

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

RUC de la entidad:

1391785836001

Domicilio de la entidad:

Calle 7 S/N y Av. 4 Manta - Ecuador

Forma legal de la entidad:

Sociedad Anónima.

País de incorporación:

Ecuador.

Descripción:

Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul (en adelante "la Compañía"), fue constituida en la ciudad de Manta, República del Ecuador, mediante escritura pública del 13 de junio de 2011 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de junio de 2011.

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

La Compañía con fechas 2 y 18 de junio del 2015, suscribió dos contratos para la ejecución, dirección técnica y administración de la construcción del Centro Comercial Mall del Pacífico en la ciudad de Manta con la compañía relacionada Ekron Construcciones S.A (ver Nota 24 literal c). La Administración de la Compañía tiene previsto aperturar el Centro Comercial en el mes de abril de 2017.

Representante legal:

La señora Verónica Vaca Fuentes es la representante legal de la Compañía. Está encargada de: ejercer por sí misma y de manera individual la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, administrar la Compañía, instalaciones y cuidar sobre el giro total de la misma, ejecutando en su nombre toda clase de contratos, actos y obligaciones con personas naturales o jurídicas, tendientes a realizar todos los actos idóneos relativos al objeto social de la Compañía, cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General, cumplir y hacer cumplir las normas relacionadas al manejo contable, archivos, libros de actas, de acciones y accionistas de la Compañía, entre otras.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

Composición accionaria:

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

Accionistas	País	# de acciones	%
Florencio Holdings Pte. Limited	Singapur	1,500,000	30
Montangelo Holding Company S.A.	Ecuador	2,500,000	50
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	1,000,000	20
		5,000,000	100

El control de la Compañía es ejercido por la Gerencia General.

Otra información:

La Compañía es propietaria del terreno y de la actual construcción del Centro Comercial Mall del Pacífico, en la ciudad de Manta; y debido a que la Compañía no cuenta con la capacidad operativa para administrar centralizadamente, cuando esté en funcionamiento dicho Centro Comercial, en abril 1 de 2015 suscribió un contrato de administración y operación con DK Management Services S.A. (compañía relacionada) mediante el cual ésta última compañía, asume la explotación del mencionado Centro Comercial, lo que implica que se encargará de toda su operación, excepto la facturación de los valores acordados en los contratos de Integración Empresarial relacionadas a la Prima Única de Integración (PUI), Prima Inicial de Integración (PII) o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a la Compañía.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

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

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

4.1. Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Medición de los Valores Razonables.

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

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

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (*)	01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7 (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	01-Ene-2016

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	(*) 01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

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

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes los mayores a ese período.

4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

4.7. Documentos y cuentas por cobrar clientes.

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

4.8. Pagos anticipados.

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

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

4.9. Anticipos a compañía relacionada.

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

4.10. Activos fijos.

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

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

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

4.11. Propiedades de inversión.

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

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

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

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

4.12. Cuentas por pagar proveedores.

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

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

4.13. Obligaciones con instituciones financieras.

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

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

4.14. Cuentas por pagar a accionistas.

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

4.15. Provisiones.

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

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

4.16. Impuesto.

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

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

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.17. Ingresos diferidos.

Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Mall del Pacífico, denominados Prima Única de Integración (PUC) o Prima Inicial de Integración (PII), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Nota 24 literal b). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

4.18. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

4.19. Patrimonio.

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

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

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

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

4.20. Gastos de administración y otros.

Los gastos de administración, ventas y otros corresponden a: sueldos, pago de servicios básicos, impuestos y contribuciones, publicidad, depreciación de propiedad, planta y equipo, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

4.21. Medio ambiente.

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

4.22. Estado de flujos de efectivo.

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

4.23. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a. Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo, de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente.

b. Riesgo de liquidez.

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de Prima Única de Integración (PUC) o Prima Inicial de Integración (PII) han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

c. Riesgo de Capital.

Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe un rendimiento óptimo de la inversión realizada y fundamentalmente por la implementación de políticas de rendimiento del capital, optimizando los recursos eficientemente con objetivos claramente definidos que son responsabilidad de los accionistas, de la gerencia y administración de la Compañía.

d. Riesgo de mercado.

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la Administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

e. **Riesgo de inflación.**

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando no se puede comprar con él la misma cantidad de bienes o servicios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año, se detalla a continuación:

- Año 2016 1,12%.
- Año 2015 3,38%.

f. **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida, para cuantificar el impacto potencial de los riesgos y así distribuir la adecuada asignación de capital por riesgo operacional.

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

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

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

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

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en US dólares)

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

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

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

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

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

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

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

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

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Caja		1,000	-
Bancos	(1)	1,281,710	371,893
		<u>1,282,710</u>	<u>371,893</u>

(1) Representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Clientes	(1)	1,085,008	679,149
Otras		31,302	-
		<u>1,116,310</u>	<u>679,149</u>

(1) Corresponden a los valores pendientes de cobro a los concesionarios del Centro Comercial Mall del Pacífico por concepto de Prima Única de Integración (PUI) o Prima Inicial de Integración (PII) de acuerdo con lo establecido en el contrato para la Integración Empresarial al Centro Comercial Mall del Pacífico, el cual estipula que los concesionarios deberán cancelar las primas antes indicadas por reconocimiento al propietario del Centro Comercial por la inversión de la construcción del inmueble y la posición estratégica del mismo y estándar de calidad (Nota 24 literal b).

Los vencimientos que componen esta cuenta, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Por vencer:		
1 a 30 días	161,557	144,985
31 a 60 días	122,983	92,327
61 a 90 días	110,358	10,528
Más de 91 días	443,199	252,950
	<u>838,097</u>	<u>500,790</u>

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Vencidos:</u>		
1 a 30 días	2,875	15,209
31 a 60 días	2,875	19,932
61 a 90 días	9,475	14,769
Más de 91 días	231,686	128,449
	<u>246,911</u>	<u>178,359</u>
	<u>1,085,008</u>	<u>679,149</u>

9. ANTICIPOS A COMPAÑÍA RELACIONADA.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde al anticipo entregado a la constructora Ekron Construcciones S.A. (compañía relacionada), el cual es utilizado como un fondo de operación para la adquisición y contratación de los bienes y servicios necesarios para la construcción del Centro Comercial Mall del Pacífico. Este anticipo será liquidado cuando se termine la obra, lo cual está previsto de acuerdo a lo manifestado por la Administración de la Compañía para abril del 2017 (Nota 24 literal c.2).

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Terrenos	12,781,000	12,761,000
Construcción en curso	25,496,459	13,384,289
	<u>38,277,459</u>	<u>26,145,289</u>

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

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

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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

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

- (1) Corresponde a los costos de construcción del Centro Comercial Mall del Pacífico, cuya obra está a cargo de la constructora Ekron Construcción S. A. (compañía relacionada) quien factura a la Compañía, conforme a lo descrito en los dos contratos firmados entre las partes, por los conceptos de reembolsos de costos, servicios administrativos y alquiler de maquinarias los mismos que son registrados en este rubro (Nota 24 literal c). Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía canceló US\$1,474,997 a Ekron Construcciones S.A. de las facturas provisionadas en el año 2015.
- (2) Con fecha 11 de marzo de 2016, la Compañía suscribió la hipoteca abierta y prohibición de enajenar sobre el bien inmueble que se encuentra en construcción el Centro Comercial Mall del Pacífico y sobre las construcciones y mejoras futuras que se hagan sobre el mismo; hipoteca abierta a favor del Banco del Pacífico S.A. (Nota 12(1)). En la cláusula quinta de la hipoteca abierta se estipula “cancelar la hipoteca abierta y constituir una nueva en las mismas condiciones estipuladas en el presente contrato tomando en cuenta que cuando exista la declaratoria de propiedad horizontal del Centro Comercial no será incluido en la hipoteca el local de Megamaxi o cualquier otro supermercado de Corporación Favorita C.A. sobre el área total de 20,000 m² y de 8,755 m² de terreno”. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía capitalizó intereses generados por el préstamo al Banco del Pacífico por US\$401,101.

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Proveedores locales		105,791	30
<u>Compañías relacionadas:</u>			
DK Management Services S.A.	(Nota 23)	9,095	-
Ekron Construcciones S.A.	(Nota 23)(1)	20,531	1,495,528
		135,417	1,495,558

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Reembolso de costos	8,911	909,151
Servicios de construcción	11,620	394,849
Alquiler de maquinaria	-	191,528
	20,531	1,495,528

12. OBLIGACIONES BANCARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Banco del Pacífico S.A. (1):		
Préstamos con vencimientos mensuales, de Capital e interés trimestrales, semestrales, anuales, mensuales hasta julio de 2024 e interés anual del 8.95%	9,000,000	-
Préstamos con vencimientos mensuales hasta octubre de 2024 e interés anual del 8.50%	800,000	-
Interés por pagar	47,351	-
	9,847,351	-
Menos: Porción corriente de las obligaciones	800,968	-
	9,046,383	-

(1) Estas obligaciones están garantizadas con la propiedad de inversión (Centro Comercial Mall del Pacífico) que mantiene la Compañía (Nota 10(2)).

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

Año	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
2018	1,080,287	-
2019	1,220,738	-
2018	1,284,784	-
2021	1,416,703	-
2022	1,535,816	-
2023	1,709,457	-
2024	798,598	-
	9,046,383	-

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

13. CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Aportes para futuro aumento de capital:</u>	(1)		
Montangelo Holding Company S.A.		3,550,000	-
Vitalia Company Holding S.A.		1,420,000	-
Florencio Pte. Limited		2,130,000	-
		<hr/>	
		7,100,000	-
<u>Préstamo:</u>	(2)		
Montangelo Holding Company S.A.		1,755,000	-
		<hr/>	
		8,855,000	-

(1) Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2016, los accionistas autorizaron la reclasificación de aportes para futuros aumentos de capital que mantenía la Compañía en cuentas por pagar a accionistas por US\$7,100,000, considerando que el capital suscrito y pagado de la Compañía respalda la operación de la misma (Nota 18).

(2) Al 31 de diciembre del 2016, representa préstamo adicional por US\$1,755,000 que fue utilizado para la operación de la Compañía.

Las cuentas por pagar a accionistas no tienen fechas de vencimiento establecidas y no devengan intereses.

14. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Prima Única de Integración		18,272,605	14,102,380
Prima Inicial de Integración		2,914,852	2,053,971
		<hr/>	
	(1)	21,187,457	16,156,351
Menos porción corriente		(1,295,126)	-
		<hr/>	
		19,892,331	16,156,351

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- (1) Corresponden a montos facturados a los concesionarios por concepto de Prima Única de Integración o Prima Inicial de Integración, este valor es un reconocimiento económico que se paga una sola vez y no es reembolsable, ya que representa la contraprestación del concesionario por los beneficios correlativos de los que gozará el cliente al ubicar su negocio en un lugar privilegiado para la comercialización de los bienes o servicios. Esta facturación será reconocida en ingresos a partir de la apertura del Centro Comercial Mall del Pacífico, prevista para abril de 2017.

El movimiento de los ingresos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	16,156,351	6,960,669
Nuevos contratos	6,123,668	9,261,866
Devoluciones	(1,092,562)	(66,184)
Saldo final	21,187,457	16,156,351

15. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Activos por impuestos corrientes:</u> (1)		
Crédito tributario impuesto al valor agregado	1,770,429	954,096
Crédito tributario impuesto valor agregado por ventas 12%	12,000	
Retención de IVA	463,416	318,325
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta	1,480,752	1,000,668
	3,726,597	2,273,089

- (1) Corresponde al crédito tributario originado por el pago en exceso derivado de las compras efectuadas durante los períodos 2016 y 2015; y, por retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta efectuadas por los concesionarios.

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retención en la fuente de IVA por pagar	8,930	20,355
Retención en la fuente de IR por pagar	4,780	8,357
	13,710	28,712

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

Provisión para los años 2016 y 2015.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

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

Pago mínimo de impuesto a la renta

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

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

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

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución y están abiertas para su revisión las declaraciones de impuestos de los años 2012 al 2016.

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Pérdida del ejercicio antes de impuesto a la renta	(389,740)	(210,558)
Efecto de impuestos diferidos	85,080	44,775
Pérdida contable	(304,660)	(165,783)
Más/menos:		
Gastos no deducibles	3,015	7,033
Liberación/constitución de impuestos diferidos	(85,080)	(44,775)
Pérdida gravable	(386,725)	(203,525)
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a la renta del período	-	-

16. IMPUESTOS DIFERIDOS.

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activo por impuesto diferido:		
Pérdidas acumuladas	143,225	58,145

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

	Base tributaria	Base NIIF	Diferencia temporal
Diciembre 31, 2016:			
Pérdidas acumuladas	651,021	-	651,021
Diciembre 31, 2015:			
Pérdidas acumuladas	264,296	-	264,296

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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

	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
<u>Año terminado en Diciembre 31, 2016:</u>			
Resultados acumulados	58,145	85,080	143,225
<u>Año terminado en Diciembre 31, 2015:</u>			
Resultados acumulados	13,370	44,775	58,145

17. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está constituido por 5,000,000 de acciones ordinarias, autorizadas y suscritas con un valor nominal de un dólar cada una.

18. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

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

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de diciembre de 2016, los accionistas autorizaron la reclasificación de estos aportes que mantenía la Compañía en cuentas por pagar a accionistas por US\$7,100,000, considerando que el capital suscrito y pagado de la Compañía respalda la operación de la misma (Nota 13 (1)).

19. RESERVA LEGAL.

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

20. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades retenidas.

Al 31 de diciembre de 2016, representa el neto de la utilidad retenida por la Compañía al cierre del ejercicio 2014 y las pérdidas acumuladas obtenidas por la Compañía en los años del 2011 al 2013 y 2015.

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

21. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

	Diciembre 31, 2016				Diciembre 31, 2015			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Activos financieros:</u>								
Efectivo y equivalentes al efectivo	1,282,710	1,282,710	-	-	371,893	371,893	-	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	1,116,310	1,116,310	-	-	679,149	679,149	-	-
Total activos financieros	2,399,020	2,399,020	-	-	1,051,042	1,051,042	-	-
<u>Pasivos financieros:</u>								
Cuentas y documentos por pagar	135,417	135,417	-	-	1,495,558	1,495,558	-	-
Obligaciones bancarias	800,968	800,968	9,046,383	9,046,383	-	-	-	-
Cuentas por pagar accionistas	-	-	8,855,000	8,855,000	-	-	-	-
Total pasivos financieros	936,385	936,385	17,901,383	17,901,383	1,495,558	1,495,558	-	-
Instrumentos financieros, netos	5,128,070	5,128,070	(17,901,383)	(17,901,383)	(444,516)	(444,516)	-	-

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

22. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Impuestos, contribuciones y otros	166,226	232,562
Honorarios	90,897	92,813
Amortización	58,591	33,857
Depreciación de maquinaria	25,764	16,341
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	3,226	3,566
Mantenimiento y reparaciones	3,174	9,118
Otros	39,601	18,656
	387,479	406,913

23. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

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

	Relación	Transacción	Diciembre 31 2016	Diciembre 31 2015
<u>Cuentas y documentos por pagar</u> (Nota 11)				
DK Management Services S.A.	Proveedor	Comercial	9,095	-
Ekron Construcciones S.A.	Proveedor	Comercial	20,531	1,495,528
			29,626	1,495,528
<u>Cuentas por pagar a accionistas</u> (Nota 13)				
Montangelo Holding Company S.A.	Accionista	Aportes/ préstamo	5,305,000	-
Vitalia Company Holding S.A.	Accionista	Aportes	1,420,000	-
Florencio Pte. Limited	Accionista	Aportes	2,130,000	-
			8,855,000	-

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Propiedades de Inversión</u>				
Ekron Construcciones S.A.:	Proveedor	Comercial		
Reembolso de costos			7,611,360	10,531,851
Servicios de construcción			2,644,448	2,584,376
Diseño arquitectónico			251,700	151,020
Alquiler de maquinaria			-	178,000
			<u>10,507,508</u>	<u>13,445,247</u>

24. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía mantiene suscritos los siguientes contratos:

a. Contrato de Explotación Comercial

El 1 de enero de 2015, se celebró un contrato entre Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul con DK Management Services S.A., compañía relacionada, mediante el cual ésta última asume la explotación comercial del Centro Comercial Mall del Pacífico, lo que implica que se encargará de toda su operación que incluye principalmente: la búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrarse empresarialmente al Centro Comercial, la negociación con los mismos, la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial, la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes a la Prima Única de Integración (PUI), Prima Inicial de Integración (PII) o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a la Compañía y la recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión comercial, que incluyen los gastos de servicios de administrativos correspondientes.

Se establece como forma de pago, que Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul pagará en favor de DK Management Services S.A. un valor correspondiente al 10% del total de la facturación anual neta (antes de impuestos) sobre todos los valores mensuales de concesión, primas mensuales de integración o sus equivalentes, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del contrato (este valor no incluye IVA). El saldo de la recaudación total antes mencionada, esto es, el 90%, le corresponderá a Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul por concepto de prima y será pagado por DK Management Services S.A. de forma mensual (este valor no incluye IVA).

El mencionado contrato empezará a regir a partir del 1 de enero de 2015, y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2018.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

b. **Contratos para la integración empresarial al Centro Comercial Mall del Pacífico**

La Compañía suscribe contratos con cada uno de los concesionarios al incorporarse al Centro Comercial Mall del Pacífico; en el mismo intervienen DK Management Services S.A. (en adelante “la Operadora”) quien tiene a su cargo la operación del Centro Comercial Mall del Pacífico, el cliente (en adelante “el integrado”) e Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul (en adelante “la Inmobiliaria”) que es la propietaria del inmueble Mall del Pacífico.

Mediante el contrato se estipula y se acuerda que el integrado cancelará a la inmobiliaria la Prima Único de Integración (PUI) o la Prima Inicial de Integración (PII), valor que se cancela por una sola vez y no es reembolsable pues representa la contraprestación del integrado por los beneficios correlativos de los cuales gozará al ubicar su negocio en un lugar privilegiado para la comercialización de sus bienes o servicios. Además el integrado se compromete a cancelar las alícuotas mensuales por arrendamiento y mantenimiento del Centro Comercial, valor que va relacionado a los metros cuadrados asignados en el local contratado.

El esquema de integración no implica ni busca la venta ni el arrendamiento ni la opción de compra o el comodato de los locales comerciales, por lo tanto la operadora se compromete en mantener la infraestructura y las instalaciones del Centro Comercial que permita el desarrollo continuo de las actividades del negocio del integrado, así como el integrado se compromete en mantener el local y devolverlo cuando concluya la vigencia del contrato.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene 107 (75 en el año 2015) contratos vigentes cuyos plazos fluctúan entre uno y cincuenta años.

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

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

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

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

- **Estudios preliminares.-** Relacionados con los pre-programa arquitectónico, cálculo de áreas, alternativas de zonificación y trámites preliminares municipales.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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

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

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

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

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

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

Obligaciones principales de la Constructora.

- a) La Constructora realizará la construcción del Centro Comercial “Mall del Pacífico”, considerando los planos arquitectónicos aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la ciudad de Manta, a los estudios estructurales, eléctricos, telefónicos, hidrosanitarios y contra incendios; así como al cronograma referencial de avance de obra; de no cumplir la constructora lo estipulado en el contrato la Compañía podrá exigir la indemnización de daños y perjuicios en el caso de que éstos se ocasionaren.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- b) La Constructora deberá realizar todas las obras temporales necesarias para iniciar la construcción, y tendrá a su cargo la coordinación y realización de las conexiones a los servicios públicos necesarios para realizar la obra.
- c) La Constructora proveerá durante todo el tiempo que dure la construcción de la obra, a su cuenta y cargo, los servicios subsidiarios a la misma, la mano de obra que se precise para el efecto, en calidad de patrono.
- d) La Constructora presentará semanalmente el informe económico de la construcción y mensualmente el informe real del avance de la misma, determinando la relación de cumplimiento del cronograma, incluyendo un cronograma actualizado.

Obligaciones principales de la Contratante.

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

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

Honorarios y forma de pago

- La Contratante, entregará como fondo de operación un anticipo de US\$650,000.00 a la Constructora, para la adquisición y contratación de los bienes y servicios necesarios para la construcción del Centro Comercial Mall del Pacífico.
- Por la dirección técnica del proyecto un valor equivalente al 5% sobre el costo directo real de la obra; así como los gastos de nómina del personal involucrado en la construcción, para lo cual la Constructora emitirá una factura adicional más IVA, a fin de evitar cualquier contingente a nivel de relación laboral.
- Las facturas de las compras de bienes y servicios deberán ser emitidas a nombre de la Constructora, quien será responsable de realizar los pagos y las retenciones de impuesto a la renta e IVA que corresponda.
- La Constructora no podrá tomar crédito tributario del IVA que cancele por las facturas del punto anterior. La Contratante es quien tiene derecho a tomar crédito tributario sobre este IVA, aplicando lo señalado en el Art.36 del Reglamento a la LRTI.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- Para obtener el reembolso, la Constructora deberá emitir periódicamente una factura por el reembolso de gastos, en la cual se detallarán los comprobantes de venta motivo del reembolso, con la especificación del RUC del emisor, número de la factura, valor neto e IVA y además se adjuntarán los originales de tales comprobantes. Esta factura no dará lugar a retenciones de renta ni de IVA
- El pago por reembolso de gastos deberá estar sustentado en comprobantes de venta que cumplan con los requisitos previstos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención.
- Las facturas antes indicadas, deberán ser previamente revisadas y aprobadas los promotores del proyecto. Con su visto bueno, la Contratante aceptará liquidar contra la factura de reembolso de gastos el anticipo entregado y pagará la factura de servicios.
- Mensualmente, la Constructora enviará las planillas de pago al IESS, requisito indispensable para pagos posteriores.
- Para cada pago, la Constructora deberá presentar el original de la factura emitida por la Constructora y las facturas de los proveedores objetos del reembolso, así como el visto bueno del fiscalizador.

Garantías.

La Constructora entregará a la Contratante un Fondo de Garantía, equivalente al 5% del valor total de sus honorarios, el cual será retenido de cada pago que se realice. Este valor se devolverá a la firma del Acta de Entrega Recepción definitiva de los trabajos, esta garantía cubrirá el costo de los trabajos tuviere que ejecutar el Contratante de ser necesario.

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

25. CONTINGENTES.

Permuta de inmueble.- En abril de 2016, la Corte Constitucional del Ecuador emitió la sentencia 113-16-SEP-CC emitida en relación a la acción de protección con medida cautelar en contra del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta mediante el cual se impugna el acto administrativo por el que la Municipalidad de Manta decidió permutar el bien inmueble sobre el cual funcionaba el complejo deportivo Tohally a favor de la compañía Inmobiliaria Costazul S. A. Inmocostazul. La demandante argumenta que el citado bien inmueble constituye un bien de dominio y uso público y por lo tanto no puede ser objeto de permuta alguna por expresa prohibición indicada en el artículo 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). La decisión de la Corte Constitucional fue aceptar la acción extraordinaria de protección planteada y como medidas de reparación integral, dejar sin efecto el acto administrativo emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad del cantón Manta del 7 de marzo de 2003 por el cual autorizó la permuta

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

del bien inmueble sobre el cual funcionaba el complejo deportivo Tohally de Manta. Sobre este inmueble la Compañía edificó el Centro Comercial Mall del Pacífico. La Administración de la Compañía junto a sus asesores legales, consideran que se obtendrá un resultado favorable de parte de la Municipalidad de Manta que permitirá la continuidad normal de las actividades comerciales previstas.

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

26. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, de acuerdo a la normativa tributaria vigente, la Compañía no está obligada a presentar al Servicio de Rentas Internas, el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

27. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañía Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

28. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 24, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

29. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 24 de febrero de 2017.
