en dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Resultado integral total	1,171,612	(150,086)
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Provisión impuesto a la renta	248,608	-
Ajuste de impuestos diferido	82,814	(96,184)
Baja de propiedades de inversión	675,248	-
Utilidad en permuta de activos	(2,733,226)	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(2,321,317)	-
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	(536,494)	244,800
Disminución en servicios y otros pagos por anticipado	771,057	440,344
(Disminución) aumento en cuentas y documentos por pagar	(35,667)	32,097
Aumento (disminución) en otras obligaciones corrientes	16,866	(431)
Aumento (disminución) en otros pasivos corrientes	6,960,669	(17,046)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>4,300,170</b>	<b>453,494</b>

  
 Sra. Verónica Vaca Fuentes  
 Gerente General

  
 CPA. José Briones Ch.  
 Contador General

Ver políticas contables  
y notas a los estados financieros

## Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas de  
Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul

### **Dictamen sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

## **Otras cuestiones**

7. Los estados financieros de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 28 de febrero de 2014.

## **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se emite por separado.

Febrero 27, 2015  
RNAE No.193  
Guayaquil, Ecuador

Guillermo Rodríguez - Socio

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros (Expresadas en dólares)

---

### RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

#### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- Nombre de la entidad:  
INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL
- RUC de la entidad:  
1391785836001
- Domicilio de la entidad:  
Calle 7 S/N y Av. 4 Manta - Ecuador
- Forma legal de la entidad:  
Sociedad Anónima.
- País de incorporación:  
Ecuador.
- Descripción:

Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul (en adelante "la Compañía") fue constituida en la ciudad de Manta, República del Ecuador, mediante escritura pública del 13 de junio de 2011 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de junio de 2011.

Su objetivo principal es comprar, vender, lotizar y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles, arrendar departamentos y apartoteles amoblados o sin amoblar. Para el cumplimiento de este objetivo 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.

Actualmente, la Compañía es propietaria del terreno en donde se está construyendo el Centro Comercial Mall del Pacífico en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, en la República del Ecuador.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no tiene empleados.

- Representante legal:

La señora Verónica Vaca Fuentes es la representante legal de la Compañía. Está encargada de: ejercer por sí misma y de manera individual la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, administrar la Compañía, instalaciones y cuidar sobre el giro total de la misma, ejecutando en su nombre toda clase de contratos, actos y obligaciones con personas naturales o jurídicas, tendientes a realizar todos los actos idóneos relativos al objeto social de la Compañía, cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General, cumplir y hacer cumplir las normas relacionadas al manejo contable, archivos, libros de actas, de acciones y accionistas de la Compañía, entre otras.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- **Composición accionaria:**

Las acciones de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul están distribuidas de la siguiente manera:

Accionistas	País	# de acciones	%
Florencio Holdings PTE. LIMITED	Singapur	1,500,000	30
Montangelo Holding Company S.A.	Ecuador	2,500,000	50
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	1,000,000	20
		5,000,000	100

El control de la Compañía es ejercido por la Gerencia General.

- **Otra información:**

La Compañía es propietaria del terreno y de la actual construcción del Centro Comercial Mall del Pacífico, en la ciudad de Manta; y debido a que la Compañía no cuenta con la capacidad operativa para administrar centralizadamente, cuando esté en funcionamiento dicho centro comercial, en abril 1 de 2014 suscribió un contrato de administración y operación con DK Management Services S.A. (compañía relacionada) mediante el cual ésta última compañía, asume la explotación del mencionado centro comercial, lo que implica que se encargará de toda su operación, excepto la facturación de los valores acordados en los contratos de Integración Empresarial relacionadas a la Prima Única de Integración (PUI), Prima Inicial de Integración (PII) o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a la Compañía.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

### 2.1. Bases de preparación.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

**Nivel 1.-** Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede acceder a la fecha de medición.

**Nivel 2.-** Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

**Nivel 3.-** Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración de la Compañía declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

### 2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

- a. Los siguientes son pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2015:

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Emitida en Diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura" (Emitida en junio de 2014) (*)	01-Ene-2016

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles” (Emitida en mayo de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados” (Emitida en agosto de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 9 - “Instrumentos financieros” <ul style="list-style-type: none"><li>• Emitida en julio de 2014</li><li>• Emitida en noviembre de 2013</li></ul>	01-Ene-2018 Sin determinar
NIIF 10 - “Estados financieros consolidados” y NIC 28 - “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos (Emitida en mayo de 2014)” (*)	01-Ene-2016
NIIF 14 - “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 15 - “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2017

### NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

### NIIF 9 - “Instrumentos financieros”.

Emitida en julio de 2014.

Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. Su adopción anticipada es permitida.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Emitida en noviembre de 2013.

Las modificaciones incluyen, como elemento principal, una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas, para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgo en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en Otros Resultados Integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios es el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.

### **NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.**

Aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta norma proporciona un modelo único basado en principios de cinco pasos: 1) Identificar el contrato; 2) Identificar las obligaciones separadas; 3) Determinar el precio de la transacción; 4) Asignar un precio de transacción entre las obligaciones de ejecución de contratos; y 5) Contabilizar los ingresos cuando la Compañía satisface las obligaciones. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite la aplicación anticipada.

***(\*) Estas Enmiendas/Normas/Iniciativas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.***

La Administración de la Compañía está evaluando la aplicación e impactos de los citados cambios, pero estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas y que se pueden aplicar a la Compañía, no tendrán impacto significativo en sus estados financieros de períodos posteriores.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 - “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas” (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” (*)	01-Ene-2016
NIC 19 - “Beneficios a los Empleados” (*)	01-Ene-2016
NIC 34 - “Información Financiera Intermedia” (*)	01-Ene-2016

***(\*) Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.***

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- b. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones, vigentes a partir del año 2014:

Enmiendas a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 32 - "Instrumentos Financieros: Presentación" (Emitida en diciembre de 2011) (*)	01-Ene-2014
NIC 27 - "Estados Financieros Separados" y NIIF 10 - "Estados Financieros Consolidados" y NIIF 12 - "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" (Emitidas en octubre de 2012) (*)	01-Ene-2014
NIC 36 - "Deterioro del valor de los Activos" (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014
NIC 39 - "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición" (Emitida en junio de 2013) (*)	01-Ene-2014
NIC 19.-. "Beneficios a los empleados" (Emitida en noviembre de 2013) (*)	01-Jul-2014

### NIC 36 - "Deterioro del valor de los Activos".

Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de la NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

**(\*) Estas Enmiendas no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.**

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 2 - "Pagos basados en acciones" (*)	01-Jul-2014
NIIF 3 - "Combinaciones de negocios" (*)	01-Jul-2014
NIIF 8 - "Segmentos de operación" (*)	01-Jul-2014

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 13 - "Medición del valor razonable"	01-Jul-2014
NIC 16 - "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 - "Activos intangibles" (*)	01-Jul-2014
NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas	01-Jul-2014

### NIIF 13 - "Medición del valor razonable".

Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales, si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

### NIC 24 - "Información a revelar sobre partes relacionadas".

Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios del personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora"). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

**(\*) Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.**

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011-2013), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 1 - "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" (*)	01-Jul-2014
NIIF 3 - "Combinaciones de negocios" (*)	01-Jul-2014
NIIF 13 - "Medición del valor razonable"	01-Jul-2014
NIC 40 - "Propiedades de Inversión"	01-Jul-2014

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### NIIF 13 - “Medición del valor razonable”.

Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de la NIC 39 o de la NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

### NIC 40 - “Propiedades de Inversión”.

Aclara que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupados por sus dueños. Al prepararse la información financiera también tiene que considerarse la guía de aplicación de la NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. Es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes del 01-Jul-2014, si y sólo si la información necesaria está disponible para aplicar la enmienda.

**(\*) Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.**

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
CINIIF 21 - “Gravámenes” (Emitida en mayo de 2013) (*)	01-Ene-2014

**(\*) Esta Interpretación no es aplicable en los estados financieros de la Compañía.**

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por ser el período de su primera aplicación.

### 2.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

### 2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes los mayores a ese período.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 2.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en efectivo en caja, bancos y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo pactada a un máximo de noventa días, las que no poseen restricciones de ninguna índole.

En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasifican como pasivos corrientes.

### 2.6. Activos financieros.

#### Documentos y cuentas por cobrar.

Los documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados se reconocen, inicialmente, por valor razonable y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva y corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde de la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

### 2.7. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden al crédito tributario originado por el pago en exceso derivado de las retenciones en la fuente de impuesto a la renta efectuadas por las concesionarias. Estos se encuentran presentados a su valor nominal y no cuenta con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integrales, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

### 2.8. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Se reconocen inicial y posteriormente al menor entre el importe en libros y el valor razonable menos los costos para la venta, siempre y cuando su importe en libros se recupere principalmente mediante una transacción de venta en lugar de su uso continuado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se originan debido a que en diciembre del 2013 la Administración de la Compañía tenía la intención de permutar ciertos inmuebles (terreno y edificaciones) al Municipio de Manta, en el transcurso de doce meses; transacción que se realizó durante el año 2014.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 2.9. Propiedades de inversión.

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión 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. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades de inversión de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto de las propiedades de inversión y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

### 2.10. Deterioro de valor de activos no financieros.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por 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.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

### 2.11. Baja de activos y pasivos financieros.

- Activos financieros:

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o
- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

- Pasivos financieros:

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

### 2.12. Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

### 2.13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.13.1 Impuesto corriente.-** Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período, las cuales para los años 2014 y 2013 representan el 22%.

**2.13.2 Impuestos diferidos.-** Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.13.3 Impuestos corrientes y diferidos.-** Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

### **2.14. Ingresos diferidos.**

Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Mall del Pacífico, denominados Prima Única de Integración (PUC) o Prima Inicial de Integración (PII), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Nota 23). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

### **2.15. Capital social.**

El capital social está constituido por acciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto.

### **2.16. Gastos de administración, ventas y otros.**

Los gastos de administración, ventas y otros corresponden a: sueldos, pago de servicios básicos, impuestos y contribuciones, publicidad, depreciación de propiedad, planta y equipo, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

### **2.17. Estado de flujos de efectivo.**

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados integrales.

### **2.18. Cambios en políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

#### a. Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo, de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente.

#### b. Riesgo de liquidez.

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de Prima Única de Integración (PUC) o Prima Inicial de Integración (PII) han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

#### c. Riesgo de Capital.

Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe un rendimiento óptimo de la inversión realizada y fundamentalmente por la implementación de políticas de rendimiento del capital, optimizando los recursos eficientemente con objetivos claramente definidos que son responsabilidad de los accionistas, de la gerencia y administración de la Compañía.

#### d. Riesgo de mercado.

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la Administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### e. Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando no se puede comprar con él la misma cantidad de bienes o servicios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año, se detalla a continuación:

- Año 2014 3,67%.
- Año 2013 2.70%.

### f. Riesgo operacional.

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida, para cuantificar el impacto potencial de los riesgos y así distribuir la adecuada asignación de capital por riesgo operacional.

## 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

### 4.1. Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos.

La Compañía contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a su posibilidad de recuperación, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras. Esto último en base a proyecciones internas efectuadas por la Administración a partir de la información actualizada de la cual dispone. Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Compañía, producto de cambios legales tributarios futuros no previstos en las estimaciones.

#### 4.2. Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

#### 4.3. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes, tales como asesores legales y consultores.

En el caso de que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen y su registro contable se lo realizará de forma prospectiva.

---

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Caja		18,194	100
Bancos	(1)	4,246,184	379
		4,264,378	479

(1) Representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

### 6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Clientes	(1)	2,321,317	-

(1) Corresponden a los valores pendientes de cobro a los concesionarios del Centro Comercial Mall del Pacífico por concepto de Prima Única de Integración (PUI) o Prima Inicial de Integración (PII) de acuerdo con lo establecido en el contrato para la Integración Empresarial al Centro Comercial Mall del Pacífico, el cual estipula que los concesionarios deberán cancelar las primas antes indicadas por reconocimiento al propietario del Centro Comercial por la inversión de la construcción del inmueble y la posición estratégica del mismo y estándar de calidad (Nota 20).

Los vencimientos que componen esta cuenta, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<b>No vencidos:</b>		
1 a 30 días	973,997	-
31 a 60 días	1,347,320	-
	2,321,317	-

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta (1)	287,916	30

- (1) Corresponde al crédito tributario originado por el pago en exceso derivado de las retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta efectuadas por los concesionarios.

### 8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA.

Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a la intención que mantenía la Compañía de permutar ciertos bienes inmuebles (terreno y edificaciones) al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Manta en el transcurso de doce meses.

Con fecha 22 de julio de 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. Inmocostazul, 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 en Coliseo Lorgio Pinargote y la piscina olímpica (Denominado "Complejo Tohali"), después que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que DK Management Services S.A. 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.
- Que el Municipio establezca el avalúo real de las propiedades a permutarse.
- Que las propiedades a permutarse estén saneadas.
- Que DK Management Services S.A. no inicie la construcción del Centro Comercial, sino una vez que el complejo deportivo que se construirá en el lote San Mateo se encuentre operativo. Se comprometió a construir un coliseo, una piscina olímpica, las canchas 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 nuevas instalaciones deportivas deberá realizarse dentro del terreno de propiedad de Inmocostazul.

Mediante escritura pública de desmembración y permuta suscrita el 7 de febrero del 2014, entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Manta e Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul, se entrega en permuta dos predios de 236.000 metros cuadrados de área ubicada en la Vía Manta - San Mateo sobre parte del cual está construida la denominada "Ciudad Deportiva" que incluye un coliseo, cancha profesional reglamentaria de fútbol y otras áreas deportivas; con un valor de mercado de US\$12,328,429 (y un valor en libros a la fecha de la permuta de US\$9,567,022 (terrenos por US\$4,999,800 y edificios por US\$4,567,222)) de propiedad de la Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul. La Compañía recibe en permuta un terreno de 30.000 metros cuadrados de área ubicado en la avenida Malecón de la ciudad de Manta, sobre parte del cual se encuentra un coliseo; con un valor de mercado de US\$12,300,248 (terreno por US\$11,625,000 y edificio por US\$675,248) de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Manta.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del activo no corriente mantenido para la venta, fue como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificación	Total
<u>Diciembre 31, 2014:</u>			
Saldo inicial	4,999,800	3,554,468	8,554,268
Adiciones	-	1,012,754	1,012,754
Baja de activos por permuta	(4,999,800)	(4,567,222)	(9,567,022)
Saldo final	-	-	-
<u>Diciembre 31, 2013:</u>			
Saldo inicial	-	-	-
Transferencias de propiedades (Nota 9)	4,999,800	3,554,468	8,554,268
Saldo final	4,999,800	3,554,468	8,554,268

Como resultado de esta transacción, la Compañía generó una utilidad en permuta de activos, la misma que se detalla a continuación:

Concepto	Valor en US\$ dólares
Valor en libros de los activos mantenidos para la venta a la fecha de la permuta	9,567,022
Bien inmueble entregado en permuta a la Compañía (Nota 9)	12,300,248
Utilidad en permuta de activos	2,733,226

### 9. PROPIEDADES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Terrenos	-	640,000

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento de las propiedades, fue como sigue:

Concepto	Terrenos	Construcciones en curso	Total
<u>Diciembre 31, 2014:</u>			
Saldo inicial	640,000	-	640,000
Transferencia a propiedades de inversión (Nota 10)	(640,000)	-	(640,000)
Saldo final	-	-	-
<u>Diciembre 31, 2013:</u>			
Saldo inicial	5,639,800	2,462,440	8,102,240
Adiciones	-	1,092,028	1,092,028
Transferencia a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 8)	(4,999,800)	(3,554,468)	(8,554,268)
Saldo final	640,000	-	640,000

### 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Terrenos	12,761,000	-
Construcción en curso	262,518	-
	<u>13,023,518</u>	<u>-</u>

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

		Terrenos	Construcciones en curso	Total
<u>Diciembre 31, 2014:</u>				
Saldo inicial		-	-	-
Permuta de activos (Nota 8)		11,625,000	675,248	12,300,248
Adiciones		496,000	262,518	758,518
Transferencia de propiedades (Nota 9)		640,000	-	640,000
Baja de activos recibidos en permuta (1)		-	(675,248)	(675,248)
Saldo final		<u>12,761,000</u>	<u>262,518</u>	<u>13,023,518</u>

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Corresponde a la baja por demolición de una edificación ubicada en los terrenos donde se está construyendo el Centro Comercial Mall del Pacífico.

### 11. IMPUESTO A LA RENTA.

#### Reformas tributarias

El 29 de diciembre de 2014, mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la *Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal*; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los principales cambios legales fueron:

#### a. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador:

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

#### b. Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República.

Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

#### c. Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### d. Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

### e. Tarifa de Impuesto a la Renta:

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 22%.

**f. Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:**

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquiriente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

**g. Código Tributario:**

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución y están abiertas para su revisión las declaraciones de impuestos de los años 2012 al 2014.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<b>Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta</b>	1,503,034	(246,270)
Efecto de impuestos diferidos	82,814	(96,184)
<b>Utilidad contable</b>	1,585,848	(342,454)
<b>Más/menos:</b>		
Gastos no deducibles	3,680	3,825
Amortización pérdidas tributarias años anteriores	(376,679)	-
Liberación/constitución de impuestos diferidos	(82,814)	96,184
<b>Utilidad (pérdida) gravable</b>	1,130,035	(242,445)
<b>Tasa de impuesto a las ganancias del período</b>	22%	22%
<b>Impuesto a la renta del período</b>	248,608	-

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del impuesto a las ganancias corriente por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	248,608	-
Compensación con retenciones en la fuente	(248,608)	-
Saldo final	-	-

### 12. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporaria
<b>Diciembre 31, 2014:</b>			
Pérdidas acumuladas	60,771	-	60,771
<b>Diciembre 31, 2013:</b>			
Pérdidas acumuladas	437,200	-	437,200

Los saldos de los impuestos diferidos, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuesto diferido:		
Impuesto diferido por cobrar	13,370	96,184

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<b>Diciembre 31, 2014:</b>			
Resultados acumulados	96,184	(82,814)	13,370
	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<b>Diciembre 31, 2013:</b>			
Activos diferidos	-	96,184	96,184

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, son atribuibles a lo siguiente:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<b>Gasto impuesto a la renta del año:</b>		
Impuesto a las ganancias corriente	248,608	-
Efecto por liberación/constitución de impuesto diferido	(82,814)	96,184
	<b>165,794</b>	<b>96,184</b>

Los activos por impuestos diferidos por bases imponibles negativas pendientes de compensación, se reconocen en la medida en que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal a través de beneficios fiscales futuros.

### 13. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Prima Única de Integración	6,563,097	-
Prima Inicial de Integración	397,572	-
(1)	<b>6,960,669</b>	<b>-</b>

- (1) Corresponden a montos facturados a los concesionarios por concepto de Prima Única de Integración o Prima Inicial de Integración, este valor es un reconocimiento económico que se paga una sola vez y no es reembolsable, ya que representa la contraprestación del concesionario por los beneficios correlativos de los que gozará el cliente al ubicar su negocio en un lugar privilegiado para la comercialización de los bienes o servicios. Esta facturación será reconocida en ingresos a partir de la apertura del Centro Comercial Mall del Pacífico.

### 14. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, está constituido por US\$5,000,000 de acciones ordinarias, autorizadas y suscritas con un valor nominal de un dólar cada una.

### 15. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Corresponden a los aportes en efectivo recibidos de los accionistas de la Compañía durante los ejercicios 2014 y 2013, entregados para futuros aumentos de capital.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 16. RESULTADOS ACUMULADOS.

#### Déficit acumulado.

Al 31 de diciembre de 2014, representan las pérdidas obtenidas por la Compañía en los años 2011, 2012 y 2013.

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

### 17. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2014		Diciembre 31, 2013	
	Valor libros	Valor justo	Valor libros	Valor justo
<b><u>Activos financieros medido al valor razonable:</u></b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4,264,377	4,264,377	479	479
<b><u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u></b>				
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	2,321,317	2,321,317	-	-
Otras cuentas por cobrar	287,916	287,916	775,156	775,156
<b>Total activos financieros</b>	<b>6,873,610</b>	<b>6,873,610</b>	<b>775,635</b>	<b>775,635</b>
<b><u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u></b>				
Cuentas y documentos por pagar	30,844	30,844	49,309	49,309
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>30,844</b>	<b>30,844</b>	<b>49,309</b>	<b>49,309</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>6,846,766</b>	<b>6,846,766</b>	<b>726,326</b>	<b>726,326</b>

#### Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 18. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuestos, contribuciones y otros	206,759	70,047
Honorarios	37,226	-
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	6,181	20,320
Mantenimiento y reparaciones	95,926	392
Baja de activos recibidos en permuta	675,248	-
Otros gastos	169,777	146,097
	<b>1,191,117</b>	<b>236,856</b>

### 19. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene suscritos los siguientes contratos:

#### a. Contrato de Explotación Comercial

El 1 de abril de 2014, se celebró un contrato entre Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul con DK Management Services S.A., compañía relacionada, mediante el cual ésta última asume la explotación comercial del Centro Comercial Mall del Pacífico, lo que implica que se encargará de toda su operación que incluye principalmente: la búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrarse empresarialmente al Centro Comercial, la negociación con los mismos, la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial, la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes a la Prima Única de Integración (PUI), Prima Inicial de Integración (PII) o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a la Compañía y la recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión comercial, que incluyen los gastos de servicios de administrativos correspondientes.

Se establece como forma de pago, que Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul pagará en favor de DK Management Services S.A. un valor correspondiente al 20% del total de la facturación anual neta (antes de impuestos) sobre todos los valores mensuales de concesión, primas mensuales de integración o sus equivalentes, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del contrato (este valor no incluye IVA). El saldo de la recaudación total antes mencionada, esto es, el 80%, le corresponderá a Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul por concepto de regalías y será pagado por DK Management Services S.A. de forma mensual (este valor no incluye IVA).

El mencionado contrato empezará a regir a partir del 1 de enero de 2014, y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2016.

**b. Contratos para la integración empresarial al Centro Comercial Mall del Pacífico**

La Compañía suscribe contratos con cada uno de los concesionarios al incorporarse al Centro Comercial Mall del Pacífico; en el mismo intervienen DK Management Services S.A. (en adelante “la Operadora”) quien tiene a su cargo la operación del Centro Comercial Mall del Pacífico, el cliente (en adelante “el integrado”) e Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul (en adelante “la Inmobiliaria”) que es la propietaria del inmueble Mall del Pacífico.

Mediante el contrato se estipula y se acuerda que el integrado cancelará a la inmobiliaria la Prima Único de Integración (PUI) o la Prima Inicial de Integración (PII), valor que se cancela por una sola vez y no es reembolsable pues representa la contraprestación del integrado por los beneficios correlativos de los cuales gozará al ubicar su negocio en un lugar privilegiado para la comercialización de sus bienes o servicios. Además el integrado se compromete a cancelar las alícuotas mensuales por arrendamiento y mantenimiento del centro comercial, valor que va relacionado a los metros cuadrados asignados en el local contratado.

El esquema de integración no implica ni busca la venta ni el arrendamiento ni la opción de compra o el comodato de los locales comerciales, por lo tanto la operadora se compromete en mantener la infraestructura y las instalaciones del centro comercial que permita el desarrollo continuo de las actividades del negocio del integrado, así como el integrado se compromete en mantener el local y devolverlo cuando concluya la vigencia del contrato.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantiene 333 contratos vigentes cuyos plazos fluctúan entre uno y cincuenta años.

**20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.**

En el Registro Oficial No. 494 de fecha 31 de diciembre de 2004, se publicó la reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, estableciendo que para la determinación del Impuesto a la ganancia, los Precios de Transferencia deben cumplir el Principio de Plena Competencia.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430 del 31 de diciembre de 2004, se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a las ganancias, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán en las oficinas del Servicio de Rentas Internas, el Anexo de Precios de Transferencia e Informe Integral de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en la forma y con el contenido que establezca la Administración Tributaria mediante Resolución General, en función de los métodos y principios establecidos en el mismo.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al respecto el Servicio de Rentas Internas con fecha 11 de abril de 2008, emitió la Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril de 2008, en la cual establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a US\$1,000,000 deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia.

Por otra parte, mediante Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril de 2008 y sus reformas incluidas en las resoluciones Nos. NAC-DGER2008-1301 y NAC-DGERCGC09-00286, se establece que los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas del exterior - incluyendo paraísos fiscales - sean superiores a US\$3,000,000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y entre US\$1,000,000 y US\$3,000,000 si la proporción de operaciones con partes relacionadas del exterior con respecto a los ingresos es superior al 50%. Adicionalmente, por un monto superior a US\$5,000,000, deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En adición, el Art. 7 de la Ley s/n publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre de 2009, establece que estarán exentas del Régimen de Precios de Transferencia los sujetos pasivos que:

1. Presenten un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
2. No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y
3. No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Sin embargo, la Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGERCGC11-00029, publicada en el Registro Oficial No. 373 del 28 de enero de 2011, establece que estos contribuyentes deberán presentar un detalle de sus operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

En la última reforma del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el Registro Oficial No 209 del 8 de junio de 2010, el Art. 84 recalca que el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, se debe presentar en un plazo no mayor a dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no presentación, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada con multa de hasta US\$15,000.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 7 de la normativa vigente, la Compañía está exenta a presentar el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, debido que a las fechas antes indicadas presentan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.

# INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

## Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 21. SANCIONES.

#### 21.1. De la Superintendencia de Compañías y Valores.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías y Valores, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

#### 21.2. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

### 22. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 27, 2015), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

---