

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2017**

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Resumen de Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros
Apéndice al Informe de los Auditores Independientes



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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado 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).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra información

No existe otra información que deba ser reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

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.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista sino hacerlo.

Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul, como agente de retención y percepción, así como nuestro informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.

BDO Ecuador.

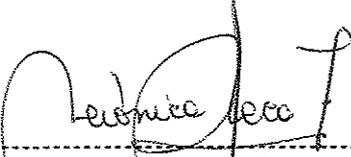
Marzo 29, 2018
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador

Guillermo Rodríguez C.

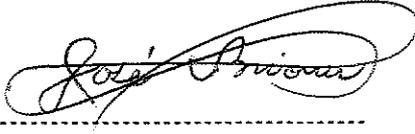
Guillermo Rodríguez C. - Socio

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	189,347	1,282,710
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	9	327,155	1,116,310
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	22	65,956	-
Activos por impuestos corrientes	17	5,355,683	3,726,597
Pagos anticipados		122,623	19,214
Total activos corrientes		6,060,764	6,144,831
Activos no corrientes			
Activos fijos	11	523,365	223,513
Anticipos a compañía relacionada	10	-	650,000
Propiedades de inversión	12	51,936,272	38,277,459
Inversiones en acciones		199,606	-
Activos por impuestos diferidos	18	85,800	143,225
Total activos no corrientes		52,745,043	39,294,197
Total activos		58,805,807	45,439,028



Sra. Verónica Vaca Fuentes
Gerente General

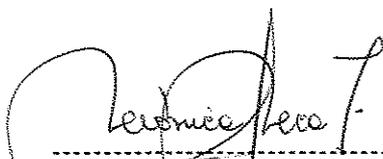


CPA. José Briones Ch.
Contador General

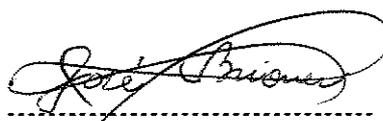
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados		60,830	105,791
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	13	5,015,986	29,626
Obligaciones bancarias	14	903,098	800,968
Ingresos diferidos	16	2,024,530	1,295,126
Pasivos por impuestos corrientes	17	3,006	13,710
Otros pasivos		25,521	47,452
Total pasivos corrientes		8,032,971	2,292,673
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	14	12,473,148	9,046,383
Cuentas por pagar a accionistas	15	11,800,000	8,855,000
Ingresos diferidos	16	19,599,515	19,892,331
Total pasivos no corrientes		43,872,663	37,793,714
Total pasivos		51,905,634	40,086,387
Patrimonio neto:			
Capital social	19	5,000,000	5,000,000
Reserva legal		117,161	117,161
Resultados acumulados		1,783,012	235,480
Total patrimonio neto		6,900,173	5,352,641
Total pasivos y patrimonio neto		58,805,807	45,439,028



 Sra. Verónica Vaca Fuentes
 Gerente General

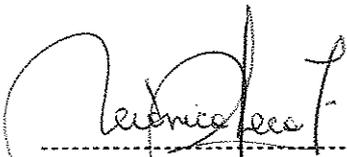


 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

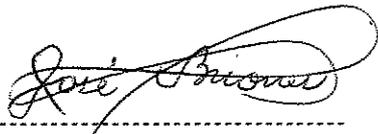
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos de actividades ordinarias	20	3,872,127	-
Otros ingresos, neto		158,078	8,129
Gastos:			
Gastos administrativos	21	(1,347,481)	(387,479)
Gastos de ventas		(13,400)	(10,390)
Gastos financieros		(892,093)	-
		<u>(2,252,974)</u>	<u>(397,869)</u>
Utilidad (pérdida) del ejercicio antes de impuesto a la renta		1,777,231	(389,740)
Impuesto a la renta:			
Impuesto a la renta corriente	17	(172,274)	-
Efecto de impuestos diferidos	18	(57,425)	85,080
		<u>1,547,532</u>	<u>(304,660)</u>
Utilidad neta (pérdida) y Resultado integral total del año		1,547,532	(304,660)



Sra. Verónica Vaca Fuentes
Gerente General

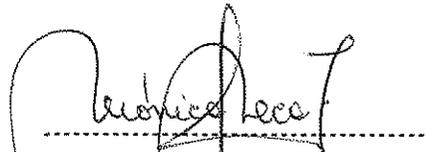


CPA. José Briones Ch.
Contador General

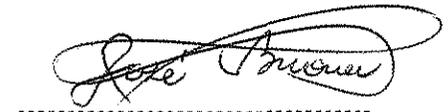
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en U.S. dólares)

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva Legal	Resultados acumulados		Subtotal	Total patrimonio neto
				Utilidades retenidas	Utilidad (pérdida) neta del año		
Saldos al 31 de diciembre de 2015	5,000,000	7,100,000	117,161	705,923	(165,783)	540,140	12,757,301
Reclasificación a prestamos de accionistas (Nota 15)	-	(7,100,000)	-	-	-	-	(7,100,000)
Transferencia a déficit acumulado	-	-	-	(165,783)	165,783	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	(304,660)	(304,660)	(304,660)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	5,000,000	-	117,161	540,140	(304,660)	235,480	5,352,641
Transferencia a déficit acumulado	-	-	-	(304,660)	304,660	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	1,547,532	1,547,532	1,547,532
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5,000,000	-	117,161	235,480	1,547,532	1,783,012	6,900,173



Sra. Verónica Vaca Fuentes
Gerente General

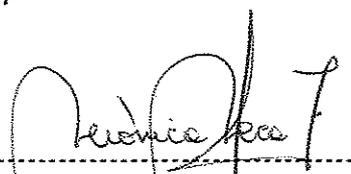


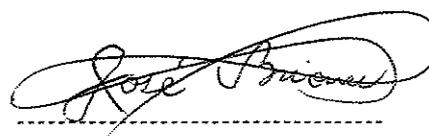
CPA. José Briones Ch.
Contador General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y anticipos a proveedores	5,608,951	4,482,166
Efectivo pagado a proveedores	(2,371,350)	(1,167,971)
Impuesto a la renta pagado	(355,656)	(480,084)
Intereses pagados	(927,619)	(30,375)
Otros ingresos, netos	-	5,129
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1,954,326	2,808,865
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisición de activos fijos	(19,980)	(7,978)
Venta de activos fijos	206,947	-
Incremento en propiedades de inversión	(9,706,219)	(13,492,421)
Incremento en inversiones en acciones	(37,857)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(9,557,110)	(13,500,399)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido en obligaciones bancarias	17,164,421	9,847,351
Pago de obligaciones bancarias	(13,600,000)	-
Efectivo por préstamos de accionistas	2,945,000	1,755,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	6,509,421	11,602,351
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,093,363)	910,817
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,282,710	371,893
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	189,347	1,282,710


 Sra. Verónica Vaca Fuentes
 Gerente General


 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

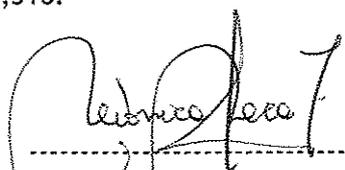
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON
EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Resultado integral total del año	1,547,532	(304,660)
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Provisión impuesto a la renta	172,274	-
Ajuste de impuestos diferidos	57,425	(85,080)
Depreciación de propiedad de inversión	923,667	-
Depreciación de maquinaria	45,436	25,764
Ajuste por aplicación del método de participación	(22,526)	-
Amortización	-	58,591
Reconocimiento de ingresos	(1,505,178)	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar clientes no relacionados	789,156	(437,161)
Aumento en cuentas por cobrar clientes relacionados	(65,956)	-
(Aumento) en activos por impuestos corrientes	(1,801,360)	(1,453,508)
(Aumento) en pagos por anticipado	(103,409)	(41,608)
Aumento en cuentas por pagar	69,181	109
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes y otros pasivos	(93,682)	15,312
Aumento en ingresos diferidos	1,941,766	5,031,106
Efectivo neto provisto por actividades de operación	1,954,326	2,808,865

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN QUE SE REALIZARON SIN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO

Durante el año 2017, la Compañía incrementó cuentas por pagar y propiedad de inversión por US\$5,408,516.



 Sra. Verónica Vaica Fuentes
 Gerente General



 CPA. José Briones Ch.
 Contador General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US 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 aparte hoteles 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 Pacífico en la ciudad de Manta con la compañía relacionada Ekron Construcciones S.A. (ver Nota 24 literal c). La Administración de la Compañía inauguró el Centro Comercial Mall del Pacífico en el mes 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 US dólares)

Composición accionaria:

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

Accionistas		País	# de acciones	%
Inversiones Mitad del Mundo Limited	(1)	Nueva Zelanda	750,000	15
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited	(1)	Nueva Zelanda	750,000	15
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 27 de diciembre de 2017, el Accionistas Florencio Holdings Pte. Limited (domiciliado en Singapur) cedió el total de sus acciones a las compañías Inversiones Mitad del Mundo Limited y Fondo de Inversión Ecuatorial Limited.

Otra información:

La Compañía es propietaria del terreno y del actual 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, el 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. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

4.1. 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 2017 y 2016.

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 5, 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.

4.2. 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).

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

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

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Normas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28 Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable	01-Ene-2018
NIC 40 Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo	01-Ene-2018
NIIF 1 Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a las NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10	01-Ene-2018
NIIF 2 Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	01-Ene-2018
NIIF 4 Enmiendas a la NIIF 4 “Contratos de seguros” relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros)	01-Ene-2018
NIIF 9 Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	01-Ene-2018
NIIF 15 Publicación de la norma “Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes”, esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18	01-Ene-2018
CINIIF 22 Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera	01-Ene-2018
NIC 28 Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	01-Ene-2019

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

Normas	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Publicación de la norma “Arrendamientos” esta norma reemplazará a la NIC 17	01-Ene-2019
NIIF 9 Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	01-Ene-2019
CINIIF 23 Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	01-Ene-2019
NIIF 17 Norma que reemplazará a la NIIF 4 “Contratos de Seguros”	01-Ene-2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a las NIIF 15, 9 y 16, la Administración informa que basado en una evaluación general no habrían impactos al aplicar estas normas debido a: i) NIIF 15 - Los ingresos de la Compañía corresponden a ingresos por primas e ingresos por concesión de locales; por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma; ii) NIIF 9 - Su principal instrumento financiero corresponde a las cuentas por cobrar relacionadas y cuentas por pagar a proveedores que se liquidan y se pagan en 30 días (promedio) y que históricamente no han presentado un deterioro inclusive si se provisionaran sobre las pérdidas esperadas futuras; iii) NIIF 16 - En relación a arrendamientos, la Compañía no mantiene operaciones vinculados a esta norma, por lo tanto no tienen efectos que considerar.

4.4. 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.

4.5. 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 US dólares)

4.6. 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.

4.7. 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).

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. Activos fijos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- Las propiedades y equipos, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

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

Método de depreciación.- Las propiedades y equipos empiezan a depreciarse cuando están 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.

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

Activo	Años de vida útil	Valor residual
Maquinaria y equipo	10	cero (*)
Instalaciones	10	cero (*)
Muebles y enseres	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.

4.11. 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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

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.

4.12. Inversiones en acciones.

Inversiones en otras Compañías.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente utilizando el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período.

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registra los valores entregados en efectivo o especies con los cuales se espera aumentar el capital social en un período máximo de 12 meses. Se miden a su valor nominal menos cualquier pérdida por deterioro.

4.13. 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).

4.14. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la 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 banco e institución financiera (interés explícito).

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

4.15. Cuentas por pagar a accionistas.

En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas. Estos préstamos no mantienen una fecha de vencimiento ni una de interés; y se presentan a su valor nominal.

4.16. 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).

4.17. 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 2017 y 2016 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 US dólares)

4.18. 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 25 literal b). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

4.19. 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.

4.20. 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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

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.

4.21. Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

4.21.1 Ingresos por concesiones.- Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Mall del Pacífico, denominados Prima Inicial de Integración (PII) o Prima Única de Integración (PUI), 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 (Notas 25 literal b). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

4.21.2 Ingresos por primas.- DK Management Services S.A. según contrato suscrito con la Compañía (Nota 25) pagará mensualmente por concepto de primas, un monto equivalente al 90% de la facturación anual neta (antes de impuestos) sobre los valores mensuales de concesión, primas mensuales de integración o su equivalente, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del mencionado contrato.

4.22. Gastos de administración y otros.

En este grupo contable se registran los 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; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.23. 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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

4.24. 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.

4.25. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS 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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

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 múltiplos 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

6. 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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US 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 2017 (0,20)%.
- Año 2016 1,12%.

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.

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

	Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor Libros	Valor Razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Activos financieros medido a valor razonable:</u>								
Efectivo y equivalentes al efectivo	189,347	189,347	-	-	1,282,710	1,282,710	-	-
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>								
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	327,155	327,155	-	-	1,116,310	1,116,310	-	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	65,956	65,956	-	-	-	-	-	-
Total activos financieros	582,458	582,458			2,399,020	2,399,020		
<u>Pasivos financieros:</u>								
Cuentas por pagar relacionados y no relacionados	5,076,816	5,076,816	-	-	135,417	135,417	-	-
Obligaciones bancarias	903,098	903,098	12,473,148	12,473,148	800,968	800,968	9,046,383	9,046,383
Cuentas por pagar accionistas	-	-	11,800,000	11,800,000	-	-	8,855,000	8,855,000
Total pasivos financieros	5,979,914	5,979,914	24,273,148	24,273,148	936,385	936,385	17,901,383	17,901,383
Instrumentos financieros, netos	(5,397,456)	(5,397,456)	(24,273,148)	(24,273,148)	(1,462,635)	(1,462,635)	(17,901,383)	(17,901,383)

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 Método Nivel 3).

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Caja		-	1,000
Bancos	(1)	189,347	1,281,710
		<u>189,347</u>	<u>1,282,710</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

9. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Clientes	(1)	293,036	1,085,008
Otras		34,119	31,302
		<u>327,155</u>	<u>1,116,310</u>

(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 con 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 23 literal b).

Los vencimientos que componen esta cuenta, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Por vencer:		
1 a 30 días	83,384	161,557
31 a 60 días	9,020	122,983
61 a 90 días	24,228	110,358
Más de 91 días	132,960	443,199
	<u>249,592</u>	<u>838,097</u>

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Vencidos:		
1 a 30 días	2,019	2,875
31 a 60 días	5,952	2,875
61 a 90 días	4,658	9,475
Más de 91 días	30,815	231,686
	43,444	246,911
	293,036	1,085,008

10. ANTICIPOS A COMPAÑÍA RELACIONADA.

Al 31 de diciembre de 2016, 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 fue liquidado en 2017 (Nota 23 literal c.2).

11. ACTIVOS FIJOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Maquinaria	26,594	223,513
Instalaciones	334,990	-
Muebles y enseres	151,781	-
	523,365	223,513

El movimiento de las propiedades y equipos por los años 2017 y 2016 fueron como sigue:

Año terminado al 31 de diciembre del 2017:

	Maquinaria	Instalaciones	Muebles y enseres	Total
Saldo inicial	223,513	-	-	223,513
Adiciones, neto	19,980	-	-	19,980
Transferencia de Propiedades de inversión	-	369,632	162,623	532,255
Venta	(206,947)	-	-	(206,947)
Depreciación	(9,952)	(24,642)	(10,842)	(45,436)
Saldo final	26,594	344,990	151,781	523,365

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

Año terminado al 31 de diciembre del 2016:

	Maquinaria	Instalaciones	Muebles y enseres	Total
Saldo inicial	241,299	-	-	241,299
Adiciones, neto	7,978	-	-	7,978
Depreciación	(25,764)	-	-	(25,764)
Saldo final	223,513	-	-	223,513

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Terrenos	12,781,000	12,781,000
Edificios	28,415,781	-
Construcción en curso	1,438,971	25,496,459
Maquinaria componente de edificio	9,300,520	-
	51,936,272	38,277,459

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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

- Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017:

	Terrenos	Edificios	Maquinarias	Construcciones en curso	Total
Saldo inicial	12,781,000	-	-	25,496,459	38,277,459
Adiciones, neto (1)	-	-	-	14,936,555	14,936,555
Capitalización de intereses (2)	-	-	-	178,180	178,180
Activación	-	28,799,778	9,840,190	(38,639,968)	-
Transferencia a Activos Fijos	-	-	-	(532,255)	(532,255)
Depreciación	-	(383,997)	(539,670)	-	(923,667)
Saldo final	12,781,000	28,415,781	9,300,520	1,438,971	51,936,272

- Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016:

	Terrenos	Edificios	Maquinarias	Construcciones en curso	Total
Saldo inicial	12,761,000	-	-	13,384,289	26,145,289
Adiciones, neto (1)	20,000	-	-	11,711,069	11,731,069
Capitalización de intereses (2)	-	-	-	401,101	401,101
Saldo final	12,781,000	-	-	25,496,459	38,277,459

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US 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 23 literal c). Adicionalmente incluye los costos incurridos para la construcción del hotel que se encuentra anexo al Centro Comercial, los costos de construcción al 31 de diciembre de 2017 ascienden a US\$1,438,971.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía canceló US\$531,752 y US\$1,474,997 a Ekron Construcciones S.A. de las facturas provisionadas en el año 2016 y 2015, respectivamente.

- (2) Con fecha 11 de marzo de 2016, la Compañía suscribió la hipoteca abierta y prohibición de enajenar sobre el bien inmueble que se encuentra en construcción el Centro Comercial Mall del Pacífico y sobre las construcciones y mejoras futuras que se hagan sobre el mismo; hipoteca abierta a favor del Banco del Pacífico S.A. (Nota 14(1)). Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía capitalizó intereses generados por el préstamo al Banco del Pacífico por US\$178,180 y US\$401,101, respectivamente.

13. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
DK Management Services S.A.	(Nota 22)	-	9,095
Ekron Construcciones S.A.	(Nota 22)(1)	5,015,986	20,531
		<u>5,015,986</u>	<u>29,626</u>

- (1) Corresponde principalmente a valores pendientes de pago por los servicios relacionados con la construcción del Centro Comercial "Mall del Pacífico" y compra de acciones de Hirdoalto, como se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Reembolso de costos	4,688,999	8,911
Servicios de construcción	4,418	11,620
Honorarios	183,346	-
Compra de acciones	139,223	-
	<u>5,015,986</u>	<u>20,531</u>

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

14. OBLIGACIONES BANCARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Banco del Pacífico S.A.:		
Préstamos con un año de gracia en pago de capital y con vencimientos mensuales hasta julio de 2024 e interés anual del 8.95%	-	9,000,000
Préstamos con vencimientos mensuales hasta octubre de 2024 e interés anual del 8.50%	-	800,000
Préstamo con vencimientos mensuales hasta mayo de 2024 e interés anual del 7,8%	13,364,421	
Interés por pagar	11,825	47,351
	<u>13,376,246</u>	<u>9,847,351</u>
Menos: Porción corriente de las obligaciones	903,098	800,968
	<u>12,473,148</u>	<u>9,046,383</u>

(1) Estas obligaciones están garantizadas con la propiedad de inversión (Centro Comercial Mall del Pacífico) que mantiene la Compañía (Nota 12(2)).

(2) En junio de 2017, la Administración de la Compañía decidió cancelar los préstamos que mantenía con el Banco del Pacifico S.A. por US\$13,600,000 y firmar un pagaré el 30 de junio de 2017 por un préstamo de US\$13,364,421 a una tasa del 7.8% y vencimiento en mayo de 2024.

Un detalle por vencimiento de los saldos de las obligaciones con instituciones financieras, fueron como sigue:

Año	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
2018	-	1,080,287
2019	1,889,935	1,220,738
2020	2,042,736	1,284,784
2021	2,207,891	1,416,703
2022	2,593,767	1,535,816
2023	2,596,104	1,709,457
2024	1,142,714	798,598
	<u>12,473,148</u>	<u>9,046,383</u>

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

15. CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Aportes para futuro aumento de capital:</u>	(1)		
Montangelo Holding Company S.A.		3,550,000	3,550,000
Vitalia Company Holding S.A.		1,420,000	1,420,000
Florencio Pte. Limited		-	2,130,000
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited		1,065,000	-
Inversiones Mitad del Mundo Limited		1,065,000	-
		7,100,000	7,100,000
<u>Préstamo:</u>	(2)		
Montangelo Holding Company S.A.		2,955,000	1,755,000
Vitalia Company Holding S.A.		1,745,000	-
		11,800,000	8,855,000

(1) Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2016, los accionistas autorizaron la reclasificación de aportes para futuros aumentos de capital que mantenía la Compañía en cuentas por pagar a accionistas por US\$7,100,000, considerando que el capital suscrito y pagado de la Compañía respalda la operación de la misma (Nota 19.2).

(2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representa préstamo adicional por US\$2,945,000 y US\$1,755,000, respectivamente que fueron utilizados para la operación de la Compañía. Estos préstamos no devengan intereses y no tienen vencimiento establecido. La Administración de la Compañía está gestionando que sean pagados en el largo plazo.

16. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Prima Única de Integración		18,075,601	18,272,605
Prima Inicial de Integración		3,548,444	2,914,852
	(1)	21,624,045	21,187,457
Menos porción corriente		(2,024,530)	(1,295,126)
		19,599,515	19,892,331

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- (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 es reconocida en ingresos a partir de la apertura del Centro Comercial Mall del Pacífico efectuada en 2017.

El movimiento de los ingresos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	21,187,457	16,156,351
Nuevos contratos	1,941,766	6,123,668
Devoluciones	-	(1,092,562)
Reconocimiento de ingreso	(1,505,178)	-
Saldo final	21,624,045	21,187,457

17. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Activos por impuestos corrientes:</u> (1)		
Crédito tributario impuesto al valor agregado	3,104,650	1,770,429
Crédito tributario impuesto valor agregado por ventas 12%	-	12,000
Retención de IVA	586,899	463,416
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta	1,664,134	1,480,752
	5,355,683	3,726,597
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retención en la fuente de IVA por pagar	2,256	8,930
Retención en la fuente de IR por pagar	750	4,780
	3,006	13,710

- (1) Corresponde al crédito tributario originado compras efectuadas durante los períodos 2017 y 2016; y, por retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta efectuadas por los concesionarios.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

Conciliación tributaria - Impuesto a las ganancias

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Utilidad (pérdida) del ejercicio antes de impuesto a la renta	1,777,230	(389,740)
Efecto de impuestos diferidos	(57,425)	85,080
Utilidad (pérdida) contable	1,719,805	(304,660)
Más (menos):		
Gastos no deducibles	13,790	3,015
Liberación/constitución de impuestos diferidos	57,424	(85,080)
Ingresos exentos	(22,526)	-
Amortización de perdidas años anteriores	(261,020)	-
Otras partidas conciliatorias (Ley Orgánica de Solidaridad para reactivación de zonas afectadas por el terremoto) (1)	(724,411)	-
Utilidad (pérdida) gravable	783,062	(386,725)
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a la renta del período	172,274	-

- (1) Corresponde al beneficio económico establecido en la Ley Solidaria para aquellas Compañías que se encuentra domiciliadas en la Provincia de Manabí. De acuerdo a lo establecido en el Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016 y Registro Oficial No. 38 del 18 de julio de 2017, las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes tres años contados a partir del 20 de mayo de 2016 y hasta el 20 de mayo de 2019 están exentos del pago del impuesto a la renta durante cinco años contados desde el primer año en que se generen los ingresos atribuible únicamente a la nueva inversión.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

El movimiento del impuesto a la renta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017
Impuesto a la renta del período	172,274
Menos:	
Retenciones del año	335,656
Retenciones de años anteriores	1,480,752
	<hr/>
Saldo a favor	1,664,134
	<hr/>

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2017 y 2016

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2017 y 2016

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al 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.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2014 al 2017.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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 2017 y 2016, 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-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, 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 sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. 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.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

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 US 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 US\$15,000.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Otros asuntos

El 19 de abril de 2016, se expide una reforma en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno en el cual se establece que para precautelar la debida independencia e imparcialidad, en ningún caso el informe que contiene la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previsto en este artículo podrá ser elaborado por personas naturales o sociedades que, durante el período fiscal anterior y el correspondiente a la fecha de emisión del citado informe, presten servicios de asesoría tributaria al contribuyente, presten servicios de representación o patrocinio, preparen sus estados financieros o aquellos que actúen como peritos del contribuyente en litigios tributarios en contra del Servicio de Rentas Internas; sea directamente o a través de sus partes relacionadas, partes que compartan la misma franquicia, nombre comercial o marca, o aliados estratégicos. Los servicios de asesoría tributaria referidos incluirán, entre otras cosas, la planificación tributaria, la elaboración del informe de precios de transferencia y otros certificados e informes exigidos por la Ley de Régimen tributario Interno y su reglamento.

El 14 de junio de 2016, se establece como monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición, 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales; es decir, US\$225.800 para el ejercicio 2017 por proveedor, debiendo actuar como agente de retención de impuesto a la renta del 22% sobre el exceso, otorgando la posibilidad de que el sujeto pasivo retenido pueda presentar una solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas. En diciembre de 2016 se establece la no obligatoriedad de contar con la certificación de auditores independientes, a efectos de comprobar la pertinencia del gasto, en los pagos efectuados al exterior en aplicación de convenios para evitar la doble imposición suscritos por el Ecuador.

El 24 de octubre de 2016, se expidieron las normas que establecen paraísos fiscales, regímenes fiscales y regímenes o jurisdicciones de menor imposición en las cuales se establece que será considerado como paraíso fiscal a todo régimen de cualquier país o jurisdicción que cumpla con al menos dos de las siguientes condiciones:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- La actividad económica de la compañía que se acoja al régimen no debe desarrollarse dentro de la jurisdicción a la que ésta pertenece. Se incluye a las sociedades plataforma. Se excluye a los regímenes de incentivos a la inversión o al desarrollo económico.
- Cuando la tasa efectiva de impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga sea inferior al 60% a la que corresponde en el Ecuador o que la tarifa sea desconocida por el sujeto pasivo.
- Que sus disposiciones impidan la solicitud de información de la propiedad efectiva, registros contables, cuentas bancarias o similares sea de manera total o parcial a las administraciones tributarias de la propia jurisdicción o de otras jurisdicciones. Esto también aplica en el caso de fideicomisos.
- Que permitan a las sociedades mantener derechos representativos de capital al portador o con titulares nominales o formales que no soportan de manera directa el riesgo económico de la propiedad.

Se consideran regímenes fiscales preferenciales y tendrán tratamiento de paraísos fiscales, los siguientes:

- Regímenes de delimitación: son los regímenes especiales que se conceden para empresas bajo control extranjero y no a empresas bajo control nacional.
- Los que permiten a sociedades mantener derechos representativos de capital con titulares nominales o formales que no soporten el riesgo económico de la propiedad y los que no se conozca a sus beneficiarios.
- Regímenes de exención de impuesto a la renta de actividades realizada en el exterior y con mercadería sin origen ni destino en el territorio donde se estableció el régimen.
- Sociedades privadas no obligadas a la inscripción ante la Administración Tributaria del país donde realice sus actividades económicas.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades en los siguientes porcentajes:

Ingresos bruto anuales		Porcentaje de rebaja
Desde	Hasta	
-	500,000	100%
500,001	1,000,000	60%
1,000,001	En adelante	40%

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se establecen las siguientes reformas tributarias, regulaciones que deberán ser aplicadas en el año 2018:

- Las entidades del sector financiero popular y solidario de segmentos distintos a los dos últimos que participen en procesos de fusión, podrán beneficiarse de la exoneración del pago de Impuesto a la renta durante 5 años.
- Las nuevas microempresas tendrán la exoneración del impuesto a la renta por 3 años, contados desde el primer ejercicio fiscal que obtengan ingresos operacionales, siempre y cuando generen empleo e incorporen un valor agregado nacional a su producción.
- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios.
- La tarifa de impuesto a la renta para sociedades, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras se incrementa al 25%. En el caso de sociedades que tengan accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28%.
- Se aplicará una tarifa de impuesto a la renta del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas (Anexo APS febrero de cada año) o que no demuestren que el beneficiario efectivo informado, es efectivamente el propietario de los títulos representativos de patrimonio.
- Se podrán beneficiar de la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para reinversión de utilidades, únicamente las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes (manufactureras) y turismo receptivo.
- Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.270,00 para 2018).

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- Las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), siempre que se mantenga o incremente el empleo.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no deberán considerar los costos y gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social.
- Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta se excluirán los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio generados por la adquisición de nuevos activos productivos para ampliar la capacidad productiva futura y generar mayor nivel de producción de bienes o servicios, así como los valores incurridos por generación de nuevo empleo.
- No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
- Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
- Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a US\$1.000,00, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.
- Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.
- Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales, y por lo tanto no se genera crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.
- Están obligados al pago del Impuesto a los activos del exterior los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

- Cuando los beneficiarios de Alianzas Público Privadas (APP) realicen pagos a perceptores que se encuentren domiciliados en paraísos fiscales, regímenes preferentes o jurisdicciones de menor imposición, no aplicará los siguientes beneficios:
 - Exenciones por pagos de dividendos o utilidades (art. 9.3 LRTI)
 - Deducibilidad de pagos por financiamiento externo (#3, art. 13 LRTI)
 - Exenciones del pago de ISD por financiamiento externo o pagos al exterior (#3, art. 159 y 159.1 Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria)

Además en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Mediante Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016 se publicó la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, en la cual se creó el impuesto sobre el valor especulativo del suelo el cual grava a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles, fijando una tarifa del 75% cuando se genere una ganancia extraordinaria que supere 24 salarios básicos unificados para los trabajadores en general.
- Mediante resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. 121 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 953 del 1 de marzo de 2017 se establece que las sociedades cuya relación entre el anticipo de impuesto a la renta determinado y los ingresos totales, sea superior al 1,7% (tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general), podrán solicitar la devolución del anticipo del impuesto a la renta en la parte que supere la relación antes indicada y supere al impuesto a la renta causado.

Mediante resolución del SRI No. 345 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 31 del 7 de julio de 2017 se emite las normas para establecer los factores de ajustes en procesos de determinación de impuesto a la renta generados mediante comunicaciones de diferencias y liquidaciones de pago, en la cual se establece que cuando la utilidad tributaria determinada por el Servicio de Rentas Internas sea superior al coeficiente de estimación presuntiva de carácter general por ramas de actividad económica para la determinación presuntiva del impuesto a la renta (coeficiente de estimación presuntiva), se tomará como base imponible el mayor de los resultados de multiplicar el coeficiente de estimación presuntiva por los activos, ingresos, costos y gastos determinados por el SRI. El impuesto a la renta calculado no podrá ser menor a las retenciones que le han realizado al contribuyente en el ejercicio fiscal.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

18. IMPUESTOS DIFERIDOS.

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Activo por impuesto diferido:		
Pérdidas acumuladas	85,800	143,225

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

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporal
<u>Diciembre 31, 2017:</u>			
Pérdidas acumuladas	390,001	-	390,001
<u>Diciembre 31, 2016:</u>			
Pérdidas acumuladas	651,023	-	651,023

Los movimientos de activos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo Final
<u>Año terminado en Diciembre 31, 2017:</u>			
Resultados acumulados	143,225	(57,425)	85,800
<u>Año terminado en Diciembre 31, 2016:</u>			
Resultados acumulados	58,145	85,080	143,225

19. PATRIMONIO.

19.1. Capital Social.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está constituido por 5,000,000 de acciones ordinarias, autorizadas y suscritas con un valor nominal de un dólar cada una.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

19.2. 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.

19.3. Resultados acumulados.

Utilidades retenidas.

Al 31 de diciembre de 2017, 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 y 2015 al 2016.

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.

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos por primas	(1) 2,366,949	-
Ingresos por concesión de locales	1,505,178	-
	<u>3,872,127</u>	-

(1) Incluye principalmente ingresos con su relacionada DK Management por US\$2,342,974 (Nota 22).

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

21. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Impuestos, contribuciones y otros	227,292	166,226
Honorarios	42,432	90,897
Amortización	88,290	58,591
Depreciación de propiedad de inversión y maquinaria	969,103	25,764
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	1,258	3,226
Mantenimiento y reparaciones	6,281	3,174
Otros	12,825	39,601
	1,347,481	387,479

22. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

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

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Cuentas por cobrar</u>				
DK Management Services S.A. (Nota 9)	Cliente	Comercial	65,956	-
<u>Cuentas por pagar (Nota 13)</u>				
DK Management Services S.A.	Proveedor	Comercial	-	9,095
Ekron Construcciones S.A. (Nota 9)	Proveedor	Comercial	5,015,986	20,531
			5,015,986	29,626
<u>Accionistas (Nota 15)</u>				
Montangelo Holding Company S.A.	Accionista	Aportes/ préstamo	6,505,000	5,305,000
Vitalia Company Holding S.A.	Accionista	Aportes	3,165,000	1,420,000
Florencio Pte. Limited	Accionista	Aportes	-	2,130,000
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited	Accionista	Aportes	1,065,000	-
Inversiones Mitad del Mundo Limited	Accionista	Aportes	1,065,000	-
			11,800,000	8,855,000

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Ingresos por primas:</u>				
(Nota 16)				
DK Management Services S.A.	Cliente	Servicios	2,342,974	-
<u>Propiedades de Inversión</u>				
Ekron Construcciones S.A.:	Proveedor	Comercial		
Reembolso de costos			10,114,658	7,611,360
Servicios de construcción				
(Nota 21 (c.2))			5,161,184	2,644,448
Diseño arquitectónico			-	251,700
Alquiler de maquinaria			206,947	-
Acciones			139,223	-
			<u>15,622,011</u>	<u>10,507,508</u>

23. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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 2017, la Compañía mantiene 129 (107 en el año 2016) contratos vigentes cuyos plazos fluctúan entre uno y cincuenta años.

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

Durante el período 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” y el hotel anexo al Centro Comercial. 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 US 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 US 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 US dólares)

Honorarios y forma de pago

- La Contratante, entregará como fondo de operación un anticipo de US\$650,000 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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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. 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.

En abril de 2017, se inauguró el Centro Comercial “Mall del Pacifico”. Hasta la fecha de la emisión de los estados financieros (29 de marzo de 2018), el hotel se encuentra en etapa de construcción, obra que se estima culminar durante el primer trimestre del 2019.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía aplicó el valor del fondo de garantía por US\$650,000 con la cuenta por pagar que mantenía con la Constructora.

24. CONTINGENTES.

Permuta de inmueble.- En abril de 2016, la Corte Constitucional del Ecuador emitió la sentencia 113-16-SEP-CC emitida en relación a la acción de protección con medida cautelar en contra del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta mediante el cual se impugna el acto administrativo por el que la Municipalidad de Manta decidió permutar el bien inmueble sobre el cual funcionaba el complejo deportivo Tohally a favor de la compañía Inmobiliaria Costazul S. A. Inmocostazul. La demandante argumenta que el citado bien inmueble constituye un bien de dominio y uso público y por lo tanto no puede ser objeto de permuta alguna por expresa prohibición indicada en el artículo 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). La decisión de la Corte Constitucional fue aceptar la acción extraordinaria de protección planteada y como medidas de reparación integral, dejar sin efecto el acto administrativo emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad del cantón Manta del 7 de marzo de 2003 por el cual autorizó la permuta del bien inmueble sobre el cual funcionaba el complejo deportivo Tohally de Manta. Sobre este inmueble la Compañía edificó el Centro Comercial Mall del Pacifico. De acuerdo a lo comentado por la Administración de la Compañía junto a sus asesores legales, en abril de 2017, el Municipio de Manta dictó un nuevo acto administrativo en cumplimiento de la sentencia de la Corte Constitucional. En el acto administrativo se ratificó la permuta, adicionalmente indica que ésta acción no presenta ninguna contingencia para la Compañía.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

Juicios Civiles.-

La Compañía mantiene una demanda de reivindicación de dominio No. 13337-2016-01500- 527 y 038. La Administración de la Compañía y sus asesores legales consideran que existe una probabilidad muy alta de ganar los juicios debido a que no tienen los sustentos necesarios de parte de los demandantes considerando que los demandantes son herederos de sucesiones no liquidadas, lo que imposibilita que reclamen el bien.

La Compañía mantiene una demanda ordinaria de Nulidad de Instrumento Público No.13305-2013-0536, propuesta por el Abogado Alberto Palacios Palma. El juicio se encuentra en trámite desde el septiembre del 2013, en la actualidad se encuentra concluida la etapa probatoria. A la fecha de emisión de los estados financieros, estos juicios se encuentran pendientes de resolución. La Administración de la Compañía y sus asesores legales consideran que tienen muy buenas probabilidades de salir victoriosa de la reclamación, pues carece completamente de sustento legal y el actor no ha ejercido actividad relevante, que pueda demostrar los fundamentos de su demanda.

25. SANCIONES.

25.1 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 Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

25.2 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 2017 y 2016.

26. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 29, 2018), 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 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de marzo de 2018.

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos los encargados de la Administración con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo, superarían los beneficios de interés público de la misma.