

**INMOBILIARIA COSTAZUL S.A.
INMOCOSTAZUL**

Reporte Financiero

31 de diciembre del 2012

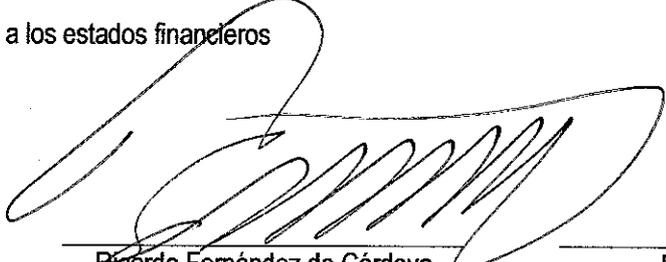
ÍNDICE DE CONTENIDO

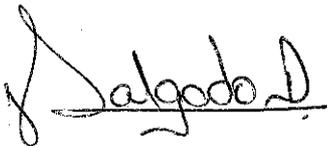
NO.	CONTENIDO	PÁGINA
A	ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	3
B	ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	4
C	ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, NETO	5
D	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	6
1.	ENTORNO MACROECONÓMICO	7
i	Producto interno bruto	7
ii	Desempleo	8
iii	Inflación	10
iv	Sector externo	10
v	Sector financiero	12
2.	INFORMACIÓN GENERAL	13
3.	PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	13
4.	EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	18
5.	CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	19
6.	PROPIEDAD	19
7.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	20
8.	IMPUESTOS	20
9.	ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	21
10.	PATRIMONIO	22
11.	INGRESOS ORDINARIOS	23
12.	COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA	23
13.	GASTOS FINANCIEROS	24
14.	COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS	24
15.	COMPROMISOS	25

**A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en U.S. dólares)**

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

Ver notas a los estados financieros

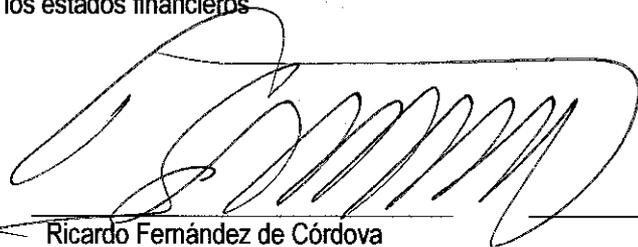

 Ricardo Fernández de Córdova
 Gerente General

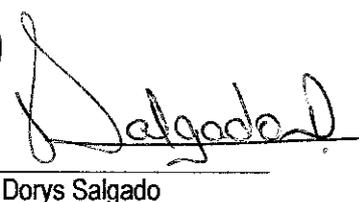

 Dorys Saigado
 Contadora General

**B. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
 (Expresado en U.S. dólares)**

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

Ver notas a los estados financieros

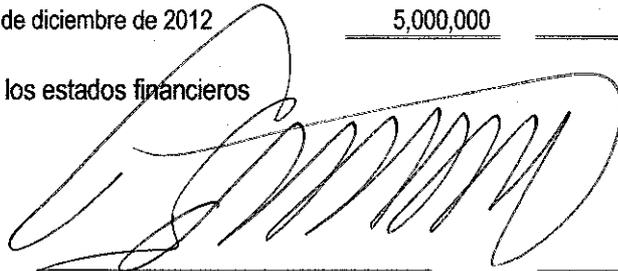

 Ricardo Fernández de Córdova
 Gerente General


 Dorys Salgado
 Contadora General

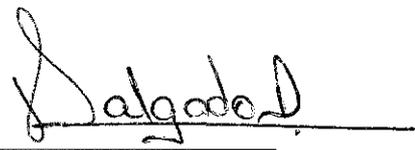
**C. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO, NETO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en U.S. dólares)**

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

Ver notas a los estados financieros



Ricardo Fernández de Córdova
Gerente General

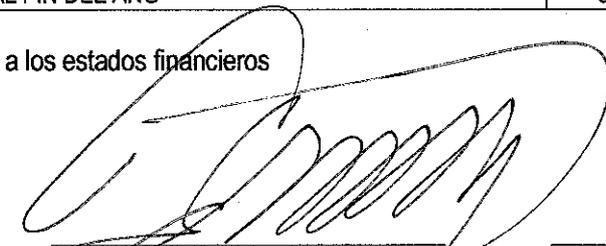


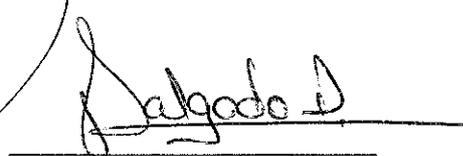
Dorys Salgado
Contadora General

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

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

Ver notas a los estados financieros


 Ricardo Fernández de Córdova
 Gerente General


 Dorys Salgado
 Contadora General

1. ENTORNO MACROECONÓMICO

i. Producto Interno Bruto

Durante el primer semestre de 2012, prosiguió la desaceleración del crecimiento económico de América Latina y el Caribe que se había registrado el año anterior; sobre esta base, la CEPAL proyecta una expansión del 3,2% de la actividad económica para el año en su conjunto. El consumo privado fue el principal motor del crecimiento, gracias a la favorable evolución de los mercados laborales y la expansión del crédito y, en algunos casos, de las remesas.

Además, en varios países, el dinamismo de la inversión, sobre todo en el área de la construcción, y las exportaciones netas incidieron en la moderación de la desaceleración. Sin embargo, en general, el comercio exterior ha sido el principal canal por el cual la debilidad de la economía mundial influyó en el desempeño económico de América Latina y el Caribe, y ha habido una tendencia a la disminución de los precios de la mayoría de los principales bienes básicos de exportación de la región y un marcado enfriamiento de la demanda externa, sobre todo de Europa y Asia. En la mayoría de los países se están deteriorando los términos de intercambio y el déficit de la cuenta corriente de la balanza de pagos se está ampliando, aunque moderadamente, como consecuencia del deterioro de la balanza comercial.

En el caso de Ecuador, el 2012 cerró con claras señales de desaceleración luego de extraordinario crecimiento fue 8% anual en el 2011 de la mano de la inversión pública. A pesar de la bonanza petrolera, crece más lento el consumo de los hogares, los depósitos, el crédito y el sector externo. Al haber cerrado 2012 con mejores calificaciones de riesgo, el país arranca el 2013 con esperanzas de un crecimiento razonable en medio del entorno electoral, que se comerá el primer semestre, y de la crisis internacional, un crecimiento que no será menor al del 2012 y que estará en línea con la desaceleración de una economía que suma desafíos a mediano plazo y que camina al compás del petróleo.

La última cifra real de crecimiento, presentada por el Banco Central para el 2012 es del 4.8% anual.

El crecimiento de la economía ecuatoriana perdió fuerza a pesar de la bonanza petrolera originada en un precio récord de \$ 98 por barril de crudo ecuatoriano en 2012. Este superó en casi \$ 19 al valor presupuestado por el gobierno (\$79.7) y en \$ 1.45 al precio promedio de crudo ecuatoriano registrado un año atrás. Pero la desaceleración de la inversión, del consumo de los hogares y de las exportaciones impidió que el gran crecimiento de 2011 se repitiera en 2012.

En el primer semestre de 2013, los actores económicos estarán atentos a los resultados electorales y, hasta mayo, seguirán de cerca la organización de las nuevas autoridades. Aunque desacelerados, el consumo de los hogares y la inversión pública respaldarán el crecimiento de este año. Las previsiones realizadas por diversos organismos sobre el crecimiento del Ecuador en 2013 varían en un rango de 3.2% (Banco Mundial) a 4.4% (Ministerio de Finanzas). En cambio, en diciembre, la CEPAL ajustó a la baja las proyecciones de crecimiento de Ecuador para 2013, de 4.5% a 3.5%.

En el 2012, las actividades económicas que presentaron una mayor contribución a la variación del 4.8% del PIB fueron: la Construcción, enseñanza y servicios sociales y de salud, Manufactura (sin refinación de petróleo) y Administración pública

	Contribución al crecimiento	Tasas de variación
Construcción	1.33%	14.00%
Enseñanza y salud	0.59%	7.60%
Manufactura (Sin ref. petróleo)	0.54%	4.60%
Administración pública	0.54%	9.30%
Otros elementos del PIB	0.45%	9.80%
Transporte	0.38%	5.70%
Comercio	0.32%	3.00%
Alojamiento y comida	0.24%	12.00%
Correo y comunicaciones	0.20%	7.00%
Otros servicios	0.70%	2.30%
Petróleo y minas	0.15%	1.50%
Actividades profesionales	1.13%	2.10%
Servicios financieros	0.12%	4.20%
Acuicultura y pesca de camarón	0.07%	13.30%
Electricidad y agua	0.07%	4.50%
Pesca (excepto camarón)	0.02%	3.80%
Agricultura	0.00%	0.10%
Servicio doméstico	-0.03%	-12.40%
Refinación de petróleo	-0.29%	-19.40%

La CEPAL ha proyectado para el 2012, con crecimiento moderado cercano al 5.0%. En la historia reciente, nunca un año electoral fue de gran crecimiento y siempre estuvo acompañado de un mayor gasto. Al parecer, 2012 puede representar esta característica, pero si se logra 5% a fin de año, entonces será mejor que otros años electorales. La incertidumbre proviene del desenvolvimiento de la crisis internacional y la forma en que afecte a las economías latinoamericanas y a las economías latinoamericanas exportadoras de petróleo.

ii. Desempleo

2012 cerró con cifras récord de empleo a nivel nacional, la tasa de ocupación plena alcanzó 51.5% en septiembre de 2012; el subempleo bajó de 45.5% a 41.9% en el mismo período y el desempleo bajó a 5.04%, una cifra nunca antes registrada desde el cambio de la metodología de cálculo (2007). Es decir, según estos datos, de cada 100 personas económicamente activas que laboran en uno de los cinco centros urbanos del país, solo cinco están desempleados.

Guayaquil se mantiene como el centro urbano con mayor desempleo del país (5.54% en diciembre 2012), mientras Ambato es la ciudad con menor desempleo (3.32% en diciembre 2012)

La notable disminución del desempleo contrasta con la desaceleración de la economía. Generalmente, en una economía en auge, la demanda de empleo tiende a crecer para respaldar esa expansión pública y privada de los negocios e inversión. Lo contrario ocurre en período de crisis.

2011 cerró con un crecimiento económico extraordinario de 8% anual y un desempleo de 5.07%. Mientras que en 2012 el país creció en 4.8% (3.2% menos que el año 2011), el desempleo tiende a la baja. Al respecto, sorprende la evolución de la población económicamente activa (PEA) y la población económicamente inactiva (PEI), lo que influye en el cálculo de las tasas de empleo.

En concordancia, con el menor crecimiento proyectado para este año, es probable un ligero aumento del desempleo en 2013

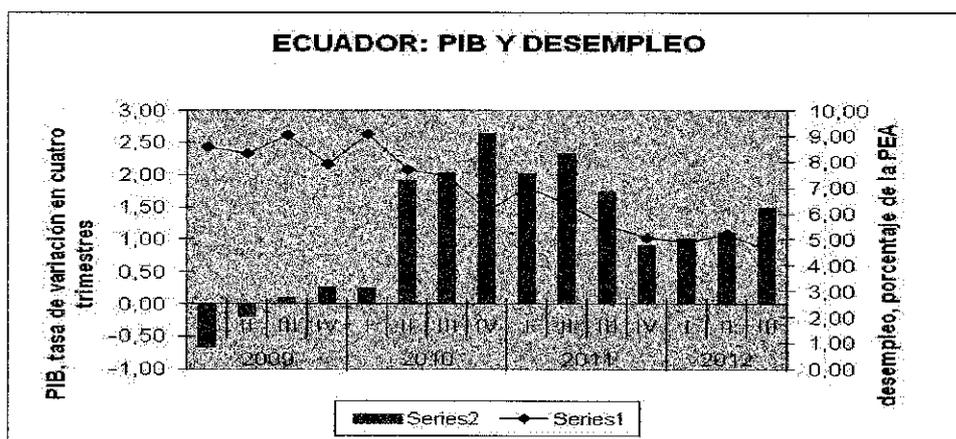
Los datos que a continuación se presentan muestran los resultados obtenidos dentro de la investigación del mercado laboral del mes de diciembre del 2012 medidos por la evolución del desempleo, subempleo y ocupados, entre otros¹

Pero el record se dio en el incremento de cuatro puntos porcentuales en el índice de ocupación plena, de 45.60% en diciembre del 2010 a 49.90% en igual mes de diciembre del 2011. Parte del incremento de este índice se debe a la caída simultánea de 2% de la población económicamente activa (PEA) entre septiembre de 2010 y 2011. Esto significa que, en 2011, se incorporaron al mercado laboral 227.000 personas, un número menor en comparación con las 240.000 personas que se incorporaron en 2010.

Para el año 2012, el salario básico unificado aumentó \$ 28 sobre los \$ 264 vigentes en 2011, con lo cual el sueldo mínimo que rige para 2012 llega a \$292. Este incremento de 10.6% representa casi el doble de la inflación de 2011 y de la inflación esperada de 2012, con lo cual se incrementan los costos operativos de las empresas.

Finalmente, la tasa de subocupación alcanzó el 39.83%, sobresaliendo la ciudad de Machala con el 38.54%. La tasa de ocupación plena cuyo concepto es igual al de los ocupados considerados el mes de diciembre, constituye el 52.07% de la PEA. Cabe mencionar que la subocupación sumada la ocupación plena y a los ocupados no clasificados conforman el total de ocupados, que al ser comparada con la PEA se denomina como tasa de ocupación global.²

Gráfico #1: PIB y Desempleo



¹ Informe del Banco Central del Ecuador. Coyuntura del Mercado Laboral: Cuenca, Guayaquil, Quito, Machala y Ambato N. 1.933 Pag. 91

² Coyuntura del Mercado Laboral. Banco Central del Ecuador

Fuente: BCE

El análisis de las cinco ciudades muestra que en diciembre la tasa de desempleo se situó en el 5.04%.

Gráfico #2: Desempleo



Fuente: BCE

iii. Inflación

En Diciembre del 2012 la inflación anual del Ecuador fue de 5.10%, menor que en el 2011 pero alta para una economía dolarizada

A nivel interno, el grupo de alimentos y bebidas alcohólicas tubo una inflación de; 22.55% seguido por el de bebidas no alcohólicas 5.81%. El año cerró con una inflación al alza y presiones tanto de los bienes transables como de los bienes no transables. Debido a presiones internas más que externas. Las dos veces que el Banco Central fijó la meta de inflación para el cierre del año, quedó por debajo de la inflación real. A fines de 2010 la meta de inflación de 2011 era de 3.69%, pero cerró en 5.41%. Las previsiones en 2013, consideran un rango de 4.2% a 5.2% en un caso probable y una subida hasta 6% en un caso de mayores presiones internas, lo cual es significativo considerando que se trata de una inflación en dólares.

En el año 2012, el Índice de Precios al Consumidor registró una variación del 5.1% y para el 2011 fue de 4.47%.

iv. Sector Externo

En el 2012 el sector externo en conjunto perdió fuerza con respecto al 2011. En el año anterior las exportaciones expresadas en valor crecieron a un ritmo superior al 25% y las importaciones crecieron cerca del 20% anual. En 2012 ambas crecieron a menos de 10% anual.

Según la información del BCE, a finales del 2012 la Cuenta Corriente presentó un déficit de US \$ 199.9 millones, determinado por el saldo negativo de las Balanzas de Renta y Servicios. La Balanza de Bienes registró un saldo positivo de US\$ 69.0 millones, en donde las exportaciones alcanzaron un valor de USD 24.653.6 millones y las importaciones un valor de USD 24.584.6 millones. El déficit de las Balanzas de Renta y Servicios disminuyó en el 2012 en USD 47.6 millones relación al año 2011.

Las remesas también se desaceleraron en 2012, luego de mostrar una recuperación de los efectos de crisis de 2008. Su evolución está ligada al desempeño de España e Italia, principales emisores de remesas al Ecuador.

Las remesas de trabajadores recibidas durante el año de 2012 alcanzaron la suma de USD 2.446.4 millones, esto es, 8.5% menos que en el año 2011 (USD 2.672.4 millones). Desde que empezó la crisis económica principalmente en España y Estados Unidos, marcada por un menor crecimiento, contracción de la inversión y aumento del desempleo, el 2012 ha sido el año donde de menores flujos de remesas se ha recibido.

Ni que hablar de la inversión extranjera directa, que fue apenas USD 586.5 millones, disminuyó en USD 52.8 millones respecto al año 2011 (USD 639.3 millones). Esta tiende a la baja y se concentra en sectores estratégicos.

Es que las importaciones crecen más rápido que las exportaciones. De 2007 a 2012, el volumen de importaciones creció a un ritmo de 6% anual en promedio, mientras el volumen de exportaciones se mantuvo prácticamente constante. En parte eso muestra la falta de esfuerzo del sector exportador, pero también la falta de políticas que promuevan la inversión privada. Concretamente acuerdos comerciales con Estados Unidos y Europa es un tema prioritario que ha quedado a la deriva, perjudicando la planificación empresarial y desalentando la inversión.

Cuadro No. 1: Exportaciones Petroleras y No Petroleras

Exportaciones	2012 Miles de US \$	2011 Miles de US \$	Var. %
Petroleras			
Petróleo crudo	12.711.229	11.799.973	7,72%
Derivados	1.080.699	1.144.895	-5,61%
Sub-Total	13.791.928	12.944.868	6,54%
No Petroleras			
Tradicional	4.407.519	4.528.931	-2,68%
No Tradicional	5.652.574	4.848.554	16,58%
Sub-Total	10.060.093	9.377.485	7,28%
TOTAL	23.852.021	22.322.353	6,85%

Fuente: BCE

Cuadro No. 2: Importaciones

Importaciones	2012 Miles de US \$	2011 Miles de US \$	Var. %
Bienes de consumo	4.825.738	4.742.920	1,75%
Combustibles y Lubricantes	5.441.136	5.086.539	6,97%
Materias Primas	7.291.054	7.231.015	0,83%
Bienes de Capital	6.417.605	5.844.619	9,80%
Diversos	42.207	40.713	3,67%
TOTAL	24.017.740	22.945.806	4,67%

Fuente: BCE

v. Sector Financiero

Cuadro No. 3: Captaciones y Crédito de la Banca Privada

	Millones USD		Variaciones	
	dic-12	dic-11	Absoluta	Relativa
Captaciones	19.921	17.313	2.608	15,06%
Depósitos a la vista	7.997	6.790	1.207	17,77%
Depósitos a Plazo	11.925	10.523	1.402	13,32%
Cartera Total	15.641	13.618	2.023	14,86%
Cartera por vence	15.132	13.263	1.868	14,09%
Cartera vencida	510	355	155	43,54%
Índice Morosidad en %	3,26%	2,61%		

Fuente: BCE

Al 31 de diciembre del 2012, las captaciones de la banca privada alcanzaron un crecimiento de 15.06% frente a diciembre del 2011. Las captaciones aumentaron USD 2.2608 millones con respecto a diciembre del 2011. Los depósitos a la vista, entendidos como monetarios más ahorros representan el 40% del total captado, mientras el restante 60%, corresponde a depósitos a plazo.

Por su parte, el crédito total presenta un crecimiento de 14.86% frente a diciembre del 2011;

Es importante señalar que a diciembre del 2012 la cartera vencida aumentó respecto a diciembre del 2011, registrando un índice de morosidad de 3.26%, frente a 2.61% en diciembre del 2011.

Las tasas de interés presentaron una tendencia a la baja durante el 2012 como se puede apreciar en la siguiente tabla.

Cuadro No. 4: Tasas de Interés Referenciales

Tasas de interés referenciales				
	Pasiva	Activa	Legal	Máxima convencional
ene-12	4,53	8,17	8,17	9,33
feb-12	4,53	8,17	8,17	9,33
mar-12	4,53	8,17	8,17	9,33
abr-12	4,53	8,17	8,17	9,33
may-12	4,53	8,17	8,17	9,33
jun-12	4,53	8,17	8,17	9,33
jul-12	4,53	8,17	8,17	9,33
ago-12	4,53	8,17	8,17	9,33
sep-12	4,53	8,17	8,17	9,33
oct-12	4,53	8,17	8,17	9,33
nov-12	4,53	8,17	8,17	9,33
dic-12	4,53	8,17	8,17	9,33
Promedio	4,53	8,17	8,17	9,33

Fuente: BCE

2. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

3.1 BASES DE PRESENTACIÓN Y REVELACIÓN

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

ESTIMADOS Y SUPUESTOS

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

Deterioro de propiedad.- La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

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

3.2 EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

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

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

3.3 PROPIEDAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

3.4 IMPUESTOS

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

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

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

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

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

3.5 PROVISIONES

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

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

3.6 COSTOS Y GASTOS

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

3.7 ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

3.8 PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

3.9 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

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

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

NORMAS NUEVAS O ENMENDADAS

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

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

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

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

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

4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

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

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

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

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

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

6. PROPIEDAD

Un resumen de la propiedad es el siguiente:

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

Los movimientos de la propiedad son como sigue:

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

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

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

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

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

8. IMPUESTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

Riesgo de cobrabilidad

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

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

Riesgo de liquidez

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

Riesgo de gestión de capital

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

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

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

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

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

10. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

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

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

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

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

APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

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

RESULTADOS ACUMULADOS

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

11. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

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

12. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

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

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

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

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

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

13. GASTOS FINANCIEROS

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

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

14. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

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

(a) Accionistas

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

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

(b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

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

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

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

15. COMPROMISOS

Permuta con el Municipio de Manta

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

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

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

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

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

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

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

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

- DK Management Services S.A. construirá un Centro Comercial conforme lo planificado.
- La Corporación deberá ceder a favor de DK 1,250,000 acciones emitidas por Inmocostazul; y;
- DK Management Services S.A. suscribirá a favor de la Corporación un contrato de concesión comercial, de un área del Centro Comercial equivalente en metros cuadrados a los USD 1,750,000 que la Corporación entregó en concepto del pago del precio del 25% de las acciones emitidas por Inmocostazul y el aporte para futuras capitalizaciones de esa empresa, monto que además será

imputable al pago del valor único de concesión por 50 años contados a partir de la fecha de inicio de las actividades comerciales con atención al público de dichos locales comerciales que se concesionen.

Contratos de construcción

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