

# **EKOPARK-DOS** **(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

## **Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

### **1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

**Nombre de la entidad.**

Ekopark-Dos

**RUC de la entidad.**

1792557852001

**Domicilio de la entidad.**

Av. 6 de diciembre S/N Naciones Unidas “Edificio Quicentro Shopping”

**Forma legal de la entidad.**

Sociedad Anónima.

**País de incorporación de la entidad.**

Ecuador.

**Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

Ekopark-Dos S.A., (en adelante “La Compañía”), fue constituida mediante escritura pública el 22 de diciembre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de enero del 2015. Su objetivo social principal es la promoción de proyectos de construcción (Promoción Inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacios en esos edificios.

La Compañía es propietaria de un terreno de 2.990,62 metros cuadrados, ubicado en la ciudad de Quito vía Nayón.

El 2 de febrero de 2015, la Compañía firmó un contrato con Ekron Construcciones S.A., compañía relacionada para la prestación de servicios profesionales para la construcción de la torre 2 que forma parte del proyecto de un Centro Corporativo denominado Ekopark, el cual está conformado por 5 torres que estarán ubicados en la Avenida Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito, vía a Nayón.

El control de la Compañía es ejercido por Referencecorp S.A. que la posee en un 99% de su participación accionaria.

### **2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

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

#### **2.1. Bases de preparación.**

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

# **EKOPARK-DOS**

## **(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

### **Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, 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.

#### **2.2. Medición de los Valores Razonables.**

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

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

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

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

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

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

#### **2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.**

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

# EKOPARK-DOS (Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

- a. Las siguientes Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

| Normas                                                                          | Fecha de aplicación obligatoria |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas”<br>(Emitida en enero 2014) (*)         | 01-Ene-2016                     |
| NIIF 9 “Instrumentos financieros”<br>(Emitida en julio 2014)                    | 01-Ene-2018                     |
| NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” (Emitida en mayo 2014) | 01-Ene-2018                     |
| NIIF 16 - “Arrendamientos”<br>(Emitida en enero 2016)                           | 1 de Enero de 2019              |

### **NIIF 9 “Instrumentos financieros”.**

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo más prospectivo de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

Las Compañías tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el riesgo crediticio propio para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. Se permite su aplicación anticipada.

### **NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”.**

Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite su aplicación anticipada.

En septiembre de 2015, el IASB aplazó la fecha efectiva de la NIIF 15 en un año, es decir, al 01 de enero de 2018.

**EKOPARK-DOS**  
**(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

**NIIF 16 “Arrendamientos”.**

Esta norma reemplaza a la NIC 17 “Arrendamientos” la cual indicaba que los contratos de arrendamiento se clasifican en: financiero u operativo. En su defecto, esta norma exige que todos los contratos de arrendamiento generen el reconocimiento de un activo (bien arrendado) y pasivo (obligación con el arrendador). Se permite su aplicación anticipada.

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

- b. Las siguientes son Enmiendas Contables que estarán vigentes a partir del año 2016:

| Enmiendas                                                                                                                                                                                                                    | Aplicación obligatoria<br>a partir de |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| NIC 1 “Presentación de estados financieros”<br>(Emitida en diciembre de 2014)                                                                                                                                                | 01-Ene-2016                           |
| NIC 12 “Impuesto a las ganancias”<br>(Emitida en enero de 2015)                                                                                                                                                              | 01-Ene-2017                           |
| NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos<br>intangibles” (*)<br>(Emitida en mayo de 2014)                                                                                                                       | 01-Ene-2016                           |
| NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41<br>“Agricultura” (*)<br>(Emitida en junio de 2014)                                                                                                                              | 01-Ene-2016                           |
| NIC 27 “Estados financieros separados”<br>(Emitida en agosto de 2014) (*)                                                                                                                                                    | 01-Ene-2016                           |
| NIIF 10 - “Estados financieros consolidados” y NIC 28 -<br>“Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”<br>(Emitida en septiembre de 2014) (*)                                                                            | Por definir IASB                      |
| NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”<br>(Emitida en mayo de 2014) (*)                                                                                                                                                                | 01-Ene-2016                           |
| NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12<br>“Información a revelar sobre participaciones en otras<br>entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y<br>Negocios Conjuntos” (*)<br>(Emitida en diciembre de 2014) | 01-Ene-2016                           |

# EKOPARK-DOS (Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

### NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

### NIC 12 “Impuesto a las ganancias”.

Aclara los requisitos para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos generados por pérdidas no realizadas. Se permite su aplicación anticipada.

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

- c. Las siguientes son Mejoras a las Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

| Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014 | Aplicación obligatoria a partir de |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| NIIF 5 - “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas” (*)                   | 01-Ene-2016                        |
| NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”                                                 | 01-Ene-2016                        |
| NIC 19 - “Beneficios a los Empleados” (*)                                                                  | 01-Ene-2016                        |
| NIC 34 - “Información Financiera Intermedia” (*)                                                           | 01-Ene-2016                        |

### NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”.

La enmienda aclara, si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.

**(\*) Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.**

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

# **EKOPARK-DOS**

## **(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

### **Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

#### **2.4. Moneda funcional y de presentación.**

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

#### **2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

#### **2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.**

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

#### **2.7. Proyecto Inmobiliario en curso**

El proyecto en curso es presentado al costo. El costo del proyecto en curso comprende todos los costos directamente relacionado con la construcción del mismo. Los ingresos por la venta de los inmuebles se registrarán cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, pueden ser vendidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

#### **2.8. Costos por intereses.**

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como gastos financieros en el período que se generan.

#### **2.9. Cuentas por pagar proveedores.**

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

# **EKOPARK-DOS**

## **(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

### **Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

#### **2.10. Obligaciones con instituciones financieras.**

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

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

#### **2.11. 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).

#### **2.12. Impuestos.**

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

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

Impuesto a 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 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

#### **2.13. Baja de activos y pasivos financieros.**

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos

# **EKOPARK-DOS**

## **(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

### **Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

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

#### **2.14. Ingresos diferidos.**

Corresponden a los valores cancelados anticipadamente por los arrendatarios por concepto de arrendamiento de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark (Dicha torre está en construcción es de propiedad de la Compañía), 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 15 literal c). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

#### **2.15. 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.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

#### **2.16. Arrendamientos**

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

##### **La Compañía como arrendador.**

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de

# **EKOPARK-DOS**

## **(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

### **Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Ver Nota 15 literal c). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

#### **2.17. Gastos.**

En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias 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.

#### **2.18. 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.

#### **2.19. Cambios en políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

### **3. 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.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

#### **Riesgo de crédito.**

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

**EKOPARK-DOS**  
**(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

**Riesgo de liquidez.**

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

|                                             | Corriente<br>entre<br>1 y 12 meses | No corriente<br>más de<br>12 meses |
|---------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u> |                                    |                                    |
| Obligaciones con instituciones financieras  | 5,550,000                          | -                                  |

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

|                                           | Diciembre 31,<br>2015 | Diciembre 31,<br>2014 |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Total pasivos                             | 5,550,000             | -                     |
| Menos efectivo y equivalentes de efectivo | (560,822)             | -                     |
| Total deuda neta                          | 4,989,178             | -                     |
| Total patrimonio neto                     | 4,999,442             | 3,924,835             |
| Índice de deuda - patrimonio neto         | 0.99                  | -                     |

**Riesgo de mercado.**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

# EKOPARK-DOS

## (Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)

### Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de  $\pm 0.50\%$ , situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

#### 4. 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.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

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.

# **EKOPARK-DOS**

## **(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

### **Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en dólares)**

---

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 múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

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

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

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

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

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

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

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

---

# EKOPARK-DOS

## (Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)

### Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

#### 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

|                        |     | Diciembre 31,<br>2015 | Diciembre 31,<br>2014 |
|------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| Bancos                 | (1) | 209,047               | -                     |
| Inversiones temporales | (2) | 351,775               | -                     |
|                        |     | 560,822               | -                     |

(1) Al 31 de diciembre de 2015, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso. El saldo incluye US\$1,775 de intereses ganados por esta inversión.

(2) Un detalle de las inversiones temporales, fue como sigue:

|                                                                        | Diciembre 31,<br>2015 | Diciembre 31,<br>2014 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Banco Guayaquil S.A.:</u>                                           |                       |                       |
| Inversión al 4.50% de interés anual y<br>vencimiento en enero de 2016. | 351,775               | -                     |

#### 6. PROYECTO INMOBILIARIO EN CURSO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

|                                        |     | Diciembre 31,<br>2015 | Diciembre 31,<br>2014 |
|----------------------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| <u>Proyecto Inmobiliario en curso:</u> |     |                       |                       |
| Terrenos                               |     | 2,356,655             | 2,356,655             |
| Construcciones en curso                | (2) | 7,559,955             | 1,568,180             |
|                                        | (1) | 9,916,610             | 3,924,835             |

(1) Al 31 de diciembre de 2015, incluye terrenos y construcciones en curso que respaldan el crédito que mantienen con el Banco Guayaquil S.A. por un valor de US\$5,550,000, según escritura pública de constitución de hipoteca abierta firmada el 17 de julio 2015.

**EKOPARK-DOS**  
**(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

- (2) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 corresponde principalmente a los valores cancelados a la constructora Ekron Construcciones S. A. por los conceptos de costos de construcción y servicios administrativos relacionados con la construcción de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark (Nota 15 literal a y b).

Los movimientos de proyecto inmobiliario en curso, fueron como sigue:

| Concepto                                  | Terrenos  | Construcciones en curso | Total     |
|-------------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| <u>Año terminado en diciembre 31,2015</u> |           |                         |           |
| Saldo inicial                             | 2,356,655 | 1,568,180               | 3,924,835 |
| Adiciones                                 | -         | 5,991,775               | 5,991,775 |
| Saldo final                               | 2,356,655 | 7,559,955               | 9,916,610 |
| <u>Año terminado en diciembre 31,2014</u> |           |                         |           |
| Adiciones                                 | 2,356,655 | 1,568,180               | 3,924,835 |
| Saldo final                               | 2,356,655 | 1,568,180               | 3,924,835 |

**7. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.**

|                                                                         | Diciembre 31,<br>2015 | Diciembre 31,<br>2014 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Banco Guayaquil S.A.:</u>                                            |                       |                       |
| Préstamo al 7.80% de interés anual y vencimiento en marzo de 2016.      | 1,000,000             | -                     |
| Préstamo al 7.80% de interés anual y vencimiento en abril de 2016.      | 900,000               | -                     |
| Préstamo al 7.80% de interés anual y vencimiento en mayo de 2016.       | 900,000               | -                     |
| Préstamo al 8.25% de interés anual y vencimiento en abril de 2016.      | 900,000               | -                     |
| Préstamo al 8.75% de interés anual y vencimiento en julio de 2016.      | 800,000               | -                     |
| Préstamo al 8.75% de interés anual y vencimiento en septiembre de 2016. | 700,000               | -                     |
| Préstamo al 9.00% de interés anual y vencimiento en noviembre de 2016.  | 350,000               | -                     |
| (1)                                                                     | 5,550,000             | -                     |

# EKOPARK-DOS

## (Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)

### Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Al 31 de diciembre de 2015, estos préstamos están garantizados sobre hipoteca abierta del terreno y construcciones en curso de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopar (Nota 6).

#### 8. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS.

Corresponde al valor que la Compañía recibió anticipadamente por Nestlé Ecuador S.A. por concepto de 42 meses de arrendamiento a razón de US\$12,585 por cada mes, de parte de las oficinas de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark (Nota 15 literal c). El ingreso será reconocido a partir de la fecha de inicio de la renta.

#### 9. IMPUESTOS CORRIENTES.

##### Activos y Pasivos del año corriente

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

|                                                                  | Diciembre 31,<br>2015 | Diciembre 31,<br>2014 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Activos por impuestos corrientes:</u>                         |                       |                       |
| Crédito tributario impuesto al valor agregado                    | 564,285               | -                     |
| Crédito tributario impuesto a la renta (1)                       | 40,551                | -                     |
|                                                                  | <u>604,836</u>        | <u>-</u>              |
| <u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>                         |                       |                       |
| Impuesto y retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA | 4,514                 | -                     |
|                                                                  | <u>4,514</u>          | <u>-</u>              |

##### Conciliación tributaria - Impuesto a la renta

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

|                                              | Diciembre 31,<br>2015 | Diciembre 31,<br>2014 |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Pérdida del año antes de impuesto a la renta | (166,098)             | -                     |
| (Más) Gastos no deducibles                   | 2,165                 | -                     |
| Pérdida gravable                             | (163,933)             | -                     |
| Crédito tributario a favor de la empresa     | 40,551                | -                     |
| Saldo por cobrar (1)                         | 40,551                | -                     |

# EKOPARK-DOS

## (Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)

### Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

|                          | Años terminados en    |                       |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | Diciembre 31,<br>2015 | Diciembre 31,<br>2014 |
| Retenciones en la fuente | 40,551                | -                     |
| Saldo final              | 40,551                | -                     |

#### Impuesto a la renta por pagar.

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía se encuentra exonerada del pago del Impuesto a la Renta debido a que se encuentra en proceso de construcción.

El reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno en su Art. (...) Exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas menciona: *“Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones; así como también, las sociedades nuevas que se constituyeren, durante el mismo plazo, por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión”*.

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

#### Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su fecha de constitución.

## 10. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social es de US\$2,357,655 y está constituido por 2,357,655 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

**EKOPARK-DOS**  
**(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

**11. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.**

Durante el año 2015, los accionistas de la Compañía decidieron realizar un aporte en efectivo de US\$1,239,705; y en el año 2014 de US\$1,568,180, entregados para futuros aumentos de capital.

**12. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.**

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

# EKOPARK-DOS

## (Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)

### Notas a los Estados Financieros

#### (Expresadas en dólares)

|                                                             | Diciembre 31, 2015 |                    |                 |                    | Diciembre 31, 2014 |                    |                 |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------|
|                                                             | Corriente          |                    | No corriente    |                    | Corriente          |                    | No corriente    |                    |
|                                                             | Valor<br>libros    | Valor<br>razonable | Valor<br>libros | Valor<br>razonable | Valor<br>libros    | Valor<br>razonable | Valor<br>libros | Valor<br>razonable |
| <b>Activos financieros medido al<br/>valor razonable:</b>   |                    |                    |                 |                    |                    |                    |                 |                    |
| Efectivo y equivalentes al<br>efectivo                      | 560,822            | 560,822            | -               | -                  | -                  | -                  | -               | -                  |
| Otras cuentas por cobrar no<br>relacionados                 | 14,070             | 14,070             |                 | 1,000              |                    | 1,000              |                 |                    |
| <b>Total activos financieros</b>                            | <b>574,892</b>     | <b>574,892</b>     | <b>-</b>        | <b>1,000</b>       | <b>1,000</b>       | <b>1,000</b>       | <b>-</b>        | <b>-</b>           |
| <b>Pasivos financieros medidos al<br/>costo amortizado:</b> |                    |                    |                 |                    |                    |                    |                 |                    |
| Obligaciones con instituciones<br>financieras               | 5,550,000          | 5,550,000          | -               | -                  | -                  | -                  | -               | -                  |
| <b>Total pasivos financieros</b>                            | <b>5,550,000</b>   | <b>5,550,000</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>-</b>        | <b>-</b>           |
| <b>Instrumentos financieros, netos</b>                      | <b>(4,975,108)</b> | <b>(4,975,108)</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>           | <b>1,000</b>       | <b>1,000</b>       | <b>-</b>        | <b>-</b>           |
| <b>Valor razonable de los instrumentos financieros.</b>     |                    |                    |                 |                    |                    |                    |                 |                    |

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

**EKOPARK-DOS**  
**(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

**13. GASTOS ADMINISTRATIVOS.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

|                                           | Años terminados en    |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                           | Diciembre 31,<br>2015 | Diciembre 31,<br>2014 |
| Comisiones en ventas a personas naturales | 44,048                | -                     |
| Mantenimiento edificaciones               | 6,478                 | -                     |
| Comisión sociedades                       | 24,048                | -                     |
| Electricidad                              | 13,192                | -                     |
| Impuesto patente municipal                | 25,000                | -                     |
| Asesoría administrativa                   | 8,800                 | -                     |
| Asesoría legal                            | 9,096                 | -                     |
| Gastos bancarios                          | 27,798                | -                     |
| Gastos a ser Reembolsados                 | 6,350                 | -                     |
| Otros gastos menores                      | 15,920                | -                     |
|                                           | <b>180,730</b>        | <b>-</b>              |

**14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.**

Un resumen de los saldos de cuentas por pagar a relacionadas, fue como sigue:

|                                                  | Relación        | Transacción | Diciembre 31,<br>2015 | Diciembre<br>31, 2014 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Cuentas por pagar</u><br><u>relacionados:</u> |                 |             |                       |                       |
| Referencecorp S.A.                               | Accionista<br>s | Comercial   | 1,238,008             | -                     |

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

|                           | Relación  | Transacción | Años terminados en,   |                       |
|---------------------------|-----------|-------------|-----------------------|-----------------------|
|                           |           |             | Diciembre 31,<br>2015 | Diciembre 31,<br>2014 |
| <u>Compras:</u>           |           |             |                       |                       |
| Ekron Construcciones S.A. | Proveedor | Comercial   | 4,909,305             | -                     |

# **EKOPARK-DOS**

## **(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

### **Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

#### **15. CONTRATOS.**

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes, y proveedores vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

a. **Contrato para la ejecución de una obra de construcción y dirección técnica por la administración.-**

El 2 de febrero de 2015, la Compañía firmó un contrato Ekron Construcciones S.A para la prestación de servicios profesionales para la construcción de la torre 2 del proyecto Ekopark. El presupuesto referencial para la construcción de la Torre es de US\$11,400,000. La construcción de la obra se efectuará en el plazo de 16 meses contados desde el comienzo del movimiento de tierras que inicio el 11 de agosto del 2014.

b. **Contrato de prestación de servicios de diseño y dirección arquitectónicos**

El 2 de enero de 2013, la Compañía firmó un contrato Ekron Construcciones S.A para la prestación de servicios profesionales para los estudios de diseño y la dirección arquitectónica del Edificio de oficinas denominada Torre 2. El presupuesto referencial es de US\$400,110 y el plazo de entrega es de 24 meses contados desde la fecha de inicio de los estudios preliminares del proyecto.

c. **Contrato de arrendamiento Nestlé Ecuador S.A.**

El 24 de marzo de 2015, la Compañía firmó un contrato con Nestlé Ecuador S.A. para el arrendamiento de parte de las oficinas ubicadas en la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark. Si bien la Renta comenzará a devengarse a partir de la fecha de inicio de la renta, el Arrendatario entregará al Arrendador un pago anticipado por un valor de US\$528,565. La totalidad de la suma anticipada por el Arrendatario será descontada de la renta debida por el Arrendatario a partir de la fecha de inicio de la renta, a razón de US\$12,585 mensuales líquidos, durante los 42 meses del arrendamiento.

#### **16. CONTINGENTES.**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

#### **17. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.**

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, 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).

# **EKOPARK-DOS**

## **(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

### **Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

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

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

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 2015, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañía está obligada a presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

#### **18. 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 2015 y 2014.

##### **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 2015 y 2014.

**EKOPARK-DOS**  
**(Una Subsidiaria de Referencecorp S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en dólares)**

---

**19. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 11, 2016), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

**20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 11 de marzo de 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación el 28 de marzo de 2016. En la opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---