

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros



Tel: +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

Tel: +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

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, correspondientes a los años terminados en dichas fechas; 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 nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y 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 adecuados a 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 nuestras auditorías proporcionan 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. Inmocosazul al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Otros requerimientos legales y reglamentarios.

7. 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 2015, se emite por separado.

BDO Ecuador.

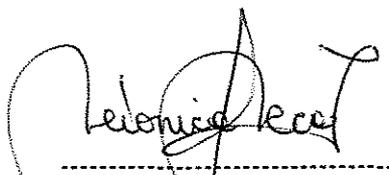
Febrero 19, 2016
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador

Guillermo Rodríguez P.

Guillermo Rodríguez - Socio

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

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	371,893	4,264,378
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	679,149	2,321,317
Activos por impuestos corrientes	11	2,273,089	287,916
Pago anticipado		36,197	4,098
Total activos corrientes		3,360,328	6,877,709
Activos no corrientes			
Activos fijos		241,299	-
Anticipos a compañía relacionada	7	650,000	-
Propiedades de inversión	8	26,145,289	13,023,518
Activos por impuestos diferidos	12	58,145	13,370
Total activos no corrientes		27,094,733	13,036,888
Total activos		30,455,061	19,914,597



 Sra. Verónica Vaca Fuentes
 Gerente General

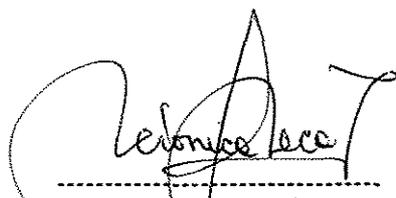


 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

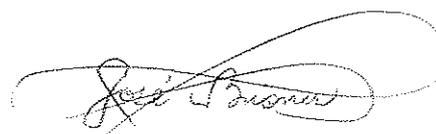
Ver políticas contables y notas
a los estados financieros

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

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	9	1,495,558	395
Pasivos por impuestos corrientes	11	28,712	30,449
Otras obligaciones corrientes		17,139	-
Total pasivos corrientes		1,541,409	30,844
Pasivos no corrientes			
Ingresos diferidos	10	16,156,351	6,960,669
Total pasivos		17,697,760	6,991,513
Patrimonio neto:			
Capital social	13	5,000,000	5,000,000
Aportes para futura capitalización	14	7,100,000	7,100,000
Reserva legal	15	117,161	-
Resultados acumulados	16	540,140	823,084
Total patrimonio neto		12,757,301	12,923,084
Total pasivos y patrimonio neto		30,455,061	19,914,597



Sra. Verónica Vaca Fuentes
Gerente General

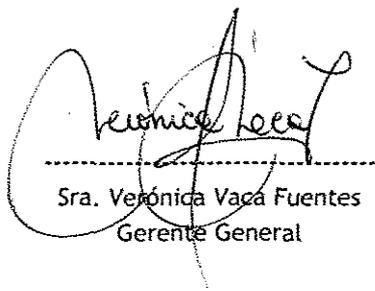


CPA. José Briones Ch.
Contador General

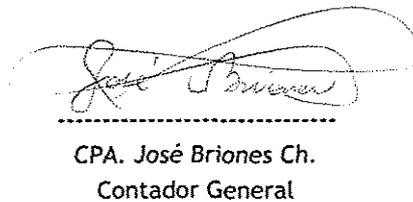
Ver políticas contables y notas
a los estados financieros

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

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Utilidad en permuta de activos	18	-	2,733,226
Gastos:			
Gastos de administración	19	(406,913)	(1,191,117)
Gastos de ventas		(6,590)	(39,075)
		<u>(413,503)</u>	<u>(1,230,192)</u>
Otros ingresos, netos		202,945	-
(Pérdida) utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta		(210,558)	1,503,034
Impuesto a la renta:			
Impuesto a la renta corriente	11	-	(248,608)
Efecto de impuestos diferidos	12	44,775	(82,814)
		<u>44,775</u>	<u>(82,814)</u>
(Pérdida) utilidad del año y total resultado integral del año		(165,783)	1,171,612



Sra. Verónica Vaca Fuentes
Gerente General

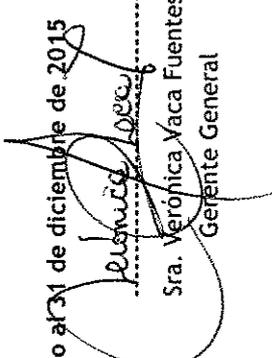


CPA. José Briones Ch.
Contador General

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	Reserva Legal	Utilidad retenida (Déficit acumulado)	(Pérdida) utilidad neta del año		Subtotal
Saldo al 31 de diciembre de 2013	5,000,000	5,365,000	-	(198,442)	(150,086)	(348,528)	10,016,472
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	1,171,612
Saldo al 31 de diciembre de 2014	5,000,000	7,100,000	-	(348,528)	1,171,612	823,084	12,923,084
Transferencia a déficit acumulado	-	-	-	1,171,612	(1,171,612)	-	-
Apropiación de reserva legal	-	-	117,161	(117,161)	-	(117,161)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	(165,783)	(165,783)	(165,783)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5,000,000	7,100,000	117,161	705,923	(165,783)	540,140	12,757,301

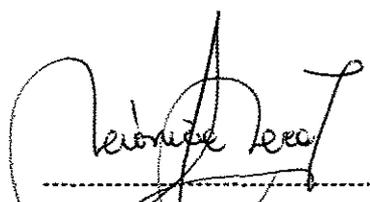
Saldo al 31 de diciembre de 2015

 Sr. 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
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y anticipos a proveedores	10,536,664	5,410,409
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,385,459)	(573,745)
Impuesto a la renta pagado	(712,752)	(536,494)
Otros ingresos, netos	202,945	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	8,641,398	4,300,170
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisición de maquinaria	(257,640)	-
Adquisición de propiedades de inversión	(11,626,243)	-
Aumento en anticipo a relacionadas	(650,000)	-
Adquisición de terrenos	-	(1,771,271)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(12,533,883)	(1,771,271)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportes para futuras capitalizaciones en efectivo	-	1,735,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	-	1,735,000
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,892,485)	4,263,899
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4,264,378	479
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	371,893	4,264,378



 Sra. Verónica Vaca Fuentes
 Gerente General



 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

Ver políticas contables y notas
a los estados financieros

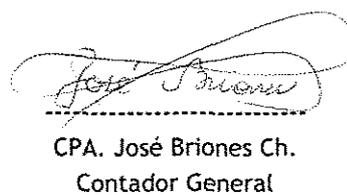
INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Resultado integral total	(165,783)	1,171,612
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Provisión impuesto a la renta	-	248,608
Ajuste de impuestos diferido	(44,775)	82,814
Depreciación	16,341	-
Amortización	33,857	-
Baja de propiedades de inversión	-	675,248
Utilidad en permuta de activos	-	(2,733,226)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	1,642,168	(2,321,317)
Aumento en activos por impuestos corrientes	(1,985,173)	(536,494)
Aumento (disminución) en pagos por anticipado	(65,956)	771,057
(Disminución) en cuentas y documentos por pagar	(365)	(35,667)
Aumento en pasivos por impuestos corrientes y otras obligaciones corrientes	15,402	16,866
Aumento en ingresos diferidos	9,195,682	6,960,669
Efectivo neto provisto por actividades de operación	8,641,398	4,300,170

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSO DE EFECTIVO

Durante el año 2015, la Compañía aumentó cuentas por pagar y disminuyó las propiedades de inversión por US\$1,495,528.


 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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

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.

La Compañía con fechas 2 y 18 de junio del 2015, suscribió dos contratos para la ejecución, dirección técnica y administración de la construcción del centro comercial Mall del Pacifico en la ciudad de Manta con la compañía relacionada Ekron Construcciones S.A (ver Nota 21 literal c). La Administración de la Compañía tiene previsto aperturar el centro comercial el 15 de abril de 2017.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(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 2015 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 han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.2. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valoración se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para la determinación del valor razonable se requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

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

a. Las siguientes Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 9 “Instrumentos financieros” (Emitida en julio 2014)	01-Ene-2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” (Emitida en mayo 2014)	01-Ene-2018
NIIF 16 - “Arrendamientos” (Emitida en enero 2016)	1 de Enero de 2019

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. 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 Compañías 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. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”.

Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite su aplicación anticipada.

En septiembre de 2015, el IASB aplazó la fecha efectiva de la NIIF 15 en un año, es decir, al 01 de enero de 2018.

NIIF 16 “Arrendamientos”.

Esta norma reemplaza a la NIC 17 “Arrendamientos” la cual indicaba que los contratos de arrendamiento se clasifican en: financiero u operativo. En su defecto, esta norma exige que todos los contratos de arrendamiento generen el reconocimiento de un activo (bien arrendado) y pasivo (obligación con el arrendador). Se permite su aplicación anticipada.

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

- b. Las siguientes son Enmiendas Contables que estarán vigentes a partir del año 2016:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 “Presentación de estados financieros” (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 12 “Impuesto a las ganancias” (Emitida en enero de 2015)	01-Ene-2017
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura” (Emitida en junio de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados” (Emitida en agosto de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 - “Estados financieros consolidados” y NIC 28 - “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014) (*)	Por definir IASB
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” (Emitida en mayo de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” (Emitida en diciembre de 2014) (*)	01-Ene-2016

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.

NIC 12 “Impuesto a las ganancias”.

Aclara los requisitos para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos generados por pérdidas no realizadas. Se permite su aplicación anticipada.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”.

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

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

- c. Las siguientes son Mejoras a las Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	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.*

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 2015.

2.4. 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.

2.5. 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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

2.7. Documentos y cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

2.8. Pagos anticipados.

Corresponde a seguros pagados por anticipado, el cual se registrada a su valor nominal y no cuenta con derivados implícitos significativos que genere la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros, es decir, doce meses.

2.9. Anticipos a compañía relacionada.

Corresponde al anticipo entregado a la constructora Ekron Construcciones S.A., el cual será utilizado como un fondo de operación para la adquisición y contratación de los bienes y servicios necesarios para la construcción del Centro Comercial Mall del Pacífico.

2.10. Activos fijos.

Se contabilizan a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, es decir, el "Modelo del costo".

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calcula comparando el ingreso obtenido con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integrales del período.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para los activos fijos, se ha estimado como sigue:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Activo	Años de vida útil	Valor residual
Maquinaria y equipo	10	cero (*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, este activo se va a mantener hasta el término operativo de la misma y al no ser sujeto de venta a terceros el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

2.11. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

2.12. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.13. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los bancos e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés explícito o implícito).

2.14. Impuesto.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.15. 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 21 literal b). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

2.16. 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: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o 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 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.

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.

2.17. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades retenidas y la pérdida neta del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

2.18. 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.

2.19. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

2.20. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

2.21. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

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.

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 2015 3,38%.
- Año 2014 3.67%.

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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

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

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

Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el 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, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Caja		-	18,194
Bancos	(1)	371,893	4,246,184
		<u>371,893</u>	<u>4,264,378</u>

(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, 2015	Diciembre 31, 2014
Clientes	(1)	679,149	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 21 literal b).

Los vencimientos que componen esta cuenta, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
No vencidos:		
1 a 30 días	144,985	973,997
31 a 60 días	92,327	1,347,320
61 a 90 días	10,528	-
Más de 91 días	252,950	-
	<u>500,790</u>	<u>2,321,317</u>

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Vencidos:		
1 a 30 días	15,209	-
31 a 60 días	19,932	-
61 a 90 días	14,769	-
Más de 91 días	128,449	-
	<u>178,359</u>	<u>-</u>
	<u>679,149</u>	<u>2,321,317</u>

7. ANTICIPOS A COMPAÑÍA RELACIONADA.

Al 31 de diciembre de 2015, corresponde al anticipo entregado a la constructora Ekron Construcciones S.A. (compañía relacionada), el cual es utilizado como un fondo de operación para la adquisición y contratación de los bienes y servicios necesarios para la construcción del Centro Comercial Mall del Pacífico. Este anticipo será liquidado cuando se termine la obra, el cual está previsto de acuerdo a lo manifestado por la Administración de la Compañía a mediados del año 2017 (Nota 21 literal c.2).

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Terrenos	12,761,000	12,761,000
Construcción en curso	13,384,289	262,518
	<u>26,145,289</u>	<u>13,023,518</u>

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

- Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015:

	Terrenos	Construcciones en curso	Total
Saldo inicial	12,761,000	262,518	13,023,518
Adiciones	(1) -	13,121,771	13,121,771
Saldo final	<u>12,761,000</u>	<u>13,384,289</u>	<u>26,145,289</u>

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(1) Corresponde a los costos de construcción del centro comercial Mall del Pacífico, cuya obra está a cargo de la constructora Ekron Construcción S. A. (compañía relacionada) quien factura a la Compañía conforme a lo descrito en los dos contratos firmados entre las partes, por los conceptos de reembolsos de costos, servicios administrativos y alquiler de maquinarias los mismos que son registrados en este rubro (Nota 21 literal c).

- Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014:

		Terrenos	Construcciones en curso	Total
Saldo inicial		-	-	-
Permuta de activos	(Nota 18)	11,625,000	675,248	12,300,248
Adiciones		496,000	262,518	758,518
Transferencia de propiedades		640,000	-	640,000
Baja de activos recibidos en permuta	(1)	-	(675,248)	(675,248)
Saldo final		12,761,000	262,518	13,023,518

(1) Corresponde a la baja por demolición de una edificación ubicada en los terrenos donde se está construyendo el Centro Comercial Mall del Pacífico (Nota 19).

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Proveedores locales		30	395
Ekron Construcciones S.A.	(Nota 20)	(1) 1,495,528	-
		1,495,558	395

(1) Corresponde a los valores pendientes de pago a Ekron Construcciones S.A. (compañía relacionada) por los conceptos relacionados con la construcción del Centro Comercial "Mall del Pacífico" como se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2015
Reembolso de costos	909,151
Servicios de construcción	394,849
Alquiler maquinaria	191,528
	1,495,528

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

10. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Prima Única de Integración	14,102,380	6,563,097
Prima Inicial de Integración	2,053,971	397,572
(1)	16,156,351	6,960,669

- (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.

11. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario impuesto al valor agregado	954,096	-
Retención de IVA	318,325	-
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta	1,000,668	287,916
(1)	2,273,089	287,916

- (1) Corresponde al crédito tributario originado por el pago en exceso derivado de las compras efectuadas durante el período 2015 y por retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta efectuadas por los concesionarios.

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al Valor Agregado	-	30,329
Retención en la fuente de IVA por pagar	20,355	36
Retención en la fuente de IR por pagar	8,357	84
	28,712	30,449

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Provisión para los años 2015 y 2014.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta, definiéndose que a partir del 2013 se aplicará el 22%.

Pago mínimo de impuesto a la renta

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

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 2015.

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:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
(Pérdida) utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	(210,558)	1,503,034
Efecto de impuestos diferidos	(44,775)	82,814
(Pérdida) utilidad contable	(255,333)	1,585,848
Más/menos:		
Gastos no deducibles	7,033	3,680
Amortización pérdidas tributarias años anteriores	-	(376,679)
Liberación/constitución de impuestos diferidos	44,775	(82,814)
(Pérdida) utilidad gravable	(203,525)	1,130,035
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a la renta del período	-	248,608

El movimiento del impuesto a la renta corriente por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	-	248,608
Compensación con retenciones en la fuente	-	(248,608)
Saldo final	-	-

12. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Un resumen del saldo de impuesto diferido, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Activo por impuesto diferido:		
Pérdidas acumuladas	58,145	13,370

Un resumen de la diferencia entre las bases tributaria y financiera, que origino el impuesto diferido, fue como sigue:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporal
<u>Diciembre 31, 2015:</u>			
Pérdidas acumuladas	264,296	-	264,296
<u>Diciembre 31, 2014:</u>			
Pérdidas acumuladas	60,771	-	60,771

El movimiento de los saldos impuesto diferido, fue como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<u>Años terminados en diciembre 31, 2015:</u>			
Resultados acumulados	13,370	44,775	58,145
<u>Años terminados en diciembre 31, 2014:</u>			
Resultados acumulados	96,184	(82,814)	13,370

13. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está constituido por US\$5,000,000 de acciones ordinarias, autorizadas y suscritas con un valor nominal de un dólar cada una.

14. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Corresponden a los aportes en efectivo recibidos de los accionistas de la Compañía en períodos anteriores entregados para futuros aumentos de capital.

15. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidad retenida.

Al 31 de diciembre de 2015, representa el neto de la utilidad retenida por la Compañía al cierre del ejercicio 2014 y las pérdidas acumuladas obtenidas por la Compañía en los años del 2011 al 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, 2015		Diciembre 31, 2014	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Activos financieros medido al valor razonable:</u>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	371,893	371,893	4,264,377	4,264,377
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>				
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	679,149	679,149	2,321,317	2,321,317
Otras cuentas por cobrar	2,273,089	2,273,089	287,916	287,916
Total activos financieros	3,324,131	3,324,131	6,873,610	6,873,610
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Cuentas y documentos por pagar	1,541,408	1,541,408	30,844	30,844
Total pasivos financieros	1,541,408	1,541,408	30,844	30,844
Instrumentos financieros, netos	1,782,723	1,782,723	6,842,766	6,842,766

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración de la Compañía 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 (Metodología nivel 3).

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. UTILIDAD EN PERMUTA DE ACTIVOS.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía generó un ingreso por la permuta de ciertos bienes inmuebles (terreno y edificaciones) al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Manta para lo cual se dieron los siguientes eventos:

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 estaba construido el Coliseo Lorgio Pinargote y la piscina olímpica (Denominado "Complejo Tohali"), después que se cumplan las siguientes condiciones:

- a. 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.
- b. Que el Municipio establezca el avalúo real de las propiedades a permutarse.
- c. Que las propiedades a permutarse estén saneadas.
- d. 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 2015, 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.

Durante el año 2014, la Compañía registró los siguientes movimientos en el activo no corriente mantenido para la venta:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Concepto	Terrenos	Edificación	Total
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	-	-	-

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 8)	12,300,248
Utilidad en permuta de activos	2,733,226

19. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Impuestos, contribuciones y otros	232,562	206,759
Honorarios	92,813	174,003
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	3,566	6,181
Mantenimiento y reparaciones	9,118	95,926
Depreciación de maquinaria	16,341	-
Amortización	33,857	-
Baja de activos recibidos en permuta (Nota 8)	-	675,248
Otros gastos	18,656	33,000
	406,913	1,191,117

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

20. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Un resumen del saldo y transacciones con compañías relacionadas, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Cuentas y documentos por pagar</u>			
Ekron Construcciones S.A.	(Nota 9)	1,495,528	-

Las transacciones más significativas con compañía relacionada, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Propiedades de Inversión</u>			
Ekron Construcciones S.A.			
Reembolso de costos	(Nota 21 (c.2))	10,531,851	-
Servicios de construcción	(Nota 21 (c.2))	2,584,376	-
Diseño arquitectónico	(Nota 21 (c.1))	151,020	-
Alquiler de maquinaria		178,000	-
		<u>13,445,247</u>	

21. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía mantiene suscritos los siguientes contratos:

a. Contrato de Explotación Comercial

El 1 de enero de 2015, 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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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 10% 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 90%, le corresponderá a Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul por concepto de prima 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 2015, y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2018.

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 2015, la Compañía mantiene 75 (26 en el año 2014) contratos vigentes cuyos plazos fluctúan entre uno y cincuenta años.

c. Contratos celebrados con la compañía Ekron Construcciones S.A.

Durante el periodo 2015, Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul celebró dos contratos con la compañía relacionada Ekron Construcciones S.A. para realizar la construcción del Centro Comercial “Mall del Pacífico”. A continuación, se detalla un resumen de las principales cláusulas principales de los contratos:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

c.1 Contrato de prestación de prestación de servicios de diseño y dirección arquitectónica.

El 2 de junio de 2015, se celebró un contrato entre Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul (La Contratante) con Ekron Construcciones S.A. (La Constructora), compañía relacionada, mediante el cual ésta última asume realizar los estudios de diseños y dirección arquitectónicos de la obra del centro comercial "Mall del Pacífico" los mismos que comprenden los siguientes aspectos:

- **Estudios preliminares.-** Relacionados con los pre-programa arquitectónico, cálculo de áreas, alternativas de zonificación y trámites preliminares municipales.
- **Ante-proyecto.-** El cual consiste en la elaboración del programa arquitectónico, partido arquitectónico (alternativas y soluciones formales y funcionales) y elaboración de planos del ante-proyecto para pre aprobación Municipal.
- **Proyecto definitivo.-** Comprende el proyecto arquitectónico aprobado por el Municipio; así como, la previsión, ajuste y coordinación de los proyectos de especialidades, tales como estructural, eléctrico y electrónico telefónico, hidráulico, sanitario, contra incendios, televisión por cable y satelital, Internet, seguridad, CCT, ventilación mecánica, comunicación interna y de GLP.
- **Dirección Arquitectónica.-** Esta se desarrollará durante todo el proceso de construcción, para lo cual los arquitectos residentes coordinarán y tendrán a su cargo: visitas periódicas permanentes a la obra, la dirección y coordinación de especialidades, la dirección y coordinación del constructor y la coordinación de la Contrante.

Se establece como forma de pago, que la Contratante pagará en favor de la Constructora un honorario de US\$402,719, monto que será prorrateado y facturado mensualmente durante el tiempo que dure la construcción de la obra, es decir 16 meses.

Los honorarios incluyen todos los costos y gastos que deberá incurrir la Constructora, para el fiel cumplimiento del contrato excepto las tasas a los colegios de Arquitectos, Colegio de Ingenieros, Bomberos, tasas municipales y otros entes gubernamentales.

El mencionado contrato empezará a regir a partir del 1 de julio de 2015, y tendrá vigencia hasta el 1 de diciembre de 2016.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

c.2 Contrato para la ejecución de una obra de Construcción y Dirección Técnica por Administración.

El 18 de junio de 2015, se celebró un contrato entre Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul (La Contratante) con Ekron Construcciones S.A. (La Constructora), compañía relacionada, con el fin de que realice la construcción del Proyecto, de conformidad con el estudio de suelos, planificación arquitectónica, cálculos estructurales, diseños de instalaciones sanitarias y eléctricas y demás especificaciones técnicas.

Obligaciones principales de la Constructora

- a) La Constructora realizará la construcción del centro comercial “Mall del Pacífico”, considerando los planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la ciudad de Manta, a los estudios estructurales, eléctricos, telefónicos, hidrosanitarios y contra incendios; así como al cronograma referencial de avance de obra; de no cumplir la constructora lo estipulado en el contrato la Compañía podrá exigir la indemnización de daños y perjuicios en el caso de que éstos se ocasionaren.
- b) La Constructora deberá realizar todas las obras temporales necesarias para iniciar la construcción, y tendrá a su cargo la coordinación y realización de las conexiones a los servicios públicos necesarios para realizar la obra.
- c) La Constructora proveerá durante todo el tiempo que dure la construcción de la obra, a su cuenta y cargo, los servicios subsidiarios a la misma, la mano de obra que se precise para el efecto, en calidad de patrono.
- d) La Constructora presentará semanalmente el informe económico de la construcción y mensualmente el informe real del avance de la misma, determinando la relación de cumplimiento del cronograma, incluyendo un cronograma actualizado.

Obligaciones principales de la Contratante.

La Contratante, para el cabal y adecuado cumplimiento de este contrato, queda obligada a lo siguiente:

- a) Proveer el dinero necesario para la construcción de Mall del Pacífico, de conformidad con un anexo denominado “Manejo Económico y Contable”. Los trámites de pago se ajustarán a dicho anexo.
- b) Cancelar puntualmente los honorarios de la Constructora, conforme se establece en la cláusula tercera del contrato en referencia.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Honorarios y forma de pago

- La Contratante, entregará como fondo de operación un anticipo de US\$650,000.00 a la Constructora, para la adquisición y contratación de los bienes y servicios necesarios para la construcción del centro comercial Mall del Pacífico.
- Por la dirección técnica del proyecto un valor equivalente al 5% sobre el costo directo real de la obra; así como los gastos de nómina del personal involucrado en la construcción, para lo cual la Constructora emitirá una factura adicional más IVA, a fin de evitar cualquier contingente a nivel de relación laboral.
- Las facturas de las compras de bienes y servicios deberán ser emitidas a nombre de la Constructora, quien será responsable de realizar los pagos y las retenciones de impuesto a la renta e IVA que corresponda.
- La Constructora no podrá tomar crédito tributario del IVA que cancele por las facturas del punto anterior. La Contratante es quien tiene derecho a tomar crédito tributario sobre este IVA, aplicando lo señalado en el Art.36 del Reglamento a la LRTI.
- Para obtener el reembolso, la Constructora deberá emitir periódicamente una factura por el reembolso de gastos, en la cual se detallarán los comprobantes de venta motivo del reembolso, con la especificación del RUC del emisor, número de la factura, valor neto e IVA y además se adjuntarán los originales de tales comprobantes. Esta factura no dará lugar a retenciones de renta ni de IVA
- El pago por reembolso de gastos deberá estar sustentado en comprobantes de venta que cumplan con los requisitos previstos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención.
- Las facturas antes indicadas, deberán ser previamente revisadas y aprobadas los promotores del proyecto. Con su visto bueno, la Contratante aceptará liquidar contra la factura de reembolso de gastos el anticipo entregado y pagará la factura de servicios.
- Mensualmente, la Constructora enviará las planillas de pago al IESS, requisito indispensable para pagos posteriores.
- Para cada pago, la Constructora deberá presentar el original de la factura emitida por la Constructora y las facturas de los proveedores objetos del reembolso, así como el visto bueno del fiscalizador.

Garantías

La Constructora entregará a la Contratante un Fondo de Garantía, equivalente al 5% del valor total de sus honorarios, el cual será retenido de cada pago que se realice.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Este valor se devolverá a la firma del Acta de Entrega Recepción definitiva de los trabajos, esta garantía cubrirá el costo de los trabajos tuviere que ejecutar el Contratante de ser necesario.

La construcción de la obra se efectuará en el plazo de 18 meses contados desde el comienzo del movimiento de tierras que inicio el 01 de marzo del 2015.

22. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

23. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, del 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las 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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.00

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

24. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañía Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

25. RECLASIFICACIONES.

Algunas de las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2014, han sido reclasificadas para conformarlas de manera comparativa con las cifras presentadas al 31 de diciembre del 2015.

26. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 19, 2016), 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.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 19 de febrero de 2016.
