

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresadas en US Dólares)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL, en la ciudad de Manta, República del Ecuador, mediante escritura pública del 13 de junio del 2011 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de 2011.

Su objetivo principal es comprar, vender, lotizar y en general adquirir a cualquier título, bienes inmuebles, arrendar departamentos y apartoteles amoblados o sin amoblar. Para el cumplimiento de este objetivo podrá realizar, en general, toda clase de actos comerciales e industriales permitidos por la Ley, que tengan relación con el objeto social de la misma.

Inmocostazul es propietaria del terreno donde se edificará el Centro Comercial Mall del Pacífico.

2. POLITICAS CONTABLES:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

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.

Describimos a continuación las principales políticas adoptadas en la preparación de los Estados Financieros.

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

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

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

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

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

Propiedades de Inversión: Aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y que son medidas inicialmente al costo. Posteriormente son registradas al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro, excepto aquellas clasificadas como disponible para la venta.

Tanto las reparaciones como el mantenimiento se contabilizan en resultados del período que se producen.

Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

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

Impuestos: El gastos por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- **Corriente:** Calculado de acuerdo a utilidad tributaria basada en leyes vigentes.
- **Diferidos:** Reconocido sobre diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los Estados Financieros y sus bases fiscales. 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.

Ambos se reconocen como ingreso o gasto, incluyéndose en el resultado excepto aquellas que hayan surgido de una transacción que se reconoce fuera del resultado.

Provisiones: Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

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. Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes. Estos ingresos se reconocerán a partir de la apertura del Centro Comercial.

Gastos: Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Pasivos financieros: Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Dependiendo de sus vencimientos existen pasivos que son clasificados como corriente o a largo plazo. Siendo corrientes aquellos vencimientos que van hasta doce meses después del cierre del período y los que superen dicho tiempo se clasifican como no corriente.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo para posteriormente ser medidos al costo amortizado utilizando una 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, cuya cancelación se realiza en 30 días promedio.

Los pasivos financieros se dan de baja solo si expiran o cancelan las obligaciones.

A continuación se describen las partidas del balance de manera comparativa:

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Está constituido por:

	2014	2013
Caja Chica y General	18,192.87	100.00
Bancos Locales	4,246,184.39	379.10
	4,264,377.26	479.10

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Está constituido por:

	2014	2013
Cuentas por Cobrar Clientes	2,321,317.34	-
Anticipo a proveedores	4,100.00	775,155.50
	2,325,417.34	775,155.50

Los cuentas por cobrar clientes 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 contratos.

5. Activos por impuestos corrientes

Están constituidas por:

	2014	2013
Crédito Tributario Impuesto Renta	287,916.20	30.22
	287,916.20	30.22

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

6. Propiedades de Inversión

Están constituidas por:

	2014	2013
TERRENOS	12,761,000.00	640,000.00
CONSTRUCCION EN CURSO	262,517.60	-
	13,023,517.60	640,000.00

Durante el año 2014 se adquirieron varios terrenos en el área de lo que será Mall del Pacífico.

7. PASIVOS

Los pasivos están constituidos por:

	2014	2013
Proveedores Locales	395.98	35,726.60
Sobregiro Bancario	-	336.37
Obligaciones fiscales e IESS	30,448.52	12,262.95
Otras cuentas por pagar	-	1,319.15
Prima Unica de Integración	6,563,097.11	-
Prima Inicial de Integración	397,571.92	-
	6,991,513.53	49,645.07

- Los saldos de las cuentas Prima Única e Inicial de Integración, corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Mall del Pacífico. Constituye un ingreso diferido cuyo devengamiento será registrado a partir de la apertura del Centro Comercial.

- Dentro de las Obligaciones fiscales el rubro más representativo para el 2014 es el IVA por Pagar por \$ 30,328.53.

8. PATRIMONIO

Capital Social: El capital social autorizado está constituido por 5,000,000 de acciones ordinarias, autorizadas, suscritas con un valor nominal de un dólar cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones: Corresponde a los aportes en efectivo recibidos de los accionistas de la Compañía durante los ejercicios 2014 y 2013, entregados para futuros aumentos de capital.

Utilidades retenidas: Corresponde a la utilidad a disposición de accionistas después de Impuestos corrientes y diferidos del año 2014 por \$ 1,171,612.17 y de pérdidas de años anteriores por \$ 348,527.66

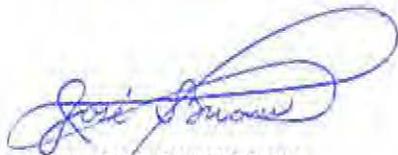
9. Gastos Administrativos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>2014</u>
Sueldos y beneficios	1,345.80
Servicios básicos	6,181.17
Mantenimiento y reparaciones	95,926.43
Honorarios y asesorías	174,003.42
Legalización de documentos	21,154.60
Publicidad	39,074.42
Impuestos y contribuciones	206,759.14
Otros gastos	685,746.64
	<u>1,230,191.62</u>

10. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



CPA. JOSE BRIONES CH.
 CONTADOR GENERAL
 INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

