

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

RUC de la entidad:

1391785836001

Domicilio de la entidad:

Av. Jaime Chávez Gutiérrez s/n entre Calle 20 y 23 ADM CC Mall del Pacífico.

Forma legal de la entidad:

Sociedad Anónima.

País de incorporación:

Ecuador.

Descripción:

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

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

La Compañía es propietaria del Centro Comercial "Mall del Pacífico" que fue inaugurada en la ciudad de Manta. Hasta la emisión de este informe se construye un hotel anexo al referido Centro Comercial.

Composición accionaria:

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

Accionistas	País	# de acciones	%
Inversiones Mitad del Mundo Limited	Nueva Zelanda	750,000	15
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited	Nueva Zelanda	750,000	15
Montangelo Holding Company S.A.	Ecuador	2,500,000	50
Vitalia Company Holding S.A.	Ecuador	1,000,000	20
		5,000,000	100

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

Otra información:

La Compañía es propietaria del terreno y del actual Centro Comercial Mall del Pacífico, en la ciudad de Manta; y debido a que la Compañía no cuenta con la capacidad operativa para administrar centralizadamente, el Centro Comercial, en abril 1 de 2015 suscribió un contrato de administración y operación con DK Management Services S.A. (compañía relacionada) mediante el cual ésta última compañía, asume la explotación del mencionado Centro Comercial, lo que implica que se encargará de toda su operación, excepto la facturación de los valores acordados en los contratos de Integración Empresarial relacionadas a la Prima Única de Integración (PUI), Prima Inicial de Integración (PII) o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a la Compañía (ver Nota 19 literal a).

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

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019, y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

- a. Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 “Arrendamientos”	1 de enero de 2019
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 “Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias”	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF’s	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 “Cláusulas de prepago con compensación negativa”	1 de enero de 2019
NIC 19 “Modificación, reducción o liquidación del plan”	1 de enero de 2019
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”	1 de enero de 2019
NIC 12 “Impuesto a las ganancias”	1 de enero de 2019
NIC 23 “Costos por préstamos”	1 de enero de 2019
NIC 28 “Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos”	1 de enero de 2019

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 “Contratos de seguros”	1 de enero de 2021

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de Estados Financieros"	1 de enero de 2020
NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores"	1 de enero de 2020
NIIF 3 "Combinación de negocios"	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 "Instrumentos financieros"	1 de enero de 2020
NIIF 10 "Estados financieros consolidados"	Por determinar

La Administración estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Bancos.

En este grupo contable se registra el efectivo en Bancos. Se mide inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros:

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Compañía puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

-
- La Compañía podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
 - La Compañía podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo.

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupo, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir si dispone del préstamo.

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la Compañía son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la Compañía para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si la Compañía ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.

Clasificación como deuda o patrimonio.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

Baja de activos y pasivos financieros.

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

4.6.1 Reconocimiento y medición posterior.

Reconocimiento.

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior.

(a) Cuentas por cobrar.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar no relacionadas: Estas cuentas por cobrar corresponden a los montos adeudados por clientes no relacionados por la prima inicial de integración cancelados al inicio de la relación comercial.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable.

(b) Otros pasivos financieros.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.
- (ii) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado.

No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación.

Los intereses devengados en estas operaciones se presentan en el Estado de Resultados Integrales bajo el rubro “Gastos Financieros”, los intereses pendientes de pago se presentan en el Estado de Situación Financiera, bajo el rubro “Obligaciones financieras”.

4.7. 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.

4.8. Activos Fijos.

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

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

Medición posterior.- los activos fijos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La Compañía evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

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

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Maquinaria y equipo	10 años	(*)
Instalaciones	10 años	(*)
Muebles y enseres	10 años	(*)

(*) A criterio de la Administración y en función a la política contable establecidas por la Compañía utiliza estos activos hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros; el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.

4.9. 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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	N/A	N/A
Edificios	28 a 50 años	(*)
Maquinaria componente del edificio	10 a 31 años	(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

4.10. Inversiones en acciones.

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

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

4.11. 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).

4.12. 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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

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

- Impuesto a la renta 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 la renta para los años 2019 y 2018 asciende a 28% - 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a la renta 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.

4.13. 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 19 literal b). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

4.14. Patrimonio.

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

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

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades retenidas y la utilidad neta del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

4.15. Reconocimiento de ingresos.

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

4.15.1 Ingresos por concesiones.- Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Mall del Pacífico, denominados Prima Inicial de Integración (PII) o Prima Única de Integración (PUI), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Notas 19 literal b). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

4.15.2 Ingresos por primas.- DK Management Services S.A. según contrato suscrito con la Compañía (Nota 19 literal a) pagará mensualmente por concepto de primas, un monto equivalente al 92.5% de la facturación anual neta (antes de impuestos) sobre los valores mensuales de concesión, primas mensuales de integración o su equivalente, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del mencionado contrato.

4.16. Gastos de administración y otros.

En este grupo contable se registran los sueldos, pago de servicios básicos, impuestos y contribuciones, publicidad, depreciación de propiedad, planta y equipo, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.17. Medio ambiente.

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

4.18. 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.

4.19. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

Provisión por cuentas incobrables.- El importe de las pérdidas crediticias esperadas ("PCE") es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

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

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

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

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

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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

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.

6. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

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.

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 2019 (0.07%)
- Año 2018 0.27%.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US dólares)

f. Riesgo operacional.

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

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

Clasificación	Grupo	Tipo	A costo amortizado
Activos financieros	Bancos	Saldos en bancos	854,540
	Cuentas por cobrar clientes no relacionados	Corrientes	121,776
Pasivos financieros	Cuentas por pagar no relacionados	Corrientes	49,156
	Cuentas por pagar a compañías relacionadas	Corrientes	242
		Corrientes	2,045,086
	Obligaciones bancarias	No Corriente	8,622,419

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

8. BANCOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Bancos	854,540	521,074

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

9. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Clientes	31,776	50,688
Otras	90,000	12,667
	121,776	63,355

- (1) Corresponden a los valores pendientes de cobro a los concesionarios del Centro Comercial Mall del Pacífico por concepto de Prima Única de Integración (PUI) o Prima Inicial de Integración (PII) de acuerdo con lo establecido en el contrato para la Integración Empresarial al Centro Comercial Mall del Pacífico, el cual estipula que los concesionarios deberán cancelar las primas antes indicadas con reconocimiento al propietario del Centro Comercial por la inversión de la construcción del inmueble y la posición estratégica del mismo y estándar de calidad (Nota 19 literal b).

Los vencimientos que componen esta cuenta, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Por vencer:		
1 a 30 días	448	654
Vencidas:		
31 a 60 días	26,848	-
Más de 91 días	4,480	50,034
	31,328	50,034
	31,776	50,688

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

10. ACTIVOS FIJOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Maquinaria	21,002	23,798
Instalaciones	377,716	370,267
Muebles y enseres	119,257	135,519
Otros activos	366	556
	518,341	530,140

Los movimientos de activos fijos, fueron como sigue:

Al 31 de diciembre del 2019:

	Maquinaria	Instalaciones	Muebles y Enseres	Otros	Total
Saldo inicial	23,798	370,267	135,519	556	530,140
Transferencia de propiedades de inversión	-	55,297	-	-	55,297
Depreciación	(2,796)	(47,848)	(16,262)	(190)	(67,096)
Saldo final	21,002	377,716	119,257	366	518,341

Al 31 de diciembre del 2018:

	Maquinaria	Instalaciones	Muebles y Enseres	Otros	Total
Saldo inicial	26,594	344,990	151,781	-	523,365
Adiciones, neto	-	-	-	572	572
Transferencia de propiedades de inversión	-	62,763	-	-	62,763
Depreciación	(2,796)	(37,486)	(16,262)	(16)	(56,560)
Saldo final	23,798	370,267	135,519	556	530,140

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Terrenos	12,781,000	12,781,000
Edificios	28,133,927	28,112,470
Construcción en curso	1,440,952	1,440,952
Maquinaria componente de edificio	8,185,502	8,969,543
	50,541,381	51,303,965

Los movimientos de las propiedades de inversión, fueron como sigue:

Al 31 de diciembre del 2019:

	Terrenos	Edificios	Maquinarias	Construcciones en curso (1)	Total
Saldo inicial	12,781,000	28,112,470	8,969,543	1,440,952	51,303,965
Adiciones, neto	-	-	-	742,831	742,831
Activación	-	613,712	73,822	(687,534)	-
Transferencia a activos fijos	-	-	-	(55,297)	(55,297)
Depreciación	-	(592,255)	(857,863)	-	(1,450,118)
Saldo final	12,781,000	28,133,927	8,185,502	1,440,952	50,541,381

Al 31 de diciembre del 2018:

	Terrenos	Edificios	Maquinarias	Construcciones en curso (1)	Total
Saldo inicial	12,781,000	28,415,781	9,300,520	1,438,971	51,936,272
Adiciones, neto	-	-	-	820,144	820,144
Activación	-	273,154	482,246	(755,400)	-
Transferencia a activos fijos	-	-	-	(62,763)	(62,763)
Depreciación	-	(576,465)	(813,223)	-	(1,389,688)
Saldo final	12,781,000	28,112,470	8,969,543	1,440,952	51,303,965

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluyen los costos incurridos para la construcción del hotel que se encuentra anexo al Centro Comercial, los que ascienden a US\$1,440,952.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

Con fecha 11 de marzo de 2016, la Compañía suscribió la hipoteca abierta y prohibición de enajenar a favor del Banco del Pacífico S.A. sobre el bien inmueble que se encontraba en construcción y que a la fecha representa el Centro Comercial Mall del Pacífico y sobre las construcciones y mejoras futuras que se hagan sobre el mismo. (Nota 12).

12. OBLIGACIONES BANCARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Banco del Pacífico S.A.:		
Préstamos con vencimientos mensuales hasta mayo de 2024 e interés anual del 8.95% (año 2018: 8.4%)	10,630,491	12,480,574
Interés por pagar	37,014	26,215
	10,667,505	12,506,789
Menos: Porción corriente	2,045,086	1,889,821
	8,622,419	10,616,968

Estas obligaciones están garantizadas con la propiedad de inversión (Centro Comercial Mall del Pacífico) que mantiene la Compañía (Nota 11).

Un detalle por vencimiento de los saldos de las obligaciones bancarias, fueron como sigue:

Año	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
2020	-	2,026,356
2021	2,195,424	2,203,321
2022	2,610,112	2,604,586
2023	2,643,782	2,623,201
2024	1,173,101	1,159,504
	8,622,419	10,616,968

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

13. INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Prima Única de Integración	17,631,374	17,838,458
Prima Inicial de Integración	3,802,189	4,659,508
(1) Menos porción corriente	21,433,563 2,218,595	22,497,966 2,182,578
	19,214,968	20,315,388

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

Los movimientos de los ingresos diferidos, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldo inicial	22,497,966	21,624,045
Adiciones	1,150,576	3,010,381
Reconocimiento de ingreso	(2,214,979)	(2,136,460)
Saldo final	21,433,563	22,497,966

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

14. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario impuesto al valor agregado (1)	1,780,692	2,360,549
Retención de IVA (2)	161,744	716,790
Retención en la fuente de Impuesto a la Renta (3)	-	766,465
Retención en la fuente en recurso de revisión (3)	712,752	-
	<u>2,655,188</u>	<u>3,843,804</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retención en la fuente de IVA por pagar	548	2,626
Retención en la fuente de IR por pagar	159	794
Impuesto a la renta por pagar	48,809	-
	<u>49,516</u>	<u>3,420</u>

- (1) Corresponde al crédito tributario originado por compras efectuadas principalmente para la construcción del Centro Comercial “Mall del Pacífico” y del hotel que se encuentra anexo al Centro Comercial.
- (2) Corresponde a retenciones de IVA efectuadas por los concesionarios. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía recuperó un valor de US\$694,403 por las retenciones de IVA de los años 2015 (meses de julio a diciembre), 2016, 2017 y de los meses de enero a octubre del año 2018.
- (3) Corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta efectuadas por los concesionarios. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía recuperó un valor de US\$951,044 por las retenciones en la fuente de impuesto a la renta de los años 2014, 2016 y 2017; se encuentra en proceso de reclamo (recurso de revisión) ante el Servicio de Rentas Interna el año 2015 por US\$712,752.

Conciliación del Impuesto a la renta

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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	3,793,170	3,392,879
Efecto de impuestos diferidos	-	(85,800)
Utilidad contable	3,793,170	3,307,079
Más (menos):		
Gastos no deducibles	284	20,406
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	25,830	24,957
Liberación/constitución de impuestos diferidos	-	85,800
Ingresos exentos	(55,850)	(51,724)
Amortización de perdidas años anteriores	-	(389,751)
Otras partidas conciliatorias (Ley Orgánica de Solidaridad para reactivación de zonas afectadas por el terremoto)	(1) (1,596,434)	(1,413,367)
Utilidad gravable	2,167,000	1,583,400
Tasa de impuesto a la renta 25%	(2) 379,225	277,094
Tasa de impuesto a la renta 28%	(2) 182,028	133,006
Impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	561,253	410,100

- (1) Corresponde al beneficio económico establecido en la Ley Solidaria para aquellas Compañías que se encuentra domiciliadas en la Provincia de Manabí. De acuerdo a lo establecido en el Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016 y Registro Oficial No. 38 del 18 de julio de 2017, las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes tres años contados a partir del 20 de mayo de 2016 y hasta el 20 de mayo de 2019 están exentos del pago del impuesto a la renta durante cinco años contados desde el primer año en que se generen los ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta ha sido calculado aplicando la tarifa del 25% - 28% para el 2019 y 2018, sobre la proporción de la base imponible que tienen participación varios accionistas de la Compañía los cuales están domiciliados en paraísos fiscales.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Impuesto a la renta del período	561,253	410,100
Menos:		
Retenciones del año	(458,731)	(463,813)
Retenciones de años anteriores	(53,713)	(712,752)
Saldo por pagar (a favor)	48,809	(766,465)

ASPECTOS TRIBUTARIOS

Amortización de pérdidas

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2018, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias disminuyendo su base imponible de impuesto a la renta por este concepto en US\$389,751.

Tarifa del impuesto a la renta

Provisión para los años 2019 y 2018

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 28% - 25%, sobre la proporción de la base imponible que tienen participación varios accionistas de la Compañía los cuales están domiciliados en paraísos fiscales.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo sea una persona natural residente en Ecuador.

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.310 para 2019).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para los años 2019 y 2018

El anticipo del impuesto a la renta para los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

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

A partir del año 2019 el anticipo de impuesto a la renta puede ser determinado y pagado de manera voluntaria. Quienes accedan a pagarlo, el cálculo será realizado considerando el 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones corrientes.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, hasta el ejercicio fiscal 2018, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

A partir del ejercicio fiscal 2016 y hasta el ejercicio fiscal 2018, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2019, si el anticipo determinado y pagado es superior al impuesto a la renta causado, el exceso es sujeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas. Esto en virtud de que el anticipo de impuesto a la renta dejó de ser el mínimo valor a pagar por concepto de impuesto a la renta.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2017 al 2019.

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 del 2019 y 2018, 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 adicional al anexo, 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 Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

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

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

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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.

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 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo no numerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno se menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repartir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

A partir del 21 de agosto de 2018, fecha en la que se publicó Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal se incorpora la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta en la utilidad generada por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.

Otros asuntos

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas

a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados.

- 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

b) Exoneración del ISD en los siguientes casos:

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.
- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

c) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión.
- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.

2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.

- a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.
- b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:
 - Sector agrícola
 - Oleo química
 - Cinematografía y audiovisuales y eventos internacionales
 - Exportación de servicios
 - Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea
 - Eficiencia energética
 - Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables
 - Sector industrial, agroindustrial y agro asociativo
- c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
- d) Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativo, de micro, pequeñas y medianas empresas.
- e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.
- f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.
- g) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

-
- h) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
- i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
- k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:
- Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
 - Baterías, cargadores, cargadores para electrolinerías para vehículos híbridos y eléctricos.
 - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
 - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.
- l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.
- m) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
- n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
- o) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
- p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
- q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
- r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.
- 3. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en Ecuador.**
- a) Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
- b) Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:
- Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
 - Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.
- c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.

4. Disposiciones:

- a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.
- b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
- c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.
- d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias principales:

Impuesto a la renta

- a) Están exentos de impuesto a la renta únicamente los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo efectivamente distribuido. La sociedad que los reparte deberá actuar como agente de retención sobre el ingreso gravado, de la siguiente manera:

- Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador.
- Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios).
- b) Para quienes produzcan o comercialicen productos agropecuarios que se mantengan en estado natural (sectores agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes) podrán acogerse al impuesto a la renta único, mediante el cual, el impuesto es calculado con base en una tabla de ingresos progresivos aplicando una tarifa desde el 0% hasta el 2% sobre los ingresos, más un impuesto sobre la fracción básica.
- c) Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.
- d) Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una formula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.
- e) Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a US\$100,000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.
- f) Para los bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, los intereses sobre créditos externos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el monto total de estos préstamos no sea mayor al 300% con respecto al patrimonio. Para otras sociedades y personas naturales, los intereses sobre créditos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre que el interés no sea mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones. El exceso de las relaciones indicadas será no deducible.
- g) Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
- h) Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
- i) Se podrá deducir un 50% adicional sobre los seguros contratados para seguros de crédito para la exportación.
- j) Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- k) Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados.
- l) Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos.

Impuesto al valor agregado

- a) Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.
- b) Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales.
- c) Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos.
- d) Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales.

Impuesto a los consumos especiales

- a) Se incrementa del 25% al 30% los márgenes mínimos de comercialización para el cálculo del ICE.
- b) Se establecen reformas en cuanto a la determinación de la base imponible y tarifas para el pago del ICE, especialmente en cuanto a fundas plásticas, telefonía móvil, cervezas

Impuesto a la salida de divisas

- a) Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo.
- b) En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

- c) Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

Otras reformas

- a) Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.
- b) Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US\$1,000,000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
- c) Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

15. PATRIMONIO.

Capital social.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, está constituido por 5,000,000 de acciones ordinarias, autorizadas y suscritas con un valor nominal de un dólar cada una.

Aporte para futura capitalización.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 10 de mayo de 2019, se resolvió aprobar la devolución de valores de la cuenta de aporte para futura capitalización a favor de los accionistas Montangello Holding Company S.A. y Vitalia Company Holding S.A. por un monto de US\$2,000,000.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2018 se resolvió aprobar que se realice la capitalización como aporte para futura capitalización la cuenta por pagar que se mantenía al 31 de diciembre de 2017 con los Accionistas.

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.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

Resultados acumulados.

Utilidades retenidas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

16. VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Ingresos por primas	(Nota 18)	4,558,234	4,064,311
Ingresos por concesión de locales		2,214,979	2,136,460
		6,773,213	6,200,771

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Depreciación de propiedad de inversión y activos fijos		1,517,214	1,446,248
Impuestos, contribuciones y otros		412,606	314,727
Honorarios		125,950	99,898
Mantenimiento y reparaciones		44,590	96,042
Amortización		75,641	76,080
Otros		2,812	30,381
		2,178,813	2,063,376

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Cuentas por cobrar</u>				
DK Management Services S.A.	Cliente	Comercial	20,010	92,610
<u>Otras cuentas por cobrar</u>				
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Cliente	Préstamo	-	38,035
<u>Cuentas por pagar</u>				
Ekron Construcciones S.A.	Proveedor	Comercial	242	1,949

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

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
<u>Ingresos por primas:</u> (Nota 16)				
DK Management Services S.A.	Cliente	Servicios	4,558,234	4,064,311
<u>Propiedades de Inversión</u>				
Ekron Construcciones S.A.:	Proveedor	Comercial		
Reembolso de costos			431,574	859,423
Servicios de construcción			93,637	18,720
(Nota 19 (c.2))			35,946	16,363
Honorarios				
			561,157	894,506

19. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene suscritos los siguientes contratos vigentes:

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

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 1 de enero de 2017, la Compañía realizó un adendum al anexo 1 del contrato mercantil celebrado entre Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul con DK Management Services S.A., compañía relacionada, en el cual se modifica el porcentaje que pagará Inmobiliaria Costazul S.A. Inmocostazul en favor de DK Management Services S.A. un valor correspondiente al 7.5% del total de la facturación anual neta (antes de impuestos) sobre todos los valores mensuales de concesión, el saldo de la recaudación total antes mencionada, esto es, el 92.5%, 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 contrato inicial empezará a regir a partir del 1 de enero de 2015, y tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2018; y podrá renovarse automáticamente en los mismos términos si no se ha hecho mención alguna.

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 Única 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 2019, la Compañía mantiene 132 (127 en el año 2018) contratos vigentes cuyos plazos fluctúan entre uno y cincuenta años

c. 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

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

constructora lo estipulado en el contrato la Compañía podrá exigir la indemnización de daños y perjuicios en el caso de que éstos se ocasionaren.

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

Obligaciones principales de la Contratante.

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

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

Honorarios y forma de pago

- La Contratante, entregará como fondo de operación un anticipo de US\$650,000 a la Constructora, para la adquisición y contratación de los bienes y servicios necesarios para la construcción del Centro Comercial Mall del Pacífico.
- Por la dirección técnica del proyecto un valor equivalente al 5% sobre el costo directo real de la obra; así como los gastos de nómina del personal involucrado en la construcción, para lo cual la Constructora emitirá una factura adicional más IVA, a fin de evitar cualquier contingente a nivel de relación laboral.
- Las facturas de las compras de bienes y servicios deberán ser emitidas a nombre de la Constructora, quien será responsable de realizar los pagos y las retenciones de impuesto a la renta e IVA que corresponda.
- La Constructora no podrá tomar crédito tributario del IVA que cancele por las facturas del punto anterior. La Contratante es quien tiene derecho a tomar crédito tributario sobre este IVA, aplicando lo señalado en el Art.36 del Reglamento a la LRTI.

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.

En abril del 2017 se incluye el Centro Comercial Mall del Pacífico.

20. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

21. 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 Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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 2019 y 2018.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en US dólares)

22. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Emergencia Sanitaria - COVID-19

De acuerdo a lo mencionado en el Acuerdo Ministerial 126 emitido en el Registro Oficial Suplemento 160 de 12 de marzo de 2020, el Gobierno Ecuatoriano declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud por 60 días pudiéndose extender en caso de ser necesario. Adicionalmente, posteriormente al estado de emergencia se existen ciertas medidas dentro de las cuales se encuentra la restricción de movilidad, esta restricción genera que las operaciones de las Compañías en el Ecuador se vean afectadas considerablemente a partir de esa fecha.

A la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra en proceso de reestructuración de sus operaciones administrativas, financieras y comerciales que le permitan estimar la existencia o no de posibles efectos en sus estados financieros del año 2020.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 31 de marzo de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.
