

## INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

La inflación registrada del 3% 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 2013. Por esta razón, dichos estados financieros deben ser leídos considerando esta circunstancia, principalmente si se los analiza comparativamente.

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

#### 2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

##### 2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

**Bases de presentación y revelación.**- Los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

##### **Estimados y supuestos**

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

### **Deterioro de propiedad**

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

### **Activos por impuesto a la renta diferido**

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

## **2.2 ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS**

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones 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 contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

### **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, muebles y equipo.-** La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad, muebles y equipo 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.

**Vida útil y valor residual de activos.-** La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo. Durante el ejercicio, el valor residual de los vehículos se ajustó disminuyendo el importe del gasto depreciación. La gerencia estima que el impacto de esta disminución no es significativo en los resultados del ejercicio presente y futuros asumiendo que el valor residual ajustado se mantuviera hasta el final.

## **2.3 EFECTIVO 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 efectivo en caja y bancos en el estado de situación financiera.

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

## 2.4 PROPIEDAD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.5 IMPUESTOS

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

**Impuesto corriente.-** Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

**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 gravable 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. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad tributaria.

**Impuestos corrientes y diferidos.-** Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

## 2.6 PROVISIONES

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

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

## 2.7 COSTOS Y GASTOS

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

## 2.8 ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

## 2.9 PASIVOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

## 2.10 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

### EFFECTIVOS PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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

#### Normas nuevas

NIIF 10	Estados financieros consolidados
NIIF 11	Acuerdos conjuntos
NIIF 12	Revelación de intereses en otras entidades
NIIF 13	Medición del valor razonable

### Normas enmendadas

NIIF 1	Préstamos del gobierno
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos financieros y pasivos financieros
NIC 1	Presentación de elementos de otros ingresos comprensivos (Otro resultado integral)
NIC 19	Beneficios para empleados (2011)
NIC 27	Estados financieros separados (2011)
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011)
Varios	Mejoramientos a las NIIF emitidas en mayo del 2012

### Interpretaciones nuevas

CINIIF 20	Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto
-----------	---

## **DISPONIBLES PARA ADOPCIÓN TEMPRANA PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

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 re-emitir la información comparativa para la NIIF 9	Concurrente con la adopción de la NIIF 9
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición	Enero 1, 2015
Adiciones a la NIIF para la contabilidad del pasivo financiero	Enero 1, 2015
NIIF 10 Entidades de inversión: Exención de los Requerimientos de consolidación	Enero 1, 2014
NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2014
NIC 36 Revelaciones de la cantidad recuperable para activos no financieros	Enero 1, 2014
NIC 39 Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas	Enero 1, 2014
 <u>Interpretaciones nuevas</u>	
CINIIF 21 Gravámenes	Enero 1, 2014

### 3. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos al 31 de diciembre, se componen de lo siguiente:

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Efectivo y bancos	479	42,763
Sobregiros bancarios	<u>(336)</u>	<u>-</u>
Total	<u>143</u>	<u>42,763</u>

Al 31 de diciembre de 2013 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y bancos.

### 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Anticipos proveedores y total	<u>775,156</u>	<u>1,215,500</u>

### 5. ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

La Compañía tiene la intención de permutar los activos disponibles para la venta al Municipio de Manta, en el transcurso de los próximos 12 meses. No se ha reconocido ninguna pérdida por deterioro en los activos mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2013.

### 6. PROPIEDAD

Al 31 de diciembre, la propiedad se compone de lo siguiente:

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Terrenos	4,999,800	5,639,800
Construcciones en proceso	<u>3,554,468</u>	<u>2,462,440</u>
Total	<u>8,554,268</u>	<u>8,102,240</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	<u>640,000</u>	<u>2,462,440</u>	<u>3,102,440</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	5,639,800	2,462,440	8,102,240
Adiciones	-	1,092,028	1,092,028
Reclasificaciones	<u>(4,999,800)</u>	<u>(3,554,468)</u>	<u>(8,554,268)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u><u>640,000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>640,000</u></u>

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

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

## 7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales	35,727	3,966
Otras cuentas por pagar		
Aportes IESS por pagar	129	129
Otras cuentas por pagar	<u>1,319</u>	<u>1,750</u>
Total	<u><u>37,175</u></u>	<u><u>5,845</u></u>

## 8. IMPUESTOS

### IMPUESTOS CORRIENTES

**Activos y pasivos por impuestos corrientes.-** Los activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre se resumen seguidamente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>IMPUESTOS CORRIENTES:</b>		
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Crédito tributario de IVA	-	244,800
Retenciones en la fuente que les han sido efectuadas	30	30
Total	<u>30</u>	<u>244,830</u>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	7,922	24,142
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	4,212	5,038
Total	<u>12,134</u>	<u>29,180</u>

La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se calcula a la tarifa del 22% y 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% y 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente.

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.

**Impuesto a la renta reconocido en los resultados.-** La conciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida gravable al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(246,270)	(197,840)
Gastos no deducibles	3,825	3,086
Pérdida gravable	<u>(242,445)</u>	<u>(194,754)</u>

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

**Saldos del impuesto diferido.**- Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<b>Saldos al comienzo del año</b>	<b><u>Año 2013</u></b>	
		<b>Reconocido en los resultados</b>	<b>Saldos al fin del año</b>
		(en U.S. dólares)	
<b>Activos por impuestos diferidos en relación a:</b>			
Pérdidas tributarias	-	96,184	96,184

## 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 2013 y 2012, 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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al Costo amortizado:		
Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	143	42,763
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	775,156	1,215,500
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 5)	<u>8,554,268</u>	<u>-</u>
Total	<u>9,329,567</u>	<u>1,258,263</u>
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 7) y total	<u>37,175</u>	<u>5,845</u>

## 10. PATRIMONIO

### CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 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 un detalle de las pérdidas por acción es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdida del período	(246,270)	(197,840)
Promedio ponderado de número de acciones	5,000,000	5,000,000
Pérdida básica por acción	(0,05)	(0,04)

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

## APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

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

## RESULTADOS ACUMULADOS

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

### 11. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Otros ingresos y total	<u>-</u>	<u>1,511</u>

### 12. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos de administración y total	<u>246,119</u>	<u>199,254</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Pago a mandatarios (1)	8,075	7,402
Honorarios y servicios consultoría	314	17,623
Servicios de Terceros	149,288	56,551
Movilización	200	603
Gastos de gestión y viaje	5,332	2,062
Suministros, materiales y herramientas	97	1,970
Impuestos, tasas y contribuciones	52,656	73,627
Promoción y publicidad	9,263	24,560
Otros gastos	20,894	14,856
Total	<u>246,119</u>	<u>199,254</u>

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

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Sueldos y salarios	7,200	6,600
Aportes al IESS	<u>875</u>	<u>802</u>
Total	<u><u>8,075</u></u>	<u><u>7,402</u></u>

### 13. GASTOS FINANCIEROS

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

	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
Intereses y comisiones bancarios y total	<u><u>151</u></u>	<u><u>97</u></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 2013 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><u>5,000,000</u></u>	<u><u>100</u></u>

**(b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2013, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	Naturaleza	Origen	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
<b>Reembolso de Gastos</b>				
DK Management Services S.A.	Capital	Local	183	10,000
<b>Aportes futuras capitalizaciones</b>				
DK Management Services S.A.	Capital	Local	365,000	3,750,000
Corporación La Favorita C.A.	Capital	Local	231,250	1,018,750

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. Inmocoastazul, por el lote de terreno de aproximadamente 3 hectáreas ubicado en la Avenida Malecón, entre calles 20 y Vía Circunvalación de Manta sobre el cual está construido el Coliseo Lorgio Pinargote y la piscina olímpica (Denominado “Complejo Tohalí”), después que se cumplan las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Contratos de construcción**

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

Con fecha 5 de diciembre del 2013, Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastazul firma un Contrato Ampliatorio de Construcción con el Ingeniero Ramón Cevallos Solórzano a fin de que se ejecute, termine y entregue obras adicionales en el complejo deportivo para mejorar sus servicios y dotarlo de mejor infraestructura. El monto total del contrato es de USD 153,411 más IVA. El plazo de entrega de las obras adicionales contratadas es de 45 días a partir de la recepción del anticipo.

## **16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocoastazul en febrero 25 del 2014 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.